

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



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 إليهما معاً بـ "المجموعة") كما في 31 يناير 2021، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة 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 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 المراجعة 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 المراجعة 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 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 أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليقات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

14 مارس 2021

الكويت

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير			
2020	2021	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,153,265	1,936,566		الإيرادات
599,141	500,834		إيرادات من خدمات مقدمة
131,744	338,830		إيرادات من أنشطة عقارية
			إيرادات من عقود إنشاءات
2,884,150	2,776,230		
			تكلفة الإيرادات
1,609,821	1,563,668		تكلفة خدمات مقدمة
55,638	102,133		تكلفة أنشطة عقارية
192,518	429,562		تكلفة عقود إنشاءات
1,857,977	2,095,363		
1,026,173	680,867		مجمّل الربح
(178,427)	(7,567)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(407,674)	(337,831)		مصروفات عمومية وإدارية
440,072	335,469		الربح من العمليات
5,919	-		حصة في نتائج شركات زميلة
42,120	18,754		صافي إيرادات استثمار
33,330	77,292		إيرادات أخرى
(123,241)	(70,008)		تكاليف تمويل لداخلي مرابحة
(97,326)	(59,259)		تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
300,874	302,248		ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(14,047)	(7,389)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(5,619)	(2,955)		الزكاة
281,208	291,904		ربح الفترة
0.62 فلس	0.65 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة.

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
281,208	291,904
117	-
117	-
281,325	291,904

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى:

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يناير 2021

31 يناير 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	31 يناير 2021 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
395,555	283,229	248,557	ممتلكات ومنشآت ومعدات
42,443,004	41,138,050	41,138,050	6 عقارات استثمارية
1,723,772	9,795	9,795	استثمار في شركات زميلة
1,993,508	1,111,587	1,111,587	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
414,734	673,830	673,830	مدينون وموجودات أخرى
7,514,670	5,893,699	5,475,099	موجودات حق الاستخدام
<u>54,485,243</u>	<u>49,110,190</u>	<u>48,656,918</u>	
			موجودات متداولة
133,828	126,695	124,361	مخزون
2,929	1,837	1,757	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,113,974	3,463,376	3,782,205	موجودات عقود
12,422,517	12,788,217	12,294,374	مدينون وموجودات أخرى
5,603,616	6,903,616	6,853,616	7 ودائع استثمارية
1,596,049	2,046,511	686,331	7 أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>23,872,913</u>	<u>25,330,252</u>	<u>23,742,644</u>	
<u>78,358,156</u>	<u>74,440,442</u>	<u>72,399,562</u>	
			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	4,479,673	احتياطي اختياري
33,785	-	-	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(2,295,938)	(3,082,215)	(3,082,215)	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(10,610,498)	(11,351,344)	(11,059,440)	خسائر متراكمة
<u>45,222,103</u>	<u>43,661,195</u>	<u>43,953,099</u>	
			إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,780,392	1,798,160	1,783,836	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,416,000	3,742,041	3,463,941	دائنو مرابحة
4,896,031	4,712,772	4,663,342	دائنون ومطلوبات أخرى
5,632,461	2,825,215	2,860,514	مطلوبات التاجير
<u>16,724,884</u>	<u>13,078,188</u>	<u>12,771,633</u>	
			مطلوبات متداولة
219,547	255,545	252,082	مطلوبات عقود
7,579,619	7,238,597	5,994,109	دائنو مرابحة
6,950,542	7,484,707	7,440,803	دائنون ومطلوبات أخرى
1,661,461	2,722,210	1,987,836	مطلوبات التاجير
<u>16,411,169</u>	<u>17,701,059</u>	<u>15,674,830</u>	
<u>33,136,053</u>	<u>30,779,247</u>	<u>28,446,463</u>	
<u>78,358,156</u>	<u>74,440,442</u>	<u>72,399,562</u>	
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يناير 2021

المجموع دينار كويتي	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري 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
291,904	291,904	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
291,904	291,904	-	-	-	-	-	-
43,953,099	(11,059,440)	(3,082,215)	-	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468
44,940,778	(10,891,706)	(2,295,938)	33,668	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468
281,208	281,208	-	-	-	-	-	-
117	-	-	117	-	-	-	-
281,325	281,208	-	117	-	-	-	-
45,222,103	(10,610,498)	(2,295,938)	33,785	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468

كما في 1 نوفمبر 2020 (مدقق)

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

كما في 31 يناير 2021

كما في 1 نوفمبر 2019 (مدقق)

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى للفترة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

كما في 31 يناير 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 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 يناير 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير		
2020	2021	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
300,874	302,248	أنشطة التشغيل ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
572,188	453,272	تعديلات غير نقدية لمطابقة (خسارة) ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
(20,475)	-	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات وموجودات حق الاستخدام
(5,919)	-	ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(42,120)	(18,754)	حصة في نتائج شركات زميلة
178,427	7,567	صافي إيرادات استثمار
91,750	69,285	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
123,241	70,008	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
22,509	10,913	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
97,326	59,259	تكاليف تمويل لدائني مرابحة بموجب تكلفة أنشطة عقارية
		تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
1,317,801	953,798	
33	2,334	التغيرات في رأس المال العامل:
(129,221)	(335,367)	مخزون
(2,522)	(3,463)	موجودات عقود
(29,794)	502,814	مطلوبات عقود
(279,340)	(171,204)	مدينون وموجودات أخرى
		دائنون ومطلوبات أخرى
876,957	948,912	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(9,931)	(83,609)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
867,026	865,303	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(2,558)	-	أنشطة الاستثمار
24,425	-	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
200,000	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
41,878	18,834	متحصلات من تصفية ودائع استثمارية
		ربح من ودائع استثمارية مستلم
263,745	18,834	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(798,934)	(1,530,113)	أنشطة التمويل
(106,475)	(73,396)	صافي الحركة في دائني مرابحة
-	(758,334)	تكاليف تمويل مدفوعة
		سداد مطلوبات التأجير
(905,409)	(2,361,843)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
225,362	(1,477,706)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
6,394,567	8,343,850	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,619,929	6,866,144	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2021 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مارس 2021.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993 وتم إدراج أسهمها في بورصة الكويت. إن الشركة الأم تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمة 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 لإقامة المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بأعمال الحراسة للمباني العامة والخاصة ونقل الأموال والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية وتوفير مواد البناء، وكذلك 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، أدوار الميزانين الأول والثاني والثالث، الكويت.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، لم يتم عقد الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم، وبالتالي لم يتم مساهمو الشركة الأم باعتماد البيانات المالية المجمع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

تم تعديل بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمع السنوية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وبنبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمع 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2021 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2021. للاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمع والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من المجموعة

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

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2020، إلا إنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من المجموعة (تتمة)

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال 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 تشمل 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 إخفائها 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 جهة محددة لإعداد 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 جوهرية 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، وليس من 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" والناتجة 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 وتطبق بأثر مستقبلي.

4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تتمة)
ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثيراً مادياً 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 الأخر. 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.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثيراً مادياً على المجموعة.

5 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) زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 يناير، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

2020	2021	
281,208	291,904	ربح الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.62 فلس	0.65 فلس	ربحية 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 يناير 2021

6 عقارات استثمارية

(مدققة)		
31 يناير 2020 دينار كويتي	31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	31 يناير 2021 دينار كويتي
42,443,004	42,443,004	41,138,050
-	-	-
-	(1,304,954)	-
42,443,004	41,138,050	41,138,050

كما في بداية الفترة / السنة
مستبعدات خلال الفترة/ السنة
خسائر غير محققة من التقييم

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييم أجراه اثنين 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 السعة الكاملة للعقار؛
- ◀ تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة السوق استناداً إلى المعاملات الأخيرة للعقارات ذات الخصائص والموقع المماثلين لتلك الخاصة بعقارات المجموعة؛

يتم إدراج شرح حول 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 يناير 2021، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 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 و31 يناير 2020: 17,236,000 دينار كويتي ومبلغ 12,520,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مرابحة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8) 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 يناير 2020 دينار كويتي	31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	31 يناير 2021 دينار كويتي
5,603,616	6,903,616	6,853,616
1,596,049	2,046,511	686,331
7,199,665	8,950,127	7,539,947
-	-	-
(579,736)	(606,277)	(673,803)
6,619,929	8,343,850	6,866,144

ودائع استثمارية
أرصدة لدى البنوك ونقد

ناقصاً:
ودائع استثمارية ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنون ومطلوبات أخرى)

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة/ السنة

7 النقد والنقد المعادل (تمة)

كما في 31 يناير 2021، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 128,579 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 989,262 دينار كويتي)، و31 يناير 2020: 1,066,740 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

كما في 31 يناير 2021، تتضمن الودائع الاستثمارية مبلغ 6,853,616 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 6,903,616 دينار كويتي و31 يناير 2020: 5,303,616 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

كما في 31 يناير 2021، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 65,820 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 24 دينار كويتي و31 يناير 2020: 139 دينار كويتي)، الذي يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة الأشهر المنتهية في 31 يناير

الإجمالي 2020 دينار كويتي	الإجمالي 2021 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	
891,432	859,415	859,415	-	إيرادات من خدمات مقدمة
38,272	18,834	18,834	-	ربح من ودائع استثمارية
40	20,937	-	20,937	تكلفة خدمات مقدمة
13,998	2,719	-	2,719	تكلفة انشاءات
-	(14,552)	-	(14,552)	مصروفات عمومية وإدارية
(41,634)	(11,253)	(11,253)	-	تكاليف تمويل لدائني مرابحة

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 45,679 دينار كويتي (31 يناير 2020: 52,747 دينار كويتي) تم تحقيقها من أنشطة الوكالة والأمانة (إيضاح 15).

31 يناير 2020 دينار كويتي	31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	31 يناير 2021 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مدينين وموجودات أخرى)
ودائع استثمارية (إيضاح 7)
أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)
دائنو مرابحة
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات أخرى) (إيضاح 7)

كما في 31 يناير 2021، فإن دائني المرابحة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 16,820,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 16,820,000 دينار كويتي و31 يناير 2020: 17,236,000 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 6).

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

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك كما في 31 يناير 2021 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 2,984,094 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي، ومبلغ 4,016,354 دينار كويتي، و31 يناير 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 3,378,272 دينار كويتي) على التوالي تتعلق بالموجودات بصفة الأمانة المحفوظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 15).

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير	
2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
78,099	95,158
6,072	8,261
84,171	103,419

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

9 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 يناير 2021، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 17,490,094 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 17,500,344 دينار كويتي و31 يناير 2020: 17,534,282 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

(ب) يتعلق خطاب الضمانات بمبلغ 11,729,335 دينار كويتي (31 أكتوبر 2020: 11,729,335 دينار كويتي و31 يناير 2020: 11,739,835 دينار كويتي)، بمشروعات متأخرة بقيمة 97,110,242 دينار كويتي، التي لم توافق الشركة الأم على مد فترة تسليمها.

(ج) تواجه الشركة الأم دعاوى قضائية مرفوعة من قبل مقاولين من الباطن ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن تنشأ 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 أربعة 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 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.

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

خلال الفترتين المنتهيتين في 31 يناير 2021 و31 يناير 2020 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل المتعلقة مباشرةً بالقطاع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللفترة المنتهية في 31 يناير 2021

10 معلومات القطاعات (تتمة)

إن معلومات القطاعات كما في وللفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	
2,872,276	77,212	18,834	500,834	1,936,566	338,830	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2021 إيرادات القطاعات
(2,545,700)	(280,269)	(178,634)	(102,133)	(1,555,706)	(428,958)	مصروفات تشغيلية وإدارية
(34,672)	(26,074)	(32)	-	(7,962)	(604)	استهلاك
(2,580,372)	(306,343)	(178,666)	(102,133)	(1,563,668)	(429,562)	تكاليف القطاعات
291,904	(229,131)	(159,832)	398,701	372,898	(90,732)	(خسارة) ربح الفترة
72,399,562	478,832	14,739,734	35,255,298	10,006,340	11,919,358	كما في 31 يناير 2021 الموجودات
28,446,463	2,611,880	8,272,558	1,267,512	6,444,007	9,850,506	المطلوبات
-	-	-	-	-	-	مصروفات والتزامات رأسمالية
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	-	-	-	-	مصروفات والتزامات رأسمالية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يناير 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	
2,965,519	33,330	48,039	599,141	2,153,265	131,744	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2020 إيرادات القطاعات
(2,112,123)	(520,803)	(173,169)	(55,638)	(1,171,996)	(190,517)	مصروفات تشغيلية وإدارية
(572,188)	(131,651)	(711)	-	(437,825)	(2,001)	استهلاك
(2,684,311)	(652,454)	(173,880)	(55,638)	(1,609,821)	(192,518)	تكاليف القطاعات
281,208	(619,124)	(125,841)	543,503	543,444	(60,774)	(خسارة) ربح الفترة
78,358,156	1,043,426	17,398,967	35,944,899	12,174,742	11,796,122	كما في 31 يناير 2020 الموجودات
33,136,053	2,804,023	10,042,068	2,001,430	8,761,618	9,526,914	المطلوبات
2,558	-	-	2,558	-	-	مصروفات والتزامات رأسمالية

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 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 تحليل للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة 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	-
1,757	-	-	1,757
1,111,587	1,111,587	-	-
42,251,394	36,224,587	6,025,050	1,757

كما في 31 يناير 2021

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

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

كما في 31 أكتوبر 2020 (مدققة)

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

42,443,004	35,796,000	6,647,004	-
2,929	-	-	2,929
1,993,508	1,993,508	-	-
44,439,441	37,789,508	6,647,004	2,929

كما في 31 يناير 2020

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 يناير 2021 و 31 أكتوبر 2020 و 31 يناير 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 يناير 2021

11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

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

31 يناير 2021

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي
35,113,000	-	-	(683,000)	35,796,000
1,111,587	(95,644)	(786,277)	-	1,993,508
36,224,587	(95,644)	(786,277)	(683,000)	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 المشتريات والتحويلات كما في نهاية الفترة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المرهلي المكثف المجمع دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المرهلي المكثف المجمع دينار كويتي	كما في بداية السنة دينار كويتي
35,796,000	-	-	35,796,000
1,993,508	-	-	1,993,508
<u>37,789,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,789,508</u>

31 يناير 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 والضوابط الرقابية.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة

يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات بافتراض السعة الكاملة للعقار. تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصصة من العقار والتي تحتسب عن طريق خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من قبل العقار بافتراض السعة الكاملة للعقار، 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، بعد تعديلها مقابل الفرق في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

12 فيروس 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 جوهري 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 يناير 2021، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 أكتوبر 2020.

12 فيروس 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 تفشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن أرصدة لدى البنوك ونقد ومدنيين تجاريين وموجودات عقود ومحتجزات مدينة. في حين أن النقد والأرصدة لدى البنوك تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، توصلت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة المحددة على الأرصدة 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 من المدنيين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة العملاء بسداد دفعات مقدماً، مما يحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة. ومع ذلك، قد تؤدي تأثيرات كوفيد-19 إلى زيادة قيمة خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة فيما يتعلق بالمدنيين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة، بسبب التأثيرات الخطيرة لجائحة كوفيد-19 (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 التأجير) 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 برامج تمويل الديون.

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

12.2 استخدام التقديرات والافتراضات

تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغييرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهريّة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات:

مدنيون تجاريون وموجودات العقود ومحتجزات مدينة

تستخدم المجموعة النموذج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمدنيين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدنيين والبيئة الاقتصادية. ومع ذلك، فإن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد فترات سداد المدنيين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو مدفوعات أخرى).

سوف تستمر المجموعة في تقييم التعرض للمخاطر بصورة جوهريّة على أساس فردي مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي ستحدد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة اللاحقة.

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

12.3 الأحداث اللاحقة

إن تأثيرات كوفيد-19 مازالت 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 كوفيد-19 على المجموعة فور وعند معرفته عند تحديد تقديرات وافتراسات المجموعة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات.

13 دعاوي قضائية

في 24 نوفمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تؤدي المجموعة مبلغ 1,085,931 دينار كويتي إلى أحد المقاولين من الباطن، بالإضافة إلى رد خطابات الضمان بمبلغ 121,600 دينار كويتي إلى هذا المقاول من الباطن. في 19 يناير 2021، قامت المجموعة بالطعن على الحكم الصادر أمام محكمة التمييز. حتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ.

في 13 ديسمبر 2020، صدر حكم ابتدائي عن محكمة أول درجة يقضي باستحقاق المجموعة لمبلغ 163,159 دينار كويتي من أحد المقاولين من الباطن. وتم الطعن على هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى القضائية وتحدد قرار المحكمة بمناقشة الطعن وإصدار حكمها في 15 مارس 2021. حتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن المحكمة.

في 30 ديسمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تؤدي المجموعة مبلغ 247,692 دينار كويتي بالإضافة إلى فائدة بنسبة 7% من المبلغ إلى أحد المقاولين من الباطن. وقامت المجموعة بالطعن على الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف أمام محكمة التمييز. حتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ.

في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكمها المبدئي بسداد المجموع مبلغ وقدره 6,588,572 دينار كويتي الى مقاول الباطن حتى تاريخ اصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ولا يمكن تحديد التأثير المالي الناتج على المجموعة اخذا في الاعتبار أن الحكم المبدئي ليس نهائيا وستقوم المجموعة بالطعن عليه.

14 المنحة الحكومية

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 والإفصاح 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 والارصدة لدى البنوك المحفوظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 يناير 2021 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 3,803,128 دينار كويتي على التوالي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,685,432 دينار كويتي، و31 يناير 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,102,050 دينار كويتي على التوالي)، من بينها دائع استثمارية وأرصدة لدى البنوك تتعلق بالشركة الأم الكبرى بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 2,984,094 دينار كويتي على التوالي (31 أكتوبر 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 4,016,354 دينار كويتي، و31 يناير 2020: 2,500,000 دينار كويتي ومبلغ 3,378,272 دينار كويتي على التوالي).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 114,904 دينار كويتي (31 يناير 2020: 122,070 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة؛ ومن بينه مبلغ 45,679 دينار كويتي (31 يناير 2020: 52,747 دينار كويتي) تم تحقيقه من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

EY هي شركة رائدة عالمياً 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 مستمرين 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.