

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 يوليو 2021



تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة 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 2021، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقرير المالي المرحلي. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمجموعة" 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. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي 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 2021 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 هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

9 سبتمبر 2021

الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2021

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		إيضاح	
2020	2021	2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
6,005,608	5,565,488	1,856,735	1,747,583		الإيرادات
1,749,341	1,539,368	572,822	520,868		إيرادات من خدمات مقدمة
418,314	894,834	108,967	98,160		إيرادات من أنشطة عقارية
					إيرادات من عقود إنشاءات
8,173,263	7,999,690	2,538,524	2,366,611		
					تكلفة الإيرادات
4,505,637	4,585,743	1,414,421	1,506,174		تكلفة خدمات مقدمة
151,925	260,880	39,798	70,361		تكلفة أنشطة عقارية
553,141	1,259,864	160,883	223,516		تكلفة عقود إنشاءات
5,210,703	6,106,487	1,615,102	1,800,051		
2,962,560	1,893,203	923,422	566,560		مجمّل الربح
(670,435)	(93,858)	(376,876)	34,890		رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
(1,049,722)	(941,588)	(338,338)	(277,944)		مصروفات عمومية وإدارية
1,242,403	857,757	208,208	323,506		الربح من العمليات
5,919	-	-	-		حصة في نتائج شركات زميلة
(229,641)	-	-	-		خسارة من بيع شركة زميلة
(677,912)	47,769	17,523	14,761		صافي إيرادات (خسائر) استثمار
36,768	89,437	2,779	9,271		إيرادات أخرى
(323,661)	(188,953)	(88,171)	(57,514)		تكاليف تمويل لدائني مرابحة
(246,943)	(174,555)	(80,343)	(57,271)		تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
					ربح (خسارة) الفترة قبل مخصص ضريبة دعم
(193,067)	631,455	59,996	232,753		العمالة الوطنية والزكاة
-	(16,493)	-	(3,648)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(6,597)	-	(1,459)		الزكاة
(193,067)	608,365	59,996	227,646		ربح (خسارة) الفترة
(0.43) فلس	1.35 فلس	0.13 فلس	0.51 فلس	5	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2021

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(193,067)	608,365	59,996	227,646	ربح (خسارة) الفترة
خسائر شاملة أخرى				
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:				
117	-	-	-	- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(33,785)	-	-	-	- إعادة إدراج احتياطي تحويل عملات أجنبية عند بيع شركة زميلة
(33,668)	-	-	-	
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:				
(356,506)	-	(290,789)	-	- التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(356,506)	-	(290,789)	-	
(390,174)	-	(290,789)	-	
(583,241)	608,365	(230,793)	227,646	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يوليو 2021

31 يوليو 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	31 يوليو 2021 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
318,880	283,229	194,331		ممتلكات ومنشآت ومعدات
41,669,376	41,138,050	41,138,050	6	عقارات استثمارية
9,795	9,795	9,795		استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,637,002	1,111,587	1,111,587		مدينون وموجودات أخرى
712,512	673,830	680,531		موجودات حق الاستخدام
6,304,212	5,893,699	4,637,899		
50,651,777	49,110,190	47,772,193		
				موجودات متداولة
128,667	126,695	122,045		مخزون
2,598	1,837	2,807		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,066,205	3,463,376	3,363,617		موجودات عقود
13,075,848	12,788,217	11,068,603		مدينون وموجودات أخرى
6,903,616	6,903,616	5,903,744	7	ودائع استثمارية
603,933	2,046,511	1,510,603	7	أرصدة لدى البنوك ونقد
24,780,867	25,330,252	21,971,419		
75,432,644	74,440,442	69,743,612		
				مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
45,053,468	45,053,468	45,053,468		رأس المال
176,642	176,642	176,642		علاوة إصدار أسهم
8,384,971	8,384,971	8,384,971		احتياطي إجباري
4,479,673	4,479,673	-	16	احتياطي اختياري
(2,652,444)	(3,082,215)	(3,082,215)		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(11,084,773)	(11,351,344)	(6,263,306)	16	خسائر متراكمة
44,357,537	43,661,195	44,269,560		
				إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
1,831,912	1,798,160	1,732,573		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,130,115	3,742,041	3,172,737		دائنو مرابحة
4,885,838	4,712,772	3,013,266		دائنون ومطلوبات أخرى
4,656,362	2,825,215	3,362,696		مطلوبات تأجير
15,504,227	13,078,188	11,281,272		
				مطلوبات متداولة
207,680	255,545	233,465		مطلوبات عقود
6,762,326	7,238,597	5,864,059		دائنو مرابحة
6,939,414	7,484,707	6,921,306		دائنون ومطلوبات أخرى
1,661,460	2,722,210	1,173,950		مطلوبات تأجير
15,570,880	17,701,059	14,192,780		
31,075,107	30,779,247	25,474,052		
75,432,644	74,440,442	69,743,612		
				إجمالي المطلوبات
				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2021

المجموع دينار كويتي	احتياطي المتراكمة في القيمة متراكمة دينار كويتي	احتياطي التغيرات العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
43,661,195	(11,351,344)	(3,082,215)	-	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2020 (مدقق)
608,365	608,365	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
608,365	608,365	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	4,479,673	-	-	(4,479,673)	-	-	-	إطفاء الخسائر المتراكمة مقابل الاحتياطي الاختياري (إيضاح 16)
44,269,560	(6,263,306)	(3,082,215)	-	-	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 يوليو 2021
44,940,778	(10,891,706)	(2,295,938)	33,668	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2019 (مدقق)
(193,067)	(193,067)	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
(390,174)	-	(356,506)	(33,668)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
(583,241)	(193,067)	(356,506)	(33,668)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
44,357,537	(11,084,773)	(2,652,444)	-	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 يوليو 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2021

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
(193,067)	631,455	انشطة التشغيل ربح (خسارة) الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,465,604	1,336,044	تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
(20,475)	(4,040)	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات وموجودات حق الاستخدام
(5,919)	-	ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
677,912	(47,769)	حصة في نتائج شركات زميلة
670,435	93,858	صافي (إيرادات) خسائر استثمار
218,168	193,534	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
323,661	188,953	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
58,627	25,820	تكاليف تمويل لدائني مريحة
246,943	174,555	تكاليف تمويل لدائني مريحة ضمن تكلفة أنشطة عقارية
229,641	-	تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
		خسارة من بيع شركة زميلة
3,671,530	2,592,410	
5,194	4,650	التغيرات في راس المال العامل:
(80,825)	104,295	مخزون
(14,389)	(22,080)	موجودات عقود
(1,473,538)	1,614,519	مطلوبات عقود
(308,213)	(1,683,947)	مدينون وموجودات أخرى
		دائنون ومطلوبات أخرى
1,799,759	2,609,847	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(84,829)	(259,121)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,714,930	2,350,726	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(2,558)	(791)	انشطة الاستثمار
24,425	13,485	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
200,000	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
1,450,551	-	متحصلات من تصفية ودائع استثمارية
95,805	46,799	متحصلات من بيع استثمار في شركة زميلة
1,768,223	59,493	ربح مستلم من ودائع استثمارية
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(2,060,684)	(1,980,738)	أنشطة التمويل
(184,441)	(177,877)	صافي الحركة في دائني مريحة
(732,000)	(1,185,334)	تكاليف تمويل مدفوعة
		سداد مطلوبات تأجير
(2,977,125)	(3,343,949)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
506,028	(933,730)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
6,394,567	8,343,850	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,900,595	7,410,120	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		7
(7,558,778)	-	بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
755,899	-	تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير 16
6,802,879	-	تعديل على مدينين وموجودات أخرى نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير 16
-	-	تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير 16

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 سبتمبر 2021.

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.

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 والمشاريع السياحية 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، ثلاث طوابق، الكويت.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 23 مارس 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2021 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 والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 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 2020. 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 2021 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2021. للاطلاع على المزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية ولكن ليس لها أي تأثير على الربح (الخسارة) للفترة المنتهية في 31 يوليو 2020، أو على إجمالي حقوق الملكية كما في 31 يوليو 2020. تم إجراء إعادة التصنيف هذه لتحسين جودة المعلومات المقدمة.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مماثلة لتلك المتبعة بالسنة المالية السابقة، باستثناء البنود المفصّل عنها أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة خلال السنتين 2020 و2021، إلا إنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراءات جوهرية تجتمعان معاً لتحقيق قدرة الحصول على المخرجات. بالإضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشتمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفاءها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة التي قامت بإعداد التقارير".

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة في المستقبل.

4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال – إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. إن الغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتنطبق بأثر مستقبلي.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

5 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم المخففة بقسمة ربح (خسارة) 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 المخففة إلى أسهم عادية. كما في 31 يوليو، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخففة أو أسهم خزينة.

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2020	2021	2020	2021	
(193,067)	608,365	59,996	227,646	ربح (خسارة) الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.43) فلس	1.35 فلس	0.13 فلس	0.51 فلس	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

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 2021

6 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
31 يوليو 2021	31 أكتوبر 2020	31 يوليو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,138,050	42,443,004	42,443,004	كما في بداية الفترة / السنة
-	(1,304,954)	(773,628)	خسائر غير محققة من التقييم
41,138,050	41,138,050	41,669,376	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييم أجراه اثنان من خبراء تقييم العقارات المستقلين المهنيين كما في 31 أكتوبر 2020، والمتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استخدم كلا الخبيرين الطرق التالية:

- ▶ تم تقييم بعض العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض الإشغال الكامل للعقار؛
- ▶ تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة السوق استناداً إلى المعاملات الأخيرة للعقارات ذات الخصائص والموقع المماثلين لتلك الخاصة بعقارات المجموعة؛

يتم إدراج تفاصيل طرق التقييم المذكورة أعلاه بالتفصيل في إيضاح 11. لا توجد أحداث أو ظروف من شأنها أن تؤثر على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 31 يوليو 2021، تم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 16,820,000 دينار كويتي ومبلغ 12,232,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 16,820,000 دينار كويتي ومبلغ 12,232,000 دينار كويتي و 31 يوليو 2020: 17,023,000 دينار كويتي ومبلغ 12,302,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مرابحة وخطاب ضمانات إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاحي 8 و 9) والمؤسسات المالية المحلية على التوالي.

7 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 2021	31 أكتوبر 2020	31 يوليو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,903,744	6,903,616	6,903,616	ودائع استثمارية
1,510,603	2,046,511	603,933	أرصدة لدى البنوك ونقد
7,414,347	8,950,127	7,507,549	
			ناقصاً:
			حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات
(4,227)	(606,277)	(606,954)	أخرى)
7,410,120	8,343,850	6,900,595	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة / السنة

كما في 31 يوليو 2021، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 1,117,253 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 989,262 دينار كويتي، و 31 يوليو 2020: 289,271 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

كما في 31 يوليو 2021، تتضمن الودائع الاستثمارية مبلغ 5,903,744 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 6,903,616 دينار كويتي و 31 يوليو 2020: 6,903,616 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

كما في 31 يوليو 2021، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 2,954 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 24 دينار كويتي و 31 يوليو 2020: 24 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

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 2021

8 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 المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها سيطرة أو تأثير ملموس، والتي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي كما يلي:

التسعة الأشهر المنتهية في 31 يوليو				الثلاثة الأشهر المنتهية في 31 يوليو				بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع:
الإجمالي 2020	الإجمالي 2021	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الإجمالي 2020	الإجمالي 2021	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	
2,488,692	2,553,324	2,553,324	-	770,325	839,567	839,567	-	إيرادات من خدمات مقدمة
90,580	46,799	46,799	-	17,854	14,059	14,059	-	ربح من ودائع استثمارية
11,649	26,307	-	26,307	-	5,281	-	5,281	تكلفة خدمات مقدمة
33,211	2,719	-	2,719	17,110	-	-	-	تكلفة انشاءات
28,158	15,645	-	15,645	-	449	-	449	مصروفات عمومية وإدارية
100,342	16,880	16,880	-	26,513	-	-	-	تكاليف تمويل لدائني مريحة

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 142,241 دينار كويتي (31 يوليو 2020: 110,778 دينار كويتي) تم تحقيقه من أنشطة الوكالة والأمانة (إيضاح 15).

(مدققة)				بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:			
31 يوليو 2020	31 أكتوبر 2020	31 يوليو 2021	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة
380,742	394,398	228,690	228,690	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة
6,903,616	6,903,616	5,903,744	5,903,744	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة
289,271	989,262	1,117,253	1,117,253	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة
1,105,204	982,451	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة
24	24	2,954	2,954	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)	ودائع استثمارية (إيضاح 7)	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)	دائنو مريحة

كما في 31 يوليو 2021، فإن أرصدة دائني المراجعة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها لا شيء دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 16,820,000 دينار كويتي و 31 يوليو 2020: 17,023,000 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 6).

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

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 2021

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

كما في 31 يوليو 2021، تتعلق الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,093,643 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي، ومبلغ 4,016,354 دينار كويتي، و31 يوليو 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,012,545 دينار كويتي) على التوالي بالموجودات بصفة الأمانة المحفوظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 15).

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2021	2020	2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
190,596	214,238	42,496	59,524	مكافآت الإدارة العليا:
14,969	19,679	3,073	5,771	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
205,565	233,917	45,569	65,295	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

9 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 يوليو 2021، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 17,490,344 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 17,500,344 دينار كويتي و31 يوليو 2020: 17,491,282 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن ينتج عنها أي التزام مادي، ومن بينها خطابات ضمانات إلى الشركة الأم الكبرى بمبلغ 13,079,570 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 13,079,570 دينار كويتي و31 يوليو 2020: 13,080,070 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 16,820,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 16,820,000 دينار كويتي و31 يوليو 2020: 17,023,000 دينار كويتي)، على التوالي (إيضاح 6).

(ب) تتعلق خطابات الضمانات بمبلغ قدره 11,729,335 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 11,729,335 دينار كويتي و31 يوليو 2020: 11,729,835 دينار كويتي) بمشروعات متأخرة بمبلغ 97,110,242 دينار كويتي، والتي لم توافق الشركة الأم على مد 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. يرجى الرجوع إلى إيضاح 13 للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول الدعاوى القضائية الجوهرية.

10 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 بحيث تمثل القطاعات التشغيلية التي يجب إعداد تقارير حولها المذكورة أعلاه.

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.

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 2021

10 معلومات القطاعات (تتمة)

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

خلال الفترتين المنتهيتين في 31 يوليو 2021 و 31 يوليو 2020 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرة بالقطاع.

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

مشاريع إنشائية دينار كويتي	تقديم خدمات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2021					
إيرادات القطاعات	894,834	5,565,488	1,539,368	47,769	89,437
مصارف تشغيلية وإدارية	(1,258,053)	(4,567,496)	(260,880)	(468,141)	(884,281)
استهلاك	(1,811)	(18,247)	-	(88)	(69,534)
تكاليف القطاعات	(1,259,864)	(4,585,743)	(260,880)	(468,229)	(953,815)
(خسارة) ربح الفترة	(365,030)	979,745	1,278,488	(420,460)	(864,378)
كما في 31 يوليو 2021					
الموجودات	11,376,138	7,994,739	35,332,986	13,964,380	1,075,369
المطلوبات	7,625,023	5,969,025	886,227	8,257,993	2,735,784
مصارف وأسمالية والتزامات	-	-	-	-	791

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 2021

10 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	
74,440,442	1,029,926	15,556,555	35,576,256	9,367,986	12,909,719	كما في 31 أكتوبر 2020
						الموجودات
30,779,247	2,789,408	9,417,149	1,664,301	6,920,510	9,987,879	المطلوبات
2,558	2,558	-	-	-	-	مصرفات رأسمالية والتزامات

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 2021

10 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	
						التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2020
8,311,665	36,768	101,634	1,749,341	6,005,608	418,314	إيرادات القطاعات
(7,039,128)	(1,606,727)	(1,506,775)	(151,925)	(3,224,652)	(549,049)	مصروفات تشغيلية وإدارية
(1,465,604)	(178,568)	(1,959)	-	(1,280,985)	(4,092)	استهلاك
(8,504,732)	(1,785,295)	(1,508,734)	(151,925)	(4,505,637)	(553,141)	تكاليف القطاعات
(193,067)	(1,748,527)	(1,407,100)	1,597,416	1,499,971	(134,827)	(خسارة) ربح الفترة
75,432,644	1,213,532	15,373,217	35,995,694	11,067,681	11,782,520	كما في 31 يوليو 2020
31,075,107	2,948,019	9,178,479	1,784,740	7,600,303	9,563,566	الموجودات
2,558	-	-	2,558	-	-	المطلوبات
						مصروفات رأسمالية والتزامات

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 2021

11 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
41,138,050	35,113,000	6,025,050	-
2,807	-	-	2,807
1,111,587	1,111,587	-	-
42,252,444	36,224,587	6,025,050	2,807

كما في 31 يوليو 2021

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

كما في 31 أكتوبر 2020 (مدققة)

41,138,050	35,113,000	6,025,050	-
1,837	-	-	1,837
1,111,587	1,111,587	-	-
42,251,474	36,224,587	6,025,050	1,837

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

كما في 31 يوليو 2020

41,669,376	35,358,000	6,311,376	-
2,598	-	-	2,598
1,637,002	1,637,002	-	-
43,308,976	36,995,002	6,311,376	2,598

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

خلال الفترات/ السنة المنتهية في 31 يوليو 2021 و 31 أكتوبر 2020 و 31 يوليو 2020، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 من قياس القيمة العادلة.

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 2021

11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

كما في بداية السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	كما في نهاية الفترة دينار كويتي
35,113,000	-	-	35,113,000
1,111,587	-	-	1,111,587
36,224,587	-	-	36,224,587

31 يوليو 2021

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

في بداية السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في نهاية السنة دينار كويتي
35,113,000	-	-	35,796,000
1,111,587	(95,644)	(786,277)	1,993,508
36,224,587	(95,644)	(786,277)	37,789,508

31 أكتوبر 2020 (مدققة)

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع	كما في بداية السنة دينار كويتي
كما في نهاية الفترة دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
35,358,000	-	(438,000)	35,796,000
1,637,002	(356,506)	-	1,993,508
36,995,002	(356,506)	(438,000)	37,789,508

31 يوليو 2020

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال

الإيرادات الشاملة الأخرى

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:

العقارات المطورة

يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات بافتراض الإشغال الكامل للعقار. تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي تحتسب عن طريق خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من قبل العقار بافتراض الإشغال الكامل، بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.

يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة السوق. تستند طريقة السوق إلى مقارنة أسعار السوق النشط للعقارات المماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية متكافئة، المعدلة مقابل الفرق في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

12 جائحة كوفيد-19 وإدارة المخاطر في ظل السيناريو الاقتصادي الحالي

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تسبب تفشي فيروس كورونا ("كوفيد-19") المستجد منذ أوائل سنة 2020 عالمياً في حدوث اضطرابات في أعمال الشركات والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم وإعلانه كجائحة من قبل منظمة الصحة العالمية، مما استدعى قيام إدارة المجموعة بإعادة النظر في أحكامها الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والمصادر الرئيسية للتقديرات المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

وفي حين أنه من الصعب الآن التنبؤ بالحجم الكلي والمدة الشاملة لتأثير الفيروس على الأعمال التجارية والوضع الاقتصادي، أجرت إدارة المجموعة تقييماً للتأثير على كافة عمليات المجموعة ومجالات الأعمال لديها وانتهت إلى أنه اعتباراً من تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لا يلزم إجراء تغييرات جوهرية على الأحكام والتقديرات الرئيسية.

ومع ذلك وفي ضوء حالة عدم اليقين الحالية، فإن حدوث أي تغيير في الافتراضات والتقديرات في المستقبل يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لأن الوضع يتصاعد بسرعة مع وجود عوامل عدم يقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

12.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر بناءً على المستجدات الحالية حول فيروس كوفيد-19. للفترة المنتهية في 31 يوليو 2021، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 أكتوبر 2020.

12 جائحة كوفيد-19 وإدارة المخاطر في ظل السيناريو الاقتصادي الحالي (تتمة)

12.1 إدارة المخاطر (تتمة)

12.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة نقشي الفيروس حيث إن موجوداتها المالية تتضمن أرصدة لدى البنوك ونقد ومدينين تجاريين وموجودات عقود ومحتجزات مدينة. في حين أن النقد والأرصدة لدى البنوك تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، انتهت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة المحددة للأرصدة لدى البنوك والنقد كانت غير مادية حيث إن هذه الأرصدة محتفظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من المدينين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. يتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة العملاء بسداد دفعات مقدّما، مما يحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة. ومع ذلك، قد تؤدي تأثيرات جائحة كوفيد-19 إلى زيادة قيمة خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة فيما يتعلق بالمدينين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة، بسبب التأثيرات الحادة للجائحة (مثل إيقاف العمليات، وتخفيض الإنفاق الاستهلاكي، وغيرها). عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، أخذت المجموعة في اعتبارها الإجراءات المتخذة وتلك التي تتوقع اتخاذها (على سبيل المثال، التأخيرات في سداد المدفوعات وامتيازات الإيجار) وتأثير هذه الإجراءات على التدفقات النقدية.

12.1.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزامات السداد المرتبطة بمطلوباتها المالية عند استحقاقها واستبدال الأموال عند سحبها.

- ◀ إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بالمتطلبات. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الاستمرار في وضع التوقعات المتجددة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة معدلات السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- ◀ الاستمرار في تطبيق خطط تمويل الديون.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب نقشي فيروس كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة إجراءات للحفاظ على التدفقات النقدية من خلال اتخاذ تدابير توفير التكاليف التعويضية وتخفيض المصروفات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى الأرصدة لدى البنوك والنقد لديها عند مبلغ يتجاوز قيمته التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

12.2 الأحداث اللاحقة

إن تأثيرات فيروس كوفيد-19 ما زالت متداعية ولا يمكن معرفة النتائج النهائية لهذا الحدث، وبالتالي لا يمكن تحديد التأثير الكلي على المجموعة بالنسبة للأحداث والظروف التي نشأت بعد تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بشكل معقول في تاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. سيتم إدراج تأثير جائحة كوفيد-19 على المجموعة فور معرفته عند تحديد تقديرات وافتراضات المجموعة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات.

13 دعاوى قضائية

في 24 نوفمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تقوم المجموعة بسداد مبلغ قدره 1,085,931 دينار كويتي إلى أحد المقاولين من الباطن، بالإضافة إلى رد خطابات الضمان بمبلغ 121,600 دينار كويتي إلى المقاول من الباطن. في 19 يناير 2021، قامت المجموعة بالطعن على الحكم الصادر أمام محكمة التمييز، وحتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ. على الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بسداد المبالغ المتنازع عليها خلال الفترة الحالية المنتهية في 31 يوليو 2021.

في 13 ديسمبر 2020، صدر حكم ابتدائي عن محكمة أول درجة يقضي باستحقاق المجموعة لمبلغ 163,159 دينار كويتي من أحد المقاولين من الباطن. تم الطعن على هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى القضائية وتحدد قرار المحكمة بموعد النظر في الطعن بتاريخ 8 سبتمبر 2021، وحتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن المحكمة.

13 دعاوى قضائية (تتمة)

في 30 ديسمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تقوم المجموعة بسداد مبلغ قدره 247,692 دينار كويتي بالإضافة إلى فائدة بنسبة 7% من المبلغ إلى أحد المقاولين من الباطن. قامت المجموعة بالطعن على الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف أمام محكمة التمييز، وحتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ. على الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بسداد المبالغ المتنازع عليها خلال الفترة الحالية المنتهية في 31 يوليو 2021.

في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكمها الابتدائي الذي يقضي باستحقاق المجموعة مبلغ قدره 6,588,572 دينار كويتي إلى أحد المقاولين من الباطن. تم الطعن على هذا الحكم من قبل المجموعة ويحدد قرار المحكمة بموعد النظر في الطعن بتاريخ 19 سبتمبر 2021، وحتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن المحكمة.

14 منحة حكومية

خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، حصلت الشركة الأم على دعم مالي بمبلغ 75,105 دينار كويتي، يتم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات عن المساعدات الحكومية" وتسجيله في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع ضمن "إيرادات أخرى".

15 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 على سبيل الأمانة.

يقدر إجمالي قيمة الدائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 يوليو 2021 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,856,062 دينار كويتي على التوالي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,685,432 دينار كويتي، و31 يوليو 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 5,012,831 دينار كويتي على التوالي)، من بينها دائع استثمارية وأرصدة لدى البنوك تتعلق بالشركة الأم الكبرى بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,093,643 دينار كويتي على التوالي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,016,354 دينار كويتي، و31 يوليو 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,012,545 دينار كويتي على التوالي).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 322,729 دينار كويتي (31 يوليو 2020: 294,498 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة؛ ومن بينه مبلغ 142,241 دينار كويتي (31 يوليو 2020: 110,788 دينار كويتي) تم تحقيقه من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

16 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 23 مارس 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 ووافقت على قرار عدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 (31 أكتوبر 2019: لا شيء دينار كويتي) وعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة (2019: لا شيء دينار كويتي).

كما وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 23 مارس 2021 على إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ 4,479,673 دينار كويتي مقابل الاحتياطي الاختياري، وتم الحصول على كافة الموافقات القانونية والرقابية اللازمة.

EY هي شركة رائدة عالميًا في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعمالنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً". وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.