

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 أبريل 2020



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

بيان الدخل المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 أبريل 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		إيضاح	الإيرادات
2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
4,609,486	4,148,873	2,252,549	1,995,608		إيرادات من خدمات مقدمة
1,375,735	1,176,519	671,357	577,378		إيرادات من أنشطة عقارية
3,345,405	309,347	2,818,363	177,603		إيرادات من عقود إنشاءات
9,330,626	5,634,739	5,742,269	2,750,589		
					تكلفة الإيرادات
3,428,210	3,091,216	1,700,750	1,481,395		تكلفة خدمات مقدمة
108,225	66,094	77,755	32,965		تكلفة أنشطة عقارية
3,507,258	392,258	2,980,216	199,740		تكلفة عقود إنشاءات
7,043,693	3,549,568	4,758,721	1,714,100		
2,286,933	2,085,171	983,548	1,036,489		مجمل الربح
1,103	(293,559)	(169,198)	(115,132)		(تحميل) رد مخصص خسائر الائتمان المتوفعة
(740,179)	(711,384)	(420,473)	(303,710)		مصروفات عمومية وإدارية
1,547,857	1,080,228	393,877	617,647		الربح من العمليات
19,010	5,919	12,138	-		حصة في نتائج شركات زميلة
-	(229,641)	-	(229,641)		خسارة من بيع شركة زميلة
26,011	(695,435)	24,649	(737,555)		صافي (خسائر) إيرادات استثمار
178,895	33,989	170,719	659		إيرادات أخرى
(347,758)	(281,523)	(168,181)	(135,773)		تكاليف تمويل لدانتي مراقبة
-	(166,600)	-	(69,274)		تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
					(خسارة) ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,424,015	(253,063)	433,202	(553,937)		
(28,615)	-	(12,190)	14,047		رد (مخصص) ضريبة دعم العمالة الوطنية
(11,447)	-	(4,877)	5,619		رد (مخصص) الزكاة
1,383,953	(253,063)	416,135	(534,271)		(خسارة) ربح الفترة
فلس 3.07	فلس (0.56)	فلس 0.92	فلس (1.19)	5	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 أبريل 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 ابريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 ابريل		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,383,953	(253,063)	416,135	(534,271)	(خسارة) ربع الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكتف المجمع في فترات لاحقة:
				- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
				- إعادة إدراج احتياطي تحويل عملات أجنبية عند بيع شركة زميلة
(9,377)	117	12,924	-	
-	(33,785)	-	(33,785)	
(9,377)	(33,668)	12,924	(33,785)	
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكتف المجمع في فترات لاحقة:
				- التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(65,717)	-	(65,717)	
-	(65,717)	-	(65,717)	
(9,377)	(99,385)	12,924	(99,502)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,374,576	(352,448)	429,059	(633,773)	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 أبريل 2020

30 أبريل 2019 دينار كويتي	(مدقة) 31 أكتوبر 2019 دينار كويتي	30 أبريل 2020 دينار كويتي	الإيضاحات	
572,734	531,310	357,075		الموجودات
48,071,038	42,443,004	41,669,376	6	موجودات غير متداولة
1,685,481	1,717,736	9,795	14	ممتلكات ومتناولات ومعدات
2,547,808	1,993,508	1,927,791		عقارات استثمارية
92,694	792,542	712,512		استثمار في شركات زميلة
-	-	6,722,401	12	موجودات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<b>52,969,755</b>	<b>47,478,100</b>	<b>51,398,950</b>		مديونون وموجودات أخرى
				موجودات حق الاستخدام
				<b>موجودات متداولة</b>
125,973	133,861	130,271		مخزون
2,562	2,687	2,928		موجودات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
3,736,353	4,039,494	3,969,729		موجودات عقود
14,231,663	12,894,500	12,383,119		مديونون وموجودات أخرى
1,400,000	6,003,616	7,703,616	7	ودائع استثمارية
737,987	912,395	1,026,666	7	ارصدة لدى البنوك ونقد
<b>20,234,538</b>	<b>23,986,553</b>	<b>25,216,329</b>		
<b>73,204,293</b>	<b>71,464,653</b>	<b>76,615,279</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
45,053,468	45,053,468	<b>45,053,468</b>		رأس المال
176,642	176,642	<b>176,642</b>		علاوة إصدار أسهم
8,384,971	8,384,971	<b>8,384,971</b>		احتياطي إيجاري
4,491,560	4,479,673	<b>4,479,673</b>		احتياطي احتياطي
48,562	33,668	-		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(1,798,366)	(2,295,938)	(2,361,655)		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(11,212,133)	(10,891,706)	(11,144,769)		خسائر متراكمة
<b>45,144,704</b>	<b>44,940,778</b>	<b>44,588,330</b>		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
1,695,364	1,698,573	<b>1,801,716</b>		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,525,028	5,131,889	<b>4,180,874</b>		دائنون مرابحة
5,278,857	5,196,608	<b>4,900,575</b>		دائنون ومطلوبات أخرى
-	-	<b>5,308,018</b>	12	مطلوبات الناجم
<b>8,499,249</b>	<b>12,027,070</b>	<b>16,191,183</b>		
				<b>مطلوبات متداولة</b>
236,775	222,069	<b>211,618</b>		مطلوبات العقود
12,827,804	7,623,389	<b>7,121,057</b>		دائنون مرابحة
6,495,761	6,651,347	<b>6,841,630</b>		دائنون ومطلوبات أخرى
-	-	<b>1,661,461</b>	12	مطلوبات الناجم
<b>19,560,340</b>	<b>14,496,805</b>	<b>15,835,766</b>		
<b>28,059,589</b>	<b>26,523,875</b>	<b>32,026,949</b>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
<b>73,204,293</b>	<b>71,464,653</b>	<b>76,615,279</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

صالح تركي صالح الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعه.

شركة الانماء العقارية ش.م.م. وشركتها التابعة

بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2020

كما في 1 نوفمبر 2018 (صدق)  
ريج لفتره  
خسائر شاملة أخرى للفترة  
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفتره  
كمافق 30 أكتوبر 2019

# شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لل فترة المنتهية في 30 أبريل 2020

		السنة اشهر المنتهية في 30 ابريل 2019	2020	بيانات كويتية دينار كويتي	
					<b>انشطة التشغيل</b>
					(خسارة) ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
	1,424,015		(253,063)		
					تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة بباقي التدفقات النقدية:
	103,702	1,009,220			استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات موجودات حق الاستخدام
	(5,173)	(20,475)			ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
	(19,010)	(5,919)			حصة في نتائج شركات زميلة
	(26,011)	695,435			صافي خسائر (إيرادات) استثمار
	(1,103)	293,559			تحميم (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
	147,305	154,672			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
	347,758	281,523			تكاليف تمويل دائنني مراقبة
	-	166,600			تكاليف تمويل لطلوبات التأجير
	-	229,641			خسارة من بيع شركة زميلة
	1,971,483	<b>2,551,193</b>			
					<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
	666	3,590			مخزون
	380,473	25,453			موجودات العقود
	(73,728)	(10,451)			مطلوبات العقود
	6,447	(413,735)			دينون و الموجودات اخرى
	(700,766)	(448,929)			دالنون و مطلوبات اخرى
	1,584,575	1,707,121			التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
	(417,493)	(51,529)			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
	1,167,082	<b>1,655,592</b>			صافي التدفقات النقدية الناتجة من انشطة التشغيل
					<b>انشطة الاستثمار</b>
	(414)	(2,558)			إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
	42,493	24,425			محصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
	25,927	200,000			محصلات من تصفيه ودائع استثمارية
	-	1,450,551			محصلات من بيع استثمار في شركة زميلة
	-	77,952			ربح من ودائع استثمارية مستلم
	68,006	<b>1,750,370</b>			صافي التدفقات النقدية الناتجة من انشطة الاستثمار
					<b>أنشطة التمويل</b>
	(984,536)	(1,612,674)			صافي الحركة في دائنني مراقبة
	(323,699)	(122,196)			تكلف تمويل مدفوعة
	(1,308,235)	<b>(1,734,870)</b>			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في انشطة التمويل
	(73,147)	1,671,092			صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
	1,863,986	6,394,567	7		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
	1,790,839	<b>8,065,659</b>	7		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
					<b>بنود غير نقدية مستبعة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:</b>
					تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
				16	تعديل انتقالي لمديين و الموجودات اخرى نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
		(7,558,778)	( ) 3		تعديل انتقالي لمططلبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
		755,899	( ) 3		تعديل انتقالي لمططلبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
		6,802,879	( ) 3		تعديل انتقالي لمططلبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
		-			
		-			

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 المكتفة المجموعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2020 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 سبتمبر 2020.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسييسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993 ويتم 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 وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة العقارية داخل وخارج دولة الكويت. تتضمن الأنشطة العقارية للشركة الأم القيام بأعمال المقاولات وإدارة وصيانة العقارات. تقوم الشركة الأم بإبرام عقوداً لإنشاء المبني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بأعمال الحراسة للمبني 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 والأسمدة التي تدار من قبل مدراء متخصصين سواء داخل دولة 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 في اجتماعها المنعقد بتاريخ 4 مارس 2020 البيانات المالية المجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

## أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2020 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً لقيمة العادلة.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات الازمة في البيانات المالية المجموعة السنوية المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وينبغي الإطلاع عليها مترافقاً مع البيانات المالية المجموعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتضمن المصروفات المستحقة العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2020 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2020. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجموعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

## 3 التغيرات في السياسات المحاسبية

### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة وطرق المحاسبة المتبعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة المالية السابقة باستثناء البنود المفصحة عنها أدناه. على وجه التحديد، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لأول مرة والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة من تطبيق هذا المعيار المحاسبى الجديد مبينة أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأى معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

التغيرات في السياسات المحاسبية (٣)

**المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تنمية)**

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير"

يحل المعيار الدولي للقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-15 عقود التأجير التشغيلي-الحوارز وتقدير لجنة التفسيرات الدائمة-27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويقتضي من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود التأجير ضمن نموذج موازنة فردية.

تنتيجة لإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16، تم إجراء العديد من التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40. ومن بين تلك التعديلات أنه لم يعد بإمكان المنشأة أن تخترar تصنيف وقياس حصة العقار المحتفظ بها من قبل المستأجر بموجب عقد تأجير عقار استثماري مدرج بالقيمة العادلة على أساس كل عقار على حدة. وبدلاً من ذلك، فإن قياس العقار الاستثماري المدرج بالتكلفة أو بالقيمة العادلة أصبح خياراً بموجب السياسة والذي ينطبق على كافة العقارات الاستثمارية سواءً كانت مملوكة أو مستأجرة.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17؛ والتبييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. مع تطبيق استثناء واحد فقط وهو أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يتطلب من المؤجر المباشر تصنيف عقد التأجير من الباطن بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الأساسي بدلاً من الرجوع إلى الأصل الأساسي. إلا أن هذا التغيير لا يؤثر على تصنيف عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة. وبالتالي، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل باثر رجعي وبالتالي لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 نوفمبر 2019. اختارت المجموعة استخدام المبرارات العملية الانقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التاجر التشغيلي، لم يتم رسمة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفو عات التاجر كمصروفات تأجير في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التاجر. وتم تسجيل أي إيجار مدفوعاً قدماً أو إيجار مستحق ضمن المدينين والموجودات الأخرى والدائنات والمطلوبات الأخرى على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للاعتراف والقياس بكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقالية محددة ومتغيرات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

▪ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام استناداً إلى لقيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقراظ المتزايد في تاريخ التطبيق البدئي. تم الاعتراف بمطلوبات التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض، المتآثر في تاريخ التطبيق.

## 3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تمة)

## المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تمة)

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تمة)

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تمة)

» عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي (تمة)

قامت المجموعة أيضاً بتطبيق المبررات العملية المتاحة والتي قامت بموجبها بما يلي:

- ◀ استخدام معدل خصم فردي لمحفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة؛
- ◀ الاعتماد على تقييم ما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط مجففة وذلك مباشرةً قبل تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ تطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة عقد تأجير تنتهي خلال 12 شهراً في تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ استبعاد التكاليف المبدئية المباشرة من قياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ استخدام الإدراك المتأخر في تحديد مدة عقد التأجير في حالة اشتمال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء عقد التأجير.

إن التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 يمثل الزيادة (النقص) في الموجودات والمطلوبات التالية:

دينار كويتي

الموجودات	
موجودات حق الاستخدام	
7,558,778 (755,899)	ناقصاً: مدفوعات مقدماً
6,802,879	
6,802,879	
المطلوبات	
مطلوبات التأجير	

**ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة**  
فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والذي تم تطبيقه من تاريخ التطبيق المبدئي :

» موجودات حق الاستخدام تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي عملية إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتباعدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حواجز تأجير مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها ومرة التأجير أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

» مطلوبات التأجير في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطيئتها) ناقصاً أي حواجز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والبالغ المتوقع سدادها بمحض ضمانات القيمة التخريبية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنتهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصاروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تمة)

ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تمة)

» مطلوبات التأجير (تمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوءات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الاقراض المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم تكلفة التمويل وتخفيف قيمة مدفوءات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو في مدفوءات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

» عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إغاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل للممتلكات والمعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إغاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم إدراج مدفوءات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

» الأحكام الجوهرية المتخذة عند تحديد مدة عقود التأجير مع خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكيد من ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكيد من ممارسته بشكل معقول.

تمناك المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود التأجير لديها. وتطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تتحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

لم يكن للتعديلات الأخرى الصادرة على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي تسرى على الفترات المحاسبية السنوية اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

4

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 رمح الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشترأة تمثل أعمالاً جوهرياً كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعة للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختيارياً لمدى ترکز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسرى بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

## معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (نتمة) 4

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: **تعريف المعلومات الجوهرية**  
 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية،  
 ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضمن بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات" تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها.

إن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية ليس من المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

## (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفة 5

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفة بقسمة (خسارة) ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفة إلى أسهم عادية. كما في 30 أبريل، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفة أو أسهم خزينة.

		الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي
1,383,953	(253,063)	416,135	(534,271)		(خسارة) ربح الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
3.07 فلس	(0.56) فلس	0.92 فلس	(1.19) فلس		(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفة

## عقارات استثمارية 6

30 أبريل 2019	(مدقة) 31 أكتوبر 2019	30 أبريل 2020	30 أبريل 2020	30 أبريل 2019	30 أبريل 2020
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي
48,071,038	48,071,038	42,443,004			كما في بداية الفترة / السنة
-	(5,079,000)	-			استبعادات خلال الفترة / السنة
-	(549,034)	(773,628)			خسائر غير محققة من إعادة التقييم
48,071,038	42,443,004	41,669,376			

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييم الذي أجراه اثنين من خبراء التقييم العقاري المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استخدم كلا الخبررين 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.

## 6 عقارات استثمارية (تتمة)

6

لغرض التقييم، اختارت المجموعة أقل تقييم من هذين التقييمين (2019: الأقل من التقييمين). استناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة من إعادة التقييم بمبلغ 773,628 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 549,034 دينار كويتي و 30 أبريل 2019: لا شيء دينار كويتي) في بيان الدخل المرحلي المكتفف المجمع.

كما في 30 أبريل 2020، تم تقديم العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 17,023,000 دينار كويتي ومبلغ 12,302,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 17,236,000 دينار كويتي و 12,520,000 دينار كويتي و 30 أبريل 2019: 22,085,000 دينار كويتي و 11,129,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائن مرابحة إلى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 8) والمؤسسات المالية المحلية على التوالي.

## 7 النقد والنقد المعادل

7

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

(منطقة)	30/أبريل 2019	31/أكتوبر 2019	30/أبريل 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ودائع استثمارية أرصدة لدى البنوك ونقد نافقاً
1,400,000	6,003,616	7,703,616		ودائع استثمارية ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
737,987	912,395	1,026,666		حسابات مكتشوفة لدى البنوك (درجة ضمن دائنن ومطلوبات أخرى)
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
2,137,987	6,916,011	8,730,282		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة/ السنة
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(200,000)	(200,000)	-		
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(147,148)	(321,444)	(664,623)		
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
1,790,839	6,394,567	8,065,659		
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

كما في 30 أبريل 2020، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 643,676 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 539,374 دينار كويتي، و 30 أبريل 2019: 558,109 دينار كويتي)، يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 8).

كما في 30 أبريل 2020، تتضمن الودائع الاستثمارية مبلغ 7,303,616 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 5,303,616 دينار كويتي و 30 أبريل 2019: 700,000 دينار كويتي)، يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 8).

كما في 30 أبريل 2020، تتضمن الحسابات المكتشوفة لدى البنوك مبلغ 4,335 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 283 دينار كويتي و 30 أبريل 2019: 10,439 دينار كويتي)، يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (ايضاح 8).

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

## 8 معاملات مع أطراف ذات علاقة

8

تمثل هذه تلك المعاملات التي تتم مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها سيطرة أو تأثيراً ملمساً، والتي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تعseير وشروط هذه المعاملات من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم.

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

الأخيرة. تم اكتسابه من أنشطة الوكالة والأمانة.

## معاملات مع أطراف ذات علاقه (تممه)

8

(مدة) 30 أبريل 2019	31 أكتوبر 2019	30 أبريل 2020	الشركة الأم الكبرى	بيان المركز المالي المرحلي المكتفف المجمع: مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقه (درجة ضمن مدينون وموجودات أخرى)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ودائع استثمارية (إيضاح 7)
529,593	522,806	394,408	394,408	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)
700,000	5,303,616	7,303,616	7,303,616	دائنون مرابحة
558,109	539,374	643,676	643,676	حسابات مكتففة لدى البنوك (درجة ضمن دائنون ومطلوبات أخرى) (إيضاح 7)
3,613,010	2,560,597	1,507,295	1,507,295	كما في 30 أبريل 2020، فإن دائنون المرابحة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مكتففة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 17,023,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 17,236,000 دينار كويتي و30 أبريل 2019: 22,085,000 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 6).
10,439	283	4,335	4,335	إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقه لا تحمل فائده وتستحق القبض عند الطلب.

كما في 30 أبريل 2020، فإن الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي ومتبلغ 3,549,096 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 2,500,000 دينار كويتي، و5,631,183 دينار كويتي، و30 أبريل 2019: 2,500,000 دينار كويتي و4,598,379 دينار كويتي) على التوالي، تتعلق بالموجودات بصفة الأمانة المحافظ بها لدى الشركة الأم الكبرى.

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
191,875	154,714	75,332	59,556
14,874	13,908	7,356	5,647
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
206,749	168,622	82,688	65,203
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

## 9 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 30 أبريل 2020، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 17,501,282 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 17,975,533 دينار كويتي و30 أبريل 2019: 18,290,841 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي مطلوبات جوهريه.

(ب) إن خطاب الضمانات بمبلغ 11,739,835 دينار كويتي (31 أكتوبر 2019: 11,764,335 دينار كويتي و30 أبريل 2019: 11,903,410 دينار كويتي) تتعلق بمشروعات متاخرة بقيمة 97,110,242 دينار كويتي، ولم توافق الشركة الأم على مد فترة إتمام هذه المشاريع.

(ج) لدى الشركة الأم دعاوى قضائية مرفوعة من قبل مقاولين من الباطن ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن تنشأ التزامات محتملة من هذه القضايا.

## 10 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارية، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها هذه الوحدات بهدف إدارة مختلف مجالات أعمالها. وإعداد التقارير حول القطاعات، لدى المجموعة أربع قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولها كما يلي:

مشاريع البناء: إبرام عقود لإنشاء المباني.

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

العقارات: إدارة العقارات الخاصة بالمجموعة وتأجير العقارات للغير.

الاستثمارات: المشاركة والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات.

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل قطاعات التشغيل المذكورة أعلاه التي يجب إعداد تقارير حولها.

ترافق إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لاتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء.

يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر ويقاس بشكل متsonق 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 المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات وذلك بهدف توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه وتنمية مطابقه بأرباح أو خسائر المجموعة.

خلال الفترتين المنتهيتين في 30 أبريل 2020 و 30 أبريل 2019 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل المتعلقة مباشرةً بالقطاع.

**شركة إيجاء العقارية ش.م.ب.ع. وشكتها التابعة**

بيانات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفتره المنتهية في 30 ابريل 2020

**10 معلومات القطاعات (تفصي)**

إن معلومات القطاعات كما في لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 ابريل هي كما يلي:

السنة أشهر المنتهية في 30 ابريل 2020	الإيرادات القطاعات	مقدمة خدمات الاشتراكات	المقديمة دبيار كويتي	العقارات دبيار كويتي	الاستثمارات دبيار كويتي	غير موزعة دبيار كويتي	المجموع دبيار كويتي
2020	309,347	4,148,873	1,176,519	84,113	36,620	5,755,472	
محصروفات تشغيل ومصروفات إدارية	استهلاك	مدفوعات دبيار كويتي	مدفوعات دبيار كويتي	مدفوعات دبيار كويتي	مدفوعات دبيار كويتي	مدفوعات دبيار كويتي	
(2,237,201)	(854,015)	(389,211)	(3,047)	(66,094)	(1,373,528)	(933,281)	(4,999,315)
(3,047)				(1,864)	(1,373,528)	(150,294)	(1,009,220)
(392,258)	(3,091,216)	(3,091,216)			(1,375,392)	(1,083,575)	(6,008,535)
(82,911)	1,057,657	1,110,425			(1,291,279)	(1,046,955)	(253,063)
كم في 30 ابريل 2020	الموجودات	كم في 30 ابريل 2020	كم في 30 ابريل 2020	الموجودات	الموجودات	الموجودات	
11,704,073	11,711,602	35,699,098	16,779,473	721,033	76,615,279		
8,867,852	8,416,968	1,726,921	9,627,838	3,387,370	32,026,949		
-	2,558	-	-	-	2,558		
محصروفات رأسمالية والالتزامات							

**شركة إِنْتَهَاءِ الْعَمَارِيَّةِ ش.م.ل.ع. وشُرْكَاتِهَا التَّابِعَة**

بيانات حول الملاية المرحلية المجمعة (غير مدققة) لبيانات الملاية المرحلية المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 30 أبريل 2020

**10 معلومات القطاعات (تنمية)**

الموارد	الموارد كما في 31 أكتوبر 2019	مشاريع الإنشاءات	العقارات دinar كويتي	الاستثمارات دinar كويتي	غير موزعة دinar كويتي	المجموع دinar كويتي
خدمات مقدمة						
دinar كويتي						
العقارات دinar كويتي						
مشاريع الإنشاءات						
دinar كويتي						
غير موزعة دinar كويتي						
الاستثمارات دinar كويتي						
المجموع دinar كويتي						
5,310,052	11,972,067	35,941,753	17,202,297	1,038,484	71,464,653	
9,456,502	2,227,900	10,588,272	2,805,426	26,523,875		
-	-	55,886	-	-	55,886	

**شهر كتبة الانعام العقادية ش.م.ك. ع. وش. كاتبها الشاعرة**

**بيان إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المتعلقة بالكتفارة المتدينية في 30 أبريل 2020**

10 معلومات القطاعات (تتمة)

## 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 وفقاً لأسلوب التقىيم:

المستوى 1: الأسعار المعينة (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 المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,669,376	35,358,000	6,311,376	-	كما في 30 أبريل 2020
2,928	-	-	2,928	عقارات استثمارية
1,927,791	1,927,791	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
43,600,095	37,285,791	6,311,376	2,928	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<hr/>				
42,443,004	35,796,000	6,647,004	-	كما في 31 أكتوبر 2019 (مدقة)
2,687	-	-	2,687	عقارات استثمارية
1,993,508	1,993,508	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
44,439,199	37,789,508	6,647,004	2,687	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<hr/>				
48,071,038	41,012,000	7,059,038	-	كما في 30 أبريل 2019
2,562	-	-	2,562	عقارات استثمارية
2,547,808	2,547,808	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
50,621,408	43,559,808	7,059,038	2,562	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

خلال الفترات/ السنة المنتهية في 30 أبريل 2020 و 31 أكتوبر 2019 و 30 أبريل 2019، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

قياس القيمة العادلة (تنمية) 11

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

## 11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

كما في نهاية الفترة دينار كويتي	صافي المشتريات والتحولات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	المسطحة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع دينار كويتي	كما في بداية السنة دينار كويتي
41,012,000	-	-	41,012,000
2,547,808	-	-	2,547,808
<b>43,559,808</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43,559,808</b>
<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>

30 أبريل 2019

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 المسورة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بواسطة بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة متوسط مضاعفات السوق وطريقة السعر إلى القيمة الدفترية للشركات المقارنة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية:

## العقارات المطورة

- يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات باقتراض 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 باقتراض 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 ومعاملات السوق التي تتم بشروط تجارية متكافئة والتي يتم تعديليها مقابل الاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

## 12 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير

مطلوبات التأجير دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	كما في 1 نوفمبر 2019 مصرف الاستهلاك تكليف تمويل
6,802,879	7,558,778	
-	(836,377)	
166,600	-	
<b>6,969,479</b>	<b>6,722,401</b>	<b>كما في 30 أبريل 2020</b>
<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>

قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير لديها باستخدام معدل اقتراض متزايد بنسبة 5%.

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع المتعلقة بعقود التأجير:

دينار كويتي	مصرف الاستهلاك تكليف تمويل	كما في 30 أبريل 2020
836,377		
166,600		
<b>1,002,977</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>

## 13 فيروس كوفيد-19 وإدارة المخاطر في إطار السيناريو الاقتصادي الحالي

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تسبب نقاشي فيروس كورونا ("كوفيد-19") المستجد منذ أوائل سنة 2020 عالمياً في حدوث اضطرابات في أعمال الشركات والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم وأعلانه كوباء من قبل منظمة الصحة العالمية، مما استدعي قيام إدارة المجموعة بإعادة النظر في أحكامها الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والمصادر الرئيسية للتقديرات المطبقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

وفي حين أنه من الصعب الآن التنبؤ بالحجم الكلي والمدة الشاملة لتاثير الفيروس على الأعمال التجارية والوضع الاقتصادي، أجرت إدارة المجموعة تقييمًا للتاثير على كافة عمليات المجموعة ومجالات الأعمال لديها وانتهت إلى أنه اعتبارًا من تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، باشتئام الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية، لا يلزم إجراء تغييرات جوهرية على الأحكام والتقديرات الرئيسية.

ومع ذلك وفي ضوء حالة عدم التيقن الحالية، فإن حدوث أي تغيير في الافتراضات والتقديرات في المستقبل يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديل جوهرى على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتاثرة في الفترات المستقبلية. نظرًا لأن الوضع يتضاعد بسرعة مع وجود حالات عدم تيقن بشأن المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

### 13.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر بناءً على المستجدات الحالية حول فيروس كوفيد-19. للفترة المنتهية في 30 أبريل 2020، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 أكتوبر 2019.

#### 13.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة نقاشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن أرصدة لدى البنوك ونقد ومدينين تجاريين وموجودات عقود ومحتجزات مدينة. في حين أن النقد والأرصدة لدى البنوك تخضع لمطالبات انخفاض القيمة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، توصلت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة المحددة على الأرصدة لدى البنوك والنقد كانت غير جوهرية 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 المدينين 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 مقدمة، مما يحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة. ومع ذلك، قد تؤدي تأثيرات كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة فيما يتعلق بالمدينين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة، بسبب التأثيرات الخطيرة لوباء كوفيد-19 (مثل إيقاف العمليات، وتخفيف الإنفاق الاستهلاكي، وغيرها). عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، أخذت المجموعة في اعتبارها الإجراءات المتخذة وتلك التي تتوقع اتخاذها (على سبيل المثال، التأخيرات في السداد وامتيازات التأجير) وتتأثر هذه الإجراءات على التدفقات النقدية.

#### 13.1.2 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 المتتجدة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- مراقبة معدلات السيولة وصافي الموجودات المتداولة ومقارنتها بالمعايير الداخلية.
- الاستمرار في تطبيق برامج تمويل الديون.

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

### فيروس كوفيد-19 وإدارة المخاطر في إطار السيناريو الاقتصادي الحالي (تممة) 13

#### 13.2 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 الثيق بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والقوى العاملة والتصنيفات الانتصادية 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 التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وحالات عدم التأكيد من التقديرات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهريه تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التالية:

**موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى**  
أخذت المجموعة في اعتبارها بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة استناداً إلى عوامل الاقتصاد الكلي مثل طريقة متوسط معدل مضاعفات السوق والسعر إلى القيمة الدفترية للشركات المقارنة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة بالنسبة للأسماء غير المسورة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. أدت التعديلات على عوامل الاقتصاد الكلي إلى خسائر غير محققة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 65,717 دينار كويتي خلال الفترة.

#### عقارات استثمارية

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة ويتطلب المدخلات المكثفة المجمعة ويتطلب تطوير المدخلات باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتبعها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، وبالتالي فقد حصلت على تقييمات خارجية مستقلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وسجلت خسائر قييم بمبلغ 773,628 دينار كويتي في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 أبريل 2020. ومع استمرار عدم استقرار الوضع، ستقوم المجموعة بمراقبة توقعات السوق بشكل مستمر واستخدام الافتراضات ذات الصلة فيعكس قيم هذه العقارات الاستثمارية عند حدوثها.

#### مدينون تجاريين وموجودات العقود ومحتجزات مدينة

تستخدم المجموعة النموذج البسيط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصروفه مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين 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 تعيين سداد المدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو مدفوعات أخرى).

سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات التعرض الجوهرية بشكل فردي مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة اللاحقة.

#### 13.3 الأحداث اللاحقة

إن تأثيرات كوفيد-19 مازالت متدايرة 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 فوراً وعند معرفته في تحديد تقديرات وافتراضات المجموعة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجموعة (غير مدفقة)

كما في ولل فترة المنتهية في 30 أبريل 2020

### 14 استثمار في شركات زميلة

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع شركة زميلة بقيمة دفترية قدرها 1,713,977 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل بمبلغ 1,450,551 دينار كويتي مما نتج عن ذلك خسارة من البيع بمبلغ 263,426 دينار كويتي. تم مبادلة هذه الخسارة مع رد احتياطي تحويل العملات الأجنبية عند بيع الشركة الزميلة بمبلغ 33,785 دينار كويتي، مما أدى إلى صافي خسائر من بيع شركة زميلة بمبلغ 229,641 دينار كويتي مسجلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع خلال الفترة.

### 15 أحداث لاحقة

لاحقاً بعد نهاية فترة المعلومات المالية، وفي 12 أغسطس 2020، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً ينص على أن المجموعة سوف تسدد مبلغ قدره 1,207,531 دينار كويتي إلى أحد المقاولين. وفي 9 سبتمبر 2020، قامت المجموعة بالاستئناف على الحكم الابتدائي الصادر عن محكمة أول درجة وحددت المحكمة 20 أكتوبر 2020 لمناقشة الاستئناف.