

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 يوليو 2017

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 2017، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

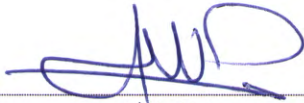
لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدققين المستقلين للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات 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 نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

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

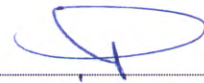
تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يوليو 2017

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		إيضاحات
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,076,594	6,970,440	2,880,448	2,235,156	العمليات المستمرة
1,896,115	1,717,131	624,301	594,618	الإيرادات
11,777,560	5,812,244	1,874,520	537,002	إيرادات من خدمات مقدمة
				إيرادات من أنشطة عقارية
				إيرادات من عقود إنشاءات
23,750,269	14,499,815	5,379,269	3,366,776	
				تكلفة الإيرادات
(8,291,622)	(5,526,101)	(2,203,438)	(1,729,521)	تكلفة خدمات مقدمة
(195,724)	(186,929)	(54,690)	(49,153)	تكلفة أنشطة عقارية
(12,817,177)	(6,515,001)	(2,197,048)	(1,003,658)	تكلفة عقود إنشاءات
(21,304,523)	(12,228,031)	(4,455,176)	(2,782,332)	
2,445,746	2,271,784	924,093	584,444	مجمل الربح
-	(125,000)	-	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(1,202,322)	(1,247,396)	(362,632)	(383,136)	مصروفات عمومية وإدارية
1,243,424	899,388	561,461	201,308	الربح من العمليات
28,929	35,106	-	16,103	حصة في نتائج شركات زميلة
51,845	(43,478)	(150,339)	2,125	صافي (خسائر) إيرادات استثمار
22,938	104,129	10,204	78,986	إيرادات أخرى
(633,672)	(558,894)	(200,553)	(186,226)	تكاليف تمويل
29,494	506	6,926	379	ربح تحويل عملات أجنبية
742,958	436,757	227,699	112,675	الربح من العمليات المستمرة قبل مخصص
(4,460)	-	(413)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(18,429)	(15,927)	(2,351)	(3,195)	وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(7,372)	(6,371)	(941)	(1,279)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
712,697	414,459	223,994	108,201	ضريبة دعم العمالة الوطنية
				الزكاة
				ربح الفترة من العمليات المستمرة
(247,362)	70,886	(181,686)	2,774	العمليات الموقوفة
465,335	485,345	42,308	110,975	ربح (خسارة) الفترة من العملية الموقوفة
				ربح الفترة
1.03 فلس	1.08 فلس	0.09 فلس	0.25 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة
1.58 فلس	0.92 فلس	0.50 فلس	0.24 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2017

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		ايضاح
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
465,335	485,345	42,308	110,975	ربح الفترة
خسائر شاملة أخرى:				
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:				
53,235	411	(163,140)	46	- صافي أرباح غير محققة من موجودات مالية متاحة للبيع
(262,897)	8,272	-	(435)	- خسائر (أرباح) محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
197,043	-	160,143	-	- خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
(22,358)	(11,371)	-	(18,858)	- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(34,977)	(2,688)	(2,997)	(19,247)	خسائر شاملة أخرى للفترة
430,358	482,657	39,311	91,728	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

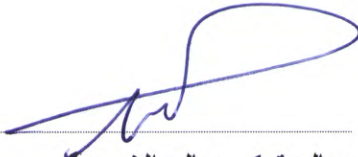
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يوليو 2017

31 يوليو 2016 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2016 دينار كويتي	31 يوليو 2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				موجودات غير متداولة
2,849,664	1,023,167	551,371		عقار وآلات ومعدات
53,874,355	53,273,269	52,519,024	5	عقارات استثمارية
856,330	1,566,822	1,590,557	6	استثمار في شركات زميلة
7,476,329	5,929,753	5,795,327		موجودات مالية متاحة للبيع
2,370,580	3,419,017	4,561,408	7	مدينون وموجودات أخرى
67,427,258	65,212,028	65,017,687		
				موجودات متداولة
797,832	155,135	144,114		بضاعة
702,283	566,710	634,747		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,680,119	2,314,754	2,498,222		مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود
27,932,539	20,974,975	18,854,841	7	مدينون وموجودات أخرى
500,000	250,000	850,000		ودائع استثمارية
1,306,114	554,250	1,291,194	8	النقد والنقد المعادل
35,918,887	24,815,824	24,273,118		
-	2,687,381	2,733,380		موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
35,918,887	27,503,205	27,006,498		
103,346,145	92,715,233	92,024,185		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
4,692,796	4,591,927	4,591,927		احتياطي اختياري
72,846	50,824	39,453		احتياطي تحويل عملات أجنبية
288,390	249,688	258,371		احتياطي التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
7,577,505	(1,791,613)	(1,306,268)		(خسائر مترجمة) أرباح محتفظ بها
66,246,618	56,715,907	57,198,564		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
2,137,665	1,999,821	1,994,724		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,764,314	2,564,147	4,424,825		دائنو مرابحة
4,156,751	3,324,924	6,373,852		دائنون ومطلوبات أخرى
10,058,730	7,888,892	12,793,401		
				مطلوبات متداولة
69,630	195,377	363,972		مجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود
14,087,696	14,151,448	12,148,592		دائنو مرابحة
12,883,471	12,310,049	8,095,285		دائنون ومطلوبات أخرى
27,040,797	26,656,874	20,607,849		
-	1,453,560	1,424,371		مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
27,040,797	28,110,434	22,032,220		
37,099,527	35,999,326	34,825,621		إجمالي المطلوبات
103,346,145	92,715,233	92,024,185		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

المجموعة: المذكرة الخاصة بالمرحلة الأولى من هذه المرحلة من أجل 12 شهرا حتى 31 أيار 2017 من أجل إكمال الحسابات المجمعة.

التاريخ	ديسمبر 2017	ديسمبر 2016
المجموعة: الحسابات		
المجموعة: الحسابات	436,757	742,958
المجموعة: الحسابات	70,886	(247,362)
المجموعة: الحسابات	507,643	495,596
المجموعة: الحسابات	(35,106)	(28,929)
المجموعة: الحسابات	188,853	629,862
المجموعة: الحسابات	(64,548)	721
المجموعة: الحسابات	43,478	(51,845)
المجموعة: الحسابات	125,000	-
المجموعة: الحسابات	199,902	447,417
المجموعة: الحسابات	558,894	633,672
المجموعة: الحسابات	1,524,116	2,126,494
المجموعة: الحسابات	11,021	2,449,318
المجموعة: الحسابات	(51,334)	-
المجموعة: الحسابات	(14,873)	4,412,046
المجموعة: الحسابات	852,743	(6,161,514)
المجموعة: الحسابات	(45,999)	-
المجموعة: الحسابات	(1,467,364)	(381,083)
المجموعة: الحسابات	(29,189)	-
المجموعة: الحسابات	779,121	2,445,261
المجموعة: الحسابات	(204,999)	(205,850)
المجموعة: الحسابات	574,122	2,239,411
المجموعة: الحسابات	(173,865)	(137,893)
المجموعة: الحسابات	521,356	66,652
المجموعة: الحسابات	(44,515)	(161,283)
المجموعة: الحسابات	728,828	-
المجموعة: الحسابات	(17,250)	-
المجموعة: الحسابات	152,087	610,735
المجموعة: الحسابات	(1,020,000)	(150,000)
المجموعة: الحسابات	420,000	200,000
المجموعة: الحسابات	18,023	23,649
المجموعة: الحسابات	584,664	451,860
المجموعة: الحسابات	(202,212)	(2,036,647)
المجموعة: الحسابات	(498,860)	(633,672)
المجموعة: الحسابات	(701,072)	(2,670,319)
المجموعة: الحسابات	457,714	20,952
المجموعة: الحسابات	186,052	1,223,402
المجموعة: الحسابات	643,766	1,244,354

المجموعة: الحسابات المجمعة (غير مدققة)
 المذكرة الخاصة بالمرحلة الأولى من أجل 31 أيار 2017

المجموعة: الحسابات المجمعة (غير مدققة)

المجموعة: الحسابات المجمعة (غير مدققة)
 المذكرة الخاصة بالمرحلة الأولى من أجل 31 أيار 2017

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2017

المجموع دينار كويتي	(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة 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	
56,715,907	(1,791,613)	249,688	50,824	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2016 (مدقق)
485,345	485,345	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(2,688)	-	8,683	(11,371)	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
482,657	485,345	8,683	(11,371)	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
57,198,564	(1,306,268)	258,371	39,453	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 يوليو 2017
65,816,260	7,112,170	301,009	95,204	4,692,796	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2015 (مدقق)
465,335	465,335	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(34,977)	-	(12,619)	(22,358)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
430,358	465,335	(12,619)	(22,358)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
66,246,618	7,577,505	288,390	72,846	4,692,796	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 يوليو 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة 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 2017 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 13 سبتمبر 2017.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 15 أغسطس 1993 وتم إدراج أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية. والشركة الأم تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في الكويت وأسهمه مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تضطلع الشركة الأم بممارسة الأنشطة العقارية داخل وخارج الكويت. تتضمن الأنشطة العقارية للشركة الأم القيام بأعمال المقاولات والإدارة والصيانة للعقارات. تنفذ الشركة الأم عقوداً لإقامة المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بجميع أعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة ونقل الأموال والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية وتوفير مواد البناء، وكذلك استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها في الاستثمارات في الأسهم ومحافظ العقارات والأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين سواء داخل الكويت أو خارجها. تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

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

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2017.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016، باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 نوفمبر 2016. إن هذه التعديلات على المعايير لم تؤدي إلى أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2017 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2017. للمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 يوليو 2017

3 صافي (خسائر) إيرادات استثمار

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
262,897	(8,272)	-	435	أرباح (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(197,043)	-	(160,143)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	(69,932)	-	-	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية
-	1,699	-	(2,100)	(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة
-	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(37,658)	15,004	(4,427)	1,500	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة
23,649	18,023	14,231	2,290	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
51,845	(43,478)	(150,339)	2,125	إيرادات توزيعات أرباح

4 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.

فيما يلي المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقصاً أسهم الخزينة خلال الفترة:

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2016	2017	2016	2017	
465,335	485,345	42,308	110,975	ربح الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
1.03 فلس	1.08 فلس	0.09 فلس	0.25 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
712,697	414,459	223,994	108,201	ربح الفترة من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
1.58 فلس	0.92 فلس	0.50 فلس	0.24 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة
(247,362)	70,886	(181,686)	2,774	ربح (خسارة) الفترة من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
(0.55) فلس	0.16 فلس	(0.40) فلس	0.01 فلس	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة من العمليات الموقوفة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 يوليو 2017

5 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 أكتوبر 2016	31 يوليو 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	53,713,072	53,273,269	كما في بداية الفترة/ السنة
	161,283	292,707	إضافات خلال الفترة/ السنة
	-	-	المستبعد خلال الفترة/ السنة
	-	(732,510)	خسائر غير محققة من إعادة التقييم
	<u>53,874,355</u>	<u>53,273,269</u>	كما في نهاية الفترة / السنة

تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

	(مدققة)		
	31 أكتوبر 2016	31 يوليو 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	4,326,283	2,384,283	عقارات قيد التطوير
	49,548,072	50,134,741	عقارات مطورة
	<u>53,874,355</u>	<u>53,273,269</u>	

كما في 31 يوليو 2017، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 32,508,118 دينار كويتي ومبلغ 7,671,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 32,463,603 دينار كويتي ومبلغ 7,671,000 دينار كويتي و31 يوليو 2016: 39,314,645 دينار كويتي و7,391,000 دينار كويتي) كضمان لقاء دائني مريحة مستحقة للشركة الأم الكبرى (إيضاح 9) ومؤسسات مالية محلية أخرى على التوالي.

6 استثمارات في شركات زميلة

أبرمت الشركة الأم بتاريخ 4 أكتوبر 2016 اتفاقاً مع أطراف ذات علاقة لمبادلة حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 16.5% في شركة الطاقة المركزية ش.م.ب.م. وهي شركة زميلة للمجموعة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 773,691 دينار كويتي ومبلغ مستحق من الشركة الزميلة بمبلغ 682 دينار كويتي بالإضافة إلى حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 13.3% في شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م. المصنفة كأصل مالي متاح للبيع ذي قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 315,612 دينار كويتي مقابل حصة ملكية بنسبة 22.5% في شركة مياه جنوب البحرين - للطاقة المركزية ومنافعها ش.م.ب.م. ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,509,197 دينار كويتي. نتيجة لذلك، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 سجلت المجموعة ربحاً من بيع استثمار في شركة زميلة بمبلغ 387,004 دينار كويتي وربحاً محققاً من بيع أصل مالي متاح للبيع بمبلغ 32,208 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل ملكية الاستثمار في شركة زميلة إلى الشركة الأم جارية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 يوليو 2017

7 مدينون وموجودات أخرى

	(مدققة) 31 أكتوبر 2016	31 يوليو 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	غير متداولة
	2,370,580	4,561,408	محتجزات مدينة
			متداولة
	11,254,838	7,118,593	مدينون تجاريون ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالصفائي
	614,568	328,942	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
	2,580,058	246,784	محتجزات مدينة
	10,058,143	8,277,578	أرصدة مدينة للمقاولين من الباطن
	1,191,141	1,010,174	دفعات مقدّماً إلى مقاولين من الباطن
	176,178	111,052	مصرفات مدفوعة مقدّماً وتأمينات مستردة
	2,057,613	1,761,718	أرصدة مدينة أخرى
	27,932,539	18,854,841	
	30,303,119	23,416,249	

8 النقد والنقد المعادل

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

	(مدققة) 31 أكتوبر 2016	31 يوليو 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	أرصدة لدى البنوك ونقد
	1,306,114	891,194	وديعة استثمارية قصيرة الاجل
	-	400,000	
	1,306,114	1,291,194	النقد والنقد المعادل
	(61,760)	(647,428)	حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات أخرى)
	1,244,354	643,766	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

كما في 31 يوليو 2017، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 994,643 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 214,883 دينار كويتي و31 يوليو 2016: 666,797 دينار كويتي) بما يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 9).

كما في 31 يوليو 2017، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 176,273 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 108,589 دينار كويتي و31 يوليو 2016: 57,404 دينار كويتي) يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 9).

تم ادراج الوديعة قصيرة الاجل بالدينار الكويتي ومحتفظ بها لدى الشركة الام الكبرى (إيضاح 9) بمعدل فائدة فعلي بنسبة 0,55% سنوياً.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 31 يوليو 2017

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم 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 تأثيراً ملموساً والتي تدخل فيها المجموعة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

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

التسعة أشهر المنتهية في
31 يوليو

2016	2017	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,719,897	2,212,718	2,212,718
480,658	338,894	338,894

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
إيرادات من خدمات مقدمة
تكاليف تمويل

31 يوليو 2016	31 أكتوبر 2016	31 يوليو 2017	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
614,568	407,335	328,942	328,942
250,000	250,000	850,000	850,000
666,797	214,883	994,643	994,643
11,811,581	10,224,114	7,892,223	7,892,223
57,404	108,589	176,273	176,273

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
ودائع استثمارية (إيضاح 8)
النقد والنقد المعادل (إيضاح 8)
دائنو مرابحة
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات
أخرى) (إيضاح 8)

كما في 31 يوليو 2017، فإن أرصدة المرابحة الدائنة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مضمونة مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 32,508,118 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 32,463,603 دينار كويتي و31 يوليو 2016: 39,314,645 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 5).

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في
31 يوليو

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
181,573	281,525
21,348	24,765
<u>202,921</u>	<u>306,290</u>

مكافأة موظفي الإدارة العليا:
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

10 مطلوبات طارئة

كما في 31 يوليو 2017، لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتمثل في خطابات ضمان صادرة ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 24,553,390 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 26,368,100 دينار كويتي و31 يوليو 2016: 26,299,350 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها مطلوبات مادية.

11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها هذه الوحدات بهدف إدارة مجالات الأعمال المختلفة. ولأغراض رفع التقارير عن القطاعات، لدى المجموعة أربعة قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها على النحو التالي:

قطاع التصنيع: يضطلع قطاع التصنيع بأنشطة إنتاج وتوزيع الخرسانة الجاهزة.

قطاع المشاريع والصيانة: يضطلع قطاع المشاريع والصيانة بتنفيذ العقود لإنشاء المباني وصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء.

قطاع العقارات: يضطلع قطاع العقارات بأنشطة إدارة العقارات للغير وتأجير المباني.

قطاع الاستثمار: يضطلع قطاع الاستثمار بالاكتتاب والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات.

تراقب إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى ارباح أو خسائر التشغيل ويقاس بشكل متناسق مع ارباح أو خسائر التشغيل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

تستند ارباح أو خسائر القطاع المسجلة إلى معلومات رفع التقارير الإدارية الداخلية التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل مسئول اتخاذ القرارات بهدف توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه وتتم مطابقتها بأرباح أو خسائر المجموعة.

خلال الفترات المنتهية في 31 يوليو 2017 و31 يوليو 2016 لم يكن هناك معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من موجودات ومطلوبات التشغيل المتعلقة مباشرة بالقطاع.

11 معلومات القطاعات (تتمة)

إن معلومات التقارير القطاعية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو هي كما يلي:

المجموع	غير موزعة	الاستثمارات	قطاع العقارات	قطاع المشاريع والصيانة	قطاع التصنيع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,899,768	-	139,740	7,378,703	7,121,112	2,260,213	التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2017 إيرادات القطاعات
1,536,484	-	(485,452)	2,708,268	(757,218)	70,886	نتائج القطاع
188,853	(29,702)	(12,284)	(2,715)	233,554	-	استهلاك
(1,239,992)	(1,239,992)	-	-	-	-	مصروفات غير موزعة
485,345	(1,269,694)	(497,736)	2,705,553	(523,664)	70,886	ربح (خسارة) الفترة
92,356,164	1,466,223	8,870,631	52,519,024	26,766,906	2,733,380	كما في 31 يوليو 2017 الموجودات
35,157,600	3,431,948	16,535,983	122,427	13,642,871	1,424,371	المطلوبات
1,590,557	-	1,590,557	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
218,429	70,857	95,194	44,515	7,863	-	إنفاق رأسمالي
92,715,233	970,501	8,313,285	53,273,269	27,470,797	2,687,381	كما في 31 أكتوبر 2016 (مدققة) الموجودات
35,999,326	2,802,171	16,362,575	38,673	15,342,347	1,453,560	المطلوبات
1,566,822	-	1,566,822	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
543,643	27,794	443	292,956	187,760	34,690	إنفاق رأسمالي

11 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	الاستثمارات دينار كويتي	قطاع العقارات دينار كويتي	قطاع المشاريع والصيانة دينار كويتي	قطاع التصنيع دينار كويتي	
27,328,979	-	110,270	7,908,681	15,864,527	3,445,501	التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2016 إيرادات القطاعات
2,311,344	-	(496,020)	2,989,747	(361,674)	179,291	نتائج القطاع
(629,862)	(16,437)	(4,444)	(6,493)	(175,835)	(426,653)	استهلاك
(1,216,147)	(1,216,147)	-	-	-	-	مصروفات غير موزعة
465,335	(1,232,584)	(500,464)	2,983,254	(537,509)	(247,362)	(خسارة) ربح الفترة
103,346,145	1,501,385	9,534,942	53,874,355	35,292,888	3,142,575	كما في 31 يوليو 2016 الموجودات
37,099,527	2,932,892	18,298,155	36,212	14,624,914	1,207,354	المطلوبات
856,330	-	856,330	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
299,176	27,792	443	161,531	74,720	34,690	إنفاق رأسمالي

12 قياسات القيمة العادلة

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

كما في 31 يوليو 2017، لا تختلف القيمة العادلة للموجودات المالية، باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة بمبلغ 5,793,842 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 5,895,404 دينار كويتي و 31 يوليو 2016: 7,419,435 دينار كويتي) بصورة مادية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر.

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
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 تحليلاً للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي
52,519,025	40,015,001	12,504,024	-
1,485	-	-	1,485
634,747	531,710	-	103,037
<u>53,155,257</u>	<u>40,546,711</u>	<u>12,504,024</u>	<u>104,522</u>

كما في 31 يوليو 2017

عقارات استثمارية
موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

كما في 31 أكتوبر 2016 (مدققة)

53,273,269	40,813,761	12,459,508	-
34,349	-	-	34,349
566,710	531,710	-	35,000
<u>53,874,328</u>	<u>41,345,471</u>	<u>12,459,508</u>	<u>69,349</u>

عقارات استثمارية
موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

كما في 31 يوليو 2016

53,874,355	41,427,580	12,446,775	-
56,894	-	-	56,894
702,283	629,371	-	72,912
<u>54,633,532</u>	<u>42,056,951</u>	<u>12,446,775</u>	<u>129,806</u>

عقارات استثمارية
موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال الفترات/ السنة المنتهية في 31 يوليو 2017 و 31 أكتوبر 2016 و 31 يوليو 2016، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 و 2 من مستويات الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة كما لم يكن هناك تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

12 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات ضمن المستوى 3 والمسجلة بالقيمة العادلة:

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات كما في نهاية الفترة/ السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في (بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع) دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في (بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع) دينار كويتي	كما في بداية الفترة/ السنة دينار كويتي
40,015,001	(798,760)	-	40,813,761
531,710	-	-	531,710
<u>40,546,711</u>	<u>(798,760)</u>	<u>-</u>	<u>41,345,471</u>
40,813,761	-	(613,819)	41,427,580
531,710	(89)	(133,751)	665,550
<u>41,345,471</u>	<u>(89)</u>	<u>(747,570)</u>	<u>42,093,130</u>
41,427,580	-	-	41,427,580
629,371	-	(36,179)	665,550
<u>42,056,951</u>	<u>-</u>	<u>(36,179)</u>	<u>42,093,130</u>

31 يوليو 2017

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

31 أكتوبر 2016 (مدققة)

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

31 يوليو 2016

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

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة استناداً إلى القيمة الدفترية وطريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية. يتم تحديد المضاعفات استناداً إلى أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها المعدلة بمدخلات التقييم الأخرى.

تفاصيل الطرق المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير

يتم تقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات باستخدام السعة الكاملة 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 - السعة الكاملة للعقار - بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.

العقارات المطورة التي لا تدر إيرادات تأجير

يتم تقييم هذه العقارات باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية بحتة والتي يتم تعديلها وفقاً للاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

العقارات قيد التطوير

يتم تقييم العقارات قيد التطوير عن طريق الجمع ما بين طريقة السوق - المبينة أعلاه - لتقييم الأرض، وطريقة التكلفة لتقييم أعمال الإنشاء. تعتمد طريقة التكلفة على مقارنة تكلفة الإنشاء لعقار مماثل اخذاً في الاعتبار استهلاك تكاليف الإنشاء والقيمة العادلة للأرض والمعدلة بما يعكس الاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.