

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 أبريل 2018

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 30 أبريل 2018، وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الثلاثي والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة 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. تشمل 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

7 يونيو 2018

الكويت

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		إيضاحات
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
4,388,787	4,352,555	2,095,668	2,182,214	العمليات المستمرة الإيرادات إيرادات من خدمات مقدمة إيرادات من أنشطة عقارية إيرادات من عقود إنشاءات
1,077,092	1,243,004	549,097	629,043	
5,275,242	2,732,326	2,641,735	688,217	
10,741,121	8,327,885	5,286,500	3,499,474	
3,453,783	3,313,403	1,628,741	71,598,06	تكلفة الإيرادات تكلفة خدمات مقدمة تكلفة أنشطة عقارية تكلفة عقود إنشاءات
82,356	99,984	55,902	357,30	
5,511,343	3,032,326	2,874,989	988,217	
9,047,482	6,445,713	4,559,632	2,643,587	13
1,693,639	1,882,172	726,868	855,887	مجمّل الربح
(125,000)				مخصص انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها
(870,559)	(773,969)	(400,944)	(349,343)	مصروفات عمومية وإدارية
698,080	1,108,203	325,924	506,544	الربح من العمليات
19,003	23,943	19,003	9,598	حصّة في نتائج شركات زميلة صافي خسائر استثمار
(45,603)	(11,322)	(57,090)	(1,077)	
25,270	23,192	9,063	6,273	
(372,668)	(348,536)	(187,598)	(166,865)	إيرادات أخرى تكاليف تمويل
324,082	795,480	109,302	354,473	ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(12,732)	(17,559)	(4,422)	(6,178)	ضريبة دعم العمالة الوطنية الزكاة
(5,092)	(7,024)	(1,768)	(2,471)	
306,258	770,897	103,112	345,824	ربح الفترة من العمليات المستمرة
68,112	(68,622)	95,428	(69,721)	العمليات الموقوفة (خسارة) ربح الفترة من العمليات الموقوفة
374,370	702,275	198,540	276,103	ربح الفترة
0.83 فلس	1.56 فلس	0.44 فلس	0.61 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة
0.68 فلس	1.71 فلس	0.23 فلس	0.77 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

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

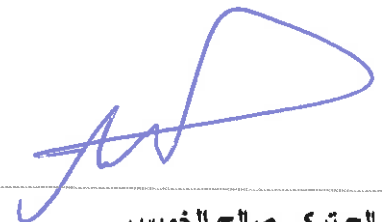
الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
374,370	702,275	198,540	276,103	ربح الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
365	-	-	-	- صافي أرباح غير محققة من موجودات مالية متاحة للبيع
8,707	-	-	-	- خسائر محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
7,487	(8,350)	7,487	(8,350)	3 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
16,559	(8,350)	7,487	(8,350)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
390,929	693,925	206,027	267,753	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 أبريل 2018

30 أبريل 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2017 دينار كويتي	30 أبريل 2018 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
1,059,934	416,511	270,863	ممتلكات ومنشآت ومعدات
52,518,808	50,150,430	50,150,678	5 عقارات استثمارية
1,593,312	1,609,222	1,624,815	6 استثمار في شركات زميلة
5,872,296	4,160,717	4,153,275	موجودات مالية متاحة للبيع
4,159,768	3,013,904	3,155,419	7 مدينون وموجودات أخرى
65,204,118	59,350,784	59,355,050	
			موجودات متداولة
153,121	83,425	72,768	مخزون
638,341	655,850	340,366	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,027,249	2,804,979	3,396,593	مجمّل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود مدينون وموجودات أخرى
18,004,520	17,291,540	16,512,697	7 ودائع استثمارية
1,270,000	250,000	-	8 أرصدة لدى البنوك ونقد
901,793	702,119	788,498	
23,995,024	21,787,913	21,110,922	
2,947,025	2,343,338	2,415,151	موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
26,942,049	24,131,251	23,526,073	
92,146,167	83,482,035	82,881,123	
			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 اسهم
8,384,971	8,384,971	8,384,971	احتياطي إجباري
4,591,927	4,544,599	4,544,599	احتياطي اختياري
58,311	48,411	40,061	احتياطي تحويل عملات اجنبية
258,760	74,016	74,016	احتياطي التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة
(1,417,243)	(9,898,648)	(9,196,373)	خسائر متراكمة
57,106,836	48,383,459	49,077,384	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,994,787	1,940,036	1,850,049	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,138,914	4,280,718	3,564,232	دائنو مرابحة
3,772,149	5,997,151	6,013,621	دائنون ومطلوبات أخرى
6,905,850	12,217,905	11,427,902	
			مطلوبات متداولة
460,641	1,198,595	495,595	مجمّل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود
15,864,656	11,979,434	11,109,835	دائنو مرابحة
10,266,491	8,411,008	9,371,986	دائنون ومطلوبات أخرى
26,591,788	21,589,037	20,977,416	
1,541,693	1,291,634	1,398,421	مطلوبات مرتبطة مباشرة بموجودات محتفظ بها لغرض البيع
28,133,481	22,880,671	22,375,837	
35,039,331	35,098,576	33,803,739	إجمالي المطلوبات
92,146,167	83,482,035	82,881,123	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



صالح تركي الخميس
رئيس مجلس الإدارة

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

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
324,082	795,480	ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل مخصص وضريبة دعم العمالة الوطنية
68,112	(68,622)	والزكاة
		(خسارة) ربح الفترة من العمليات الموقوفة
392,194	726,858	ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(19,003)	(23,943)	تعديلات لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
127,759	59,895	حصة في نتائج شركات زميلة
882	-	استهلاك
45,603	11,322	(ربح) خسارة بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
125,000	-	صافي خسائر استثمار
131,498	157,087	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
372,668	348,536	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		تكاليف تمويل
1,176,601	1,279,755	
		التغيرات في رأس المال العامل:
2,014	10,657	مخزون
(54,328)	301,032	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(447,232)	(1,294,614)	مجمل المبالغ المستحقة من / إلى عملاء عن أعمال عقود
2,104,705	637,328	مدينون وموجودات أخرى
(1,510,354)	247,507	دائنون ومطلوبات أخرى
1,271,406	1,181,665	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(136,532)	(247,074)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,134,874	934,591	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(166,163)	(180)	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
755	85,933	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(44,299)	(248)	إضافات إلى عقارات استثمارية
728,828	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(1,020,000)	250,000	ودائع استثمارية، بالصافي
57,822	7,442	متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
15,733	3,130	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(171,511)	34,974	موجودات ومطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
(598,835)	381,051	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
287,975	(1,749,422)	صافي الحركة في دائني مرابحة
(372,668)	(185,199)	تكاليف تمويل مدفوعة
(84,693)	(1,934,621)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
451,346	(618,979)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
186,052	648,158	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
637,398	29,179	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2018 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 7 يونيو 2018.

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. تتفد 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.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 28 مارس 2018 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2018 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل باستثناء العقارات الاستثمارية وبعض الموجودات 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 المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 نوفمبر 2017. تعمل المجموعة على تقييم التأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

فضلاً عن ذلك، تم تعديل بعض المبالغ للفترة السابقة بحيث تتوافق مع عرض الفترة الحالية. تم إجراء هذه التعديلات لتحسين عرض بعض البنود في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع. إن هذه التعديلات لا تؤثر على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والأرباح المدرجة سابقاً للفترة، كما لا تؤثر على بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017. 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 الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2018. للمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

3 صافي خسائر استثمار

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				خسائر محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(8,707)	-	-	-	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية
(69,932)	-	(69,932)	-	(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,799	(26,686)	898	(5,522)	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
13,504	12,234	(3,789)	1,315	إيرادات توزيعات أرباح
15,733	3,130	15,733	3,130	
<u>(45,603)</u>	<u>(11,322)</u>	<u>(57,090)</u>	<u>(1,077)</u>	

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 30 أبريل، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة.

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

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2017	2018	2017	2018	
374,370	702,275	198,540	276,103	ربح الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.83 فلس	1.56 فلس	0.44 فلس	0.61 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
306,258	770,897	103,112	345,824	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
0.68 فلس	1.71 فلس	0.23 فلس	0.77 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة
68,112	(68,622)	95,428	(69,721)	(خسارة) ربح 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
0.15 فلس	(0.15) فلس	0.21 فلس	(0.15) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات الموقوفة

5 عقارات استثمارية

	(مدققة) 31 أكتوبر 2017	30 أبريل 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	53,273,269	50,150,430	كما في بداية الفترة/ السنة
	44,299	248	إضافات خلال الفترة/ السنة
	(798,760)	-	المستبعد خلال الفترة/ السنة
	-	-	خسائر غير محققة من إعادة التقييم
	52,518,808	50,150,678	كما في نهاية الفترة / السنة

تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

	(مدققة) 31 أكتوبر 2017	30 أبريل 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	2,384,067	-	عقارات قيد التطوير
	50,134,741	50,150,678	عقارات مطورة
	52,518,808	50,150,678	

كما في 30 أبريل 2018، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 26,994,248 دينار كويتي ومبلغ 7,361,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 31,582,000 دينار كويتي ومبلغ 7,361,000 دينار كويتي و30 أبريل 2017: 32,507,903 دينار كويتي و7,391,000 دينار كويتي) كضمان لقاء دائني مريحة مستحقة للشركة الأم الكبرى (إيضاح 9) ومؤسسات مالية محلية أخرى على التوالي.

6 استثمار في شركات زميلة

أبرمت الشركة الأم اتفاقاً مع أطراف ذات علاقة لمبادلة حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 16.5% في شركة الطاقة المركزية ش.م.ب.م. وهي سابقاً شركة زميلة للمجموعة، ومبادلة مبلغ مستحق من الشركة الزميلة، بالإضافة إلى حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 13.3% في شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م. المصنفة سابقاً كأصل مالي متاح للبيع لقاء نسبة 22.5% من حصة الملكية في شركة الطاقة المركزية ش.م.ب.م. نتيجة لذلك، سجلت المجموعة معاملة البيع المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة وأصل مالي متاح في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016.

كما في تاريخ البيانات المالية، لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل ملكية الاستثمار في شركة زميلة إلى الشركة الأم قيد التنفيذ.

7 مدينون وموجودات أخرى

	(مدققة)		
	31 أكتوبر 2017	30 أبريل 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
غير متداولة			
محتجزات مدينة	3,013,904	3,155,419	
متداولة			
مدينون تجاريون ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالصافي	7,116,931	7,145,452	
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)	424,204	415,758	
محتجزات مدينة	1,754,208	1,645,454	
أرصدة مدينة للمقاولين من الباطن، بالصافي	4,526,941	4,831,554	
دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن	931,098	651,343	
مصروفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة	838,094	347,163	
أرصدة مدينة أخرى	1,700,064	1,475,973	
	17,291,540	16,512,697	
	20,305,444	19,668,116	
	22,164,288		

8 النقد والنقد المعادل

تتم 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 أكتوبر 2017	30 أبريل 2018	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
أرصدة لدى البنوك ونقد	702,119	788,498	
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات أخرى)	(53,961)	(759,319)	
النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	648,158	29,179	
	637,398		

كما في 30 أبريل 2018، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 333,280 دينار كويتي و(31 أكتوبر 2017: 483,806 دينار كويتي، و30 أبريل 2017: 144,857 دينار كويتي) بما يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 9).

كما في 30 أبريل 2018، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 16,094 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 27,331 دينار كويتي و30 أبريل 2017: 112,542 دينار كويتي) يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 9).

تتولى الشركة الأم إدارة محفظة موجودات عقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. لم يتم ادراج هذه الموجودات العقارية والأرصدة لدى البنوك المتعلقة بحسابات الأمانة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 أبريل 2018

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 يهتكون 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:

السنة المنتهية في		الشركة	
30 أبريل		الأم الكبرى	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,466,066	1,404,381	1,404,381	1,404,381
231,851	168,618	168,618	168,618

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
إيرادات من خدمات مقدمة
تكاليف تمويل

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 151,458 دينار كويتي (2017: 224,074 دينار كويتي) تم اكتسابها من أنشطة الأمانة والوكالة.

السنة المنتهية في		الشركة	
30 أبريل		الأم الكبرى	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
337,834	424,204	415,758	415,758
950,000	250,000	-	-
144,857	483,806	333,280	333,280
8,806,284	7,070,962	5,002,398	5,002,398
112,542	27,331	16,094	16,094

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

كما في 30 أبريل 2018، فإن أرصدة المراجعة الدائنة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مضمونة مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالفاقر بمبلغ 26,994,248 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 31,582,000 دينار كويتي و30 أبريل 2017: 32,507,903 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 5).

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

إن الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك كما في 30 أبريل 2018 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي و5,231,904 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 2,500,000 دينار كويتي، و11,291,995 دينار كويتي، و30 أبريل 2017: 2,500,000 دينار كويتي، و9,776,018 دينار كويتي) على التوالي تتطابق بالموجودات بصفة الأمانة المحتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى.

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

السنة أشهر المنتهية في
30 أبريل

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
220,483	121,822
17,196	14,809
237,679	136,631

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

10 مطلوبات محتملة

أ) كما في 30 أبريل 2018، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 20,067,417 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 24,491,495 دينار كويتي و30 أبريل 2017: 24,553,390 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها مطلوبات مادية.

ب) خطابات ضمان بمبلغ 15,016,986 دينار كويتي تتعلق بمشروعات متأخرة بقيمة 97,110,242 دينار كويتي، ولم توافق الشركة الام على مد فترة تسليم هذه المشاريع.

ت) لدى الشركة الام قضايا مرفوعة من قبل مقاولين من الباطن ولا تتوقع ادارة الشركة الام التزامات محتملة من هذه القضايا.

11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها هذه الوحدات بهدف إدارة مجالات الأعمال المختلفة. ولإعداد 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.

لم يتم تجميع القطاعات التشغيلية بحيث تمثل القطاعات التشغيلية التي يتم إعداد تقارير بشأنها والموضحة أعلاه.

تراقب ادارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لاتخاذ 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 المجمعة.

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 مطابقته بأرباح أو خسائر المجموعة.

خلال الفترات المنتهية في 30 أبريل 2018 و30 أبريل 2017 لم يكن هناك معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من موجودات ومطلوبات التشغيل المتعلقة مباشرة بالقطاع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 أبريل 2018

11 معلومات القطاعات (تتمة)

إن معلومات التقارير القطاعية كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	الاستثمارات دينار كويتي	قطاع العقارات دينار كويتي	قطاع المشاريع والصيانة دينار كويتي	قطاع التصنيع دينار كويتي	
9,151,653	-	62,499	4,888,950	3,438,935	761,269	السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2018 إيرادات القطاعات
1,540,563 (59,895) (778,393)	(20,158) (778,393)	(305,240) (7,484)	2,165,689 (938)	(251,264) (31,315)	(68,622)	نتائج القطاع استهلاك مصروفات غير موزعة
702,275	(798,551)	(312,724)	2,164,751	(282,579)	(68,622)	(خسارة) ربح الفترة
82,881,123	420,010	1,836,607	56,795,392	21,413,963	2,415,151	كما في 30 أبريل 2018 الموجودات
33,803,739	2,676,225	13,338,465	940,119	15,450,509	1,398,421	المطلوبات
1,624,815	-	1,624,815	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
428	180	-	248	-	-	إنفاق رأسمالي والتزامات
83,482,035	62,085	2,815,687	57,537,913	20,723,012	2,343,338	كما في 31 أكتوبر 2017 الموجودات
35,098,576	2,601,631	15,336,010	191,750	15,677,551	1,291,634	المطلوبات
1,609,222	-	1,609,222	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
231,338	90,342	95,194	45,802	-	-	إنفاق رأسمالي والتزامات

11 معلومات القطاعات (تتمة)

قطاع التصنيع دينار كويتي	قطاع المشاريع والصيانة دينار كويتي	قطاع العقارات دينار كويتي	الاستثمارات دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
1,752,464	6,197,690	4,935,349	77,309	-	12,962,812	فترة السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2017 إيرادات القطاعات
68,112	(342,942)	1,769,811	(373,998)	-	1,120,983	نتائج القطاع
-	(99,107)	(1,938)	(7,491)	(19,223)	(127,759)	استهلاك
-	-	-	-	(618,854)	(618,854)	مصروفات غير موزعة
68,112	(442,049)	1,767,873	(381,489)	(638,077)	374,370	ربح (خسارة) الفترة
2,947,025	26,039,539	52,753,884	9,373,949	1,031,770	92,146,167	كما في 30 أبريل 2017 الموجودات
1,541,693	13,007,585	137,940	17,593,048	2,759,065	35,039,331	المطلوبات
-	-	-	1,593,312	-	1,593,312	استثمارات في شركات زميلة
-	112	44,300	95,194	70,857	210,463	إنفاق رأسمالي

12 قياس 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 30 أبريل 2018، لا تختلف القيمة العادلة للموجودات المالية، باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة بمبلغ 4,151,790 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 4,159,232 دينار كويتي و30 أبريل 2017: 5,870,811 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.

12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليلاً للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				كما في 30 أبريل 2018
50,150,678	42,988,248	7,162,430	-	عقارات استثمارية
1,485	-	-	1,485	موجودات مالية متاحة للبيع
340,366	339,052	-	1,314	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>50,492,529</u>	<u>43,327,300</u>	<u>7,162,430</u>	<u>2,799</u>	
				كما في 31 أكتوبر 2017 (مدققة)
50,150,430	40,708,000	9,442,430	-	عقارات استثمارية
1,485	-	-	1,485	موجودات مالية متاحة للبيع
655,850	339,052	-	316,798	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>50,807,765</u>	<u>41,047,052</u>	<u>9,442,430</u>	<u>318,283</u>	
				كما في 30 أبريل 2017
52,518,808	40,015,000	12,503,808	-	عقارات استثمارية
1,874	-	-	1,874	موجودات مالية متاحة للبيع
638,341	531,710	-	106,631	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>53,159,023</u>	<u>40,546,710</u>	<u>12,503,808</u>	<u>108,505</u>	

خلال الفترات/ السنة المنتهية في 30 أبريل 2018 و 31 أكتوبر 2017 و 30 أبريل 2017، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 و 2 من مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

خلال الفترة المنتهية في 30 أبريل 2018 و 31 أكتوبر 2017، تم تحويل عقار واحد تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 2,280,248 دينار كويتي (31 أكتوبر 2017: 2,118,000 دينار كويتي) من المستوى 2 لقياس القيمة العادلة إلى المستوى 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

12 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

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

كما في بداية الفترة/ السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل (المرحلي المكثف) المجموع دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	كما في نهاية الفترة/ السنة دينار كويتي
40,708,000	-	2,280,248	42,988,248
339,052	-	-	339,052
41,047,052	-	2,280,248	43,327,300
40,813,761	(1,462,233)	1,356,472	40,708,000
531,710	(192,658)	-	339,052
41,345,471	(1,654,891)	1,356,472	41,047,052
40,813,761	-	(798,761)	40,015,000
531,710	-	-	531,710
41,345,471	-	(798,761)	40,546,710

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:
يتم تقييم الأسهم غير المسعرة استناداً إلى صافي القيمة المعدلة المدرجة بالدفاتر للموجودات.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة

- يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات بفرض 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 بفرض السعة الكاملة للعقار - بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.
- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط للعقارات المماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية بحثة والتي يتم تعديلها وفقاً للاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

12 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

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.

13 تكلفة عقود الإنشاء

تتضمن تكلفة عقود الإنشاء خفض التكاليف بمبلغ 351,384 دينار كويتي المتعلق بشهادات الدفعة الأخيرة للمقاولين من الباطن الموقعة خلال الفترة الحالية والتي تتعلق بمشروعات تم تسليمها بالفعل الى العملاء في السنوات السابقة.