

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 يناير 2017

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 يناير 2017، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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 المدققين المستقلين للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا 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

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 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



محمد حمد السلطان

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



وليد عبد الله العصيمي

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

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يناير 2017

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
			إيرادات من خدمات مقدمة
3,628,792	2,447,828		إيرادات من أنشطة عقارية
633,429	549,511		إيرادات من عقود إنشاءات
4,496,394	2,633,507		
<u>8,758,615</u>	<u>5,630,846</u>		
			تكلفة الإيرادات
			تكلفة خدمات مقدمة
3,097,095	1,967,100		تكلفة أنشطة عقارية
60,133	60,621		تكلفة عقود إنشاءات
4,786,758	2,636,354		
<u>7,943,986</u>	<u>4,664,075</u>		
814,629	966,771		مجمّل الربح
-	(125,000)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(392,563)	(469,615)		مصروفات عمومية وإدارية
<u>422,066</u>	<u>372,156</u>		الربح من العمليات
(55,933)	11,487	3	صافي إيرادات (خسائر) استثمار
7,646	16,207		إيرادات أخرى
(213,495)	(185,070)		تكاليف تمويل
<u>160,284</u>	<u>214,780</u>		الربح من العمليات المستمرة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(1,342)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,421)	(8,310)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,168)	(3,324)		الزكاة
<u>151,353</u>	<u>203,146</u>		ربح الفترة من العمليات المستمرة
(11,219)	(27,316)		العمليات الموقوفة
			خسارة الفترة من العملية الموقوفة
<u>140,134</u>	<u>175,830</u>		ربح الفترة
0.31 فلس	0.39 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
<u>0.34 فلس</u>	<u>0.45 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
140,134	175,830
(25,260)	365
(23,615)	8,707
36,900	-
(11,975)	9,072
128,159	184,902

إيضاح

ربح الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:

- صافي أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية متاحة للبيع
- خسائر (أرباح) محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
- خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يناير 2017

	(مدققة) 31 أكتوبر 2016 دينار كويتي	31 يناير 2017 دينار كويتي	إيضاحات
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
عقار وآلات ومعدات	3,238,524	1,122,258	5
عقارات استثمارية	53,721,483	53,278,942	
استثمار في شركات زميلة	849,759	1,566,822	
موجودات مالية متاحة للبيع	7,984,954	5,872,296	
مدينون وموجودات أخرى	3,289,606	2,601,654	6
	69,084,326	64,441,972	
موجودات متداولة			
بضاعة			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,280,825	157,116	
مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود	690,162	644,399	
مدينون وموجودات أخرى	7,067,110	3,245,473	6
ودائع استثمارية	22,947,028	19,861,474	
أرصدة لدى البنوك ونقد	500,000	250,000	
	1,695,388	683,157	7
	35,180,513	24,815,824	
	-	2,970,732	
	35,180,513	27,812,351	
	104,264,839	92,254,323	
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	45,053,468	45,053,468	
علاوة إصدار أسهم	176,642	176,642	
احتياطي قانوني	8,384,971	8,384,971	
احتياطي اختياري	4,692,796	4,591,927	
احتياطي تحويل صلات أجنبية	95,204	50,824	
احتياطي للتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	289,034	258,760	
(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها	7,252,304	(1,615,783)	
	65,944,419	56,900,809	
إجمالي حقوق الملكية			
مطلوبات غير متداولة			
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,963,867	2,019,690	
داننو مرابحة	5,458,686	2,046,974	
داننون ومطلوبات أخرى	1,612,794	3,873,660	
	9,035,347	7,940,324	
مطلوبات متداولة			
مجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود	90,622	62,645	
داننو مرابحة	13,969,720	15,850,964	
داننون ومطلوبات أخرى	15,224,731	9,839,821	
	29,285,073	25,753,430	
	-	1,659,760	
	29,285,073	27,413,190	
	38,320,420	35,353,514	
	104,264,839	92,254,323	
إجمالي المطلوبات			
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يناير 2017

الثلاثة اشهر المنتهية في

31 يناير

2016
دينار كويتي

2017
دينار كويتي

إيضاحات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
160,284 (11,219)	214,780 (27,316)		ربح الفترة من العمليات المستمرة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة خسارة الفترة من العملية الموقوفة
149,065	187,464		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة تعديلات لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
241,979	64,025		استهلاك
1,303	-		خسارة بيع عقار وآلات ومعدات
55,933	(11,487)	3	صافي إيرادات) خسائر استثمار
-	125,000		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
153,209	86,792		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
213,495	185,070		تكاليف تمويل
814,984	636,864		
966,325	(1,981)		التغيرات في رأس المال العامل:
-	(57,495)		بضاعة
2,046,047	(1,063,451)		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(2,095,029)	1,805,864		مجمّل المبالغ المستحقة من / إلى عملاء عن أعمال عقود
-	(283,351)		مدينون وموجودات أخرى
(2,175,002)	(1,811,777)		موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
-	206,200		دائنون ومطلوبات أخرى
(442,675)	(569,127)		مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
(85,440)	(66,923)		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(528,115)	(636,050)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(86,904)	(163,116)		أنشطة الاستثمار
14,104	-		إضافات إلى عقار وآلات ومعدات
(8,411)	(5,673)	5	متحصلات من بيع عقار وآلات ومعدات
-	(17,250)		إضافات إلى عقارات استثمارية
22,933	75,072		إضافات إلى موجودات مالية متاحة للبيع
50,000	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
7,131	-	3	متحصلات من تسهيل ودائع استثمارية
(1,147)	(110,967)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(460,251)	1,182,343		أنشطة التمويل
(213,495)	(185,070)		صافي الحركة في دائني مرابحة
(673,746)	997,273		تكاليف تمويل مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(1,203,008)	250,256		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
1,223,402	186,052	7	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
20,394	436,308	7	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة المنتهية في 31 يناير 2017

المجموع دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
56,715,907	(1,791,613)	249,688	50,824	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	ما في 1 نوفمبر 2016 (مدقق)
175,830	175,830	-	-	-	-	-	-	بيع الفترة
9,072	-	9,072	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
184,902	175,830	9,072	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
56,900,809	(1,615,783)	258,760	50,824	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	ما في 31 يناير 2017
65,816,260	7,112,170	301,009	95,204	4,692,796	8,384,971	176,642	45,053,468	ما في 1 نوفمبر 2015 (مدقق)
140,134	140,134	-	-	-	-	-	-	بيع الفترة
(11,975)	-	(11,975)	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
128,159	140,134	(11,975)	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
65,944,419	7,252,304	289,034	95,204	4,692,796	8,384,971	176,642	45,053,468	ما في 31 يناير 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2017 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 14 مارس 2017.

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

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

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

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وبهذا فقد ألغي العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34، التقارير المالية المرحلية.

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

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

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

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

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

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

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

3 صافي إيرادات (خسائر) استثمار

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,615	(8,707)	خسائر) ارباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(36,900)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	2,901	أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(49,779)	17,293	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,131	-	إيرادات توزيعات أرباح
(55,933)	11,487	

4 ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير		
2016	2017	
140,134	175,830	ربح الفترة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.31 فلس	0.39 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة
151,353	203,146	ربح الفترة من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.34 فلس	0.45 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة

5 عقارات استثمارية

31 يناير 2016	31 أكتوبر 2016	31 يناير 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
53,713,072	53,713,072	53,273,269	في بداية الفترة/ السنة
8,411	292,707	5,673	إضافات
-	(732,510)	-	خسائر غير محققة من إعادة التقييم
53,721,483	53,273,269	53,278,942	في نهاية الفترة / السنة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 31 يناير 2017

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

	(مدققة) 31 أكتوبر 2016	31 يناير 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
عقارات قيد التطوير	4,173,411	4,500,673	
عقارات مطورة	49,548,072	48,778,269	
	<u>53,721,483</u>	<u>53,278,942</u>	

تتضمن العقارات قيد التطوير أرض وتكاليف تطوير بمبلغ 3,401,521 دينار كويتي ومبلغ 1,099,152 دينار كويتي كما في 31 يناير 2017 (31 أكتوبر 2016: 3,401,521 دينار كويتي ومبلغ 1,093,479 دينار كويتي و31 يناير 2016: 3,364,053 دينار كويتي ومبلغ 809,358 دينار كويتي) على التوالي.

كما في 31 يناير 2017، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 32,463,603 دينار كويتي ومبلغ 7,671,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 32,463,603 دينار كويتي ومبلغ 7,671,000 دينار كويتي و31 يناير 2016: 39,161,773 دينار كويتي و7,391,000 دينار كويتي) كضمان لقاء دائني مرابحة مستحقة للشركة الأم الكبرى (إيضاح 8) ومؤسسات مالية محلية أخرى على التوالي.

إن العقار الاستثماري كما في 31 يناير 2017 بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 2,924,481 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 2,924,481 دينار كويتي و31 يناير 2016: 2,388,869 دينار كويتي) يمثل حصة المجموعة في عقار خاضع للسيطرة المشتركة ويقع في دولة البحرين.

6 مدينون وموجودات أخرى

	(مدققة) 31 أكتوبر 2016	31 يناير 2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
غير متداولة			
محتجزات مدينة	3,289,606	2,601,654	
متداولة			
مدينون تجاريون ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالصافي	9,807,974	6,777,419	
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)	499,125	269,631	
محتجزات مدينة	1,611,510	2,237,106	
أرصدة مدينة للمقاولين من الباطن	6,967,279	7,235,385	
دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن	1,901,691	1,103,297	
مصروفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة	186,058	231,147	
أرصدة مدينة أخرى	1,973,391	2,007,489	
	<u>22,947,028</u>	<u>19,861,474</u>	
	<u>26,236,634</u>	<u>22,463,128</u>	

7 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 يناير 2016 دينار كويتي	31 أكتوبر 2016 دينار كويتي	31 يناير 2017 دينار كويتي
1,695,388	554,250	683,157
(1,674,994)	(368,198)	(246,849)
20,394	186,052	436,308

أرصدة لدى البنوك ونقد
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات
أخرى)

كما في 31 يناير 2017، تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 647,121 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 214,883 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي و31 يناير 2016: 983,683 دينار كويتي و52,047 دينار كويتي) بما يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى وشركة تخضع للسيطرة المشتركة على التوالي (إيضاح 8).

كما في 31 يناير 2017، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 63,699 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 108,589 دينار كويتي و31 يناير 2016: 166,730 دينار كويتي) يمثل مبالغ مسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 8).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 31 يناير 2017

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي		الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	
2017	2016	31 يناير 2017	31 يناير 2016
737,843	919,220	269,631	499,125
120,539	173,178	250,000	250,000
		647,121	1,035,730
		9,616,350	13,001,771
		63,699	166,730

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
إيرادات من خدمات مقدمة
تكاليف تمويل

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 6)
ودائع استثمارية
أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 7)
دائنو مرابحة
حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات
أخرى) (إيضاح 7)

كما في 31 يناير 2017، فإن أرصدة المرابحة الدائنة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى مضمونة مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 32,463,603 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 32,463,603 دينار كويتي و31 يناير 2016: 39,161,773 دينار كويتي) على التوالي (إيضاح 5).

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 يناير

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
60,605	69,288
9,626	8,633
<u>70,231</u>	<u>77,921</u>

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

9 مطلوبات طارئة

كما في 31 يناير 2017، لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتمثل في خطابات ضمان صادرة ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 26,185,298 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 26,368,100 دينار كويتي و31 يناير 2016: 26,549,610 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها مطلوبات مادية.

10 معلومات القطاعات

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

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

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

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

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

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

تستند أرباح 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 31 يناير 2017 و31 يناير 2016 لم يكن هناك معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من موجودات ومطلوبات التشغيل المتعلقة مباشرة بالقطاع.

11 قياسات القيمة العادلة

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

كما في 31 يناير 2017، لا تختلف القيمة العادلة للموجودات المالية، باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة بمبلغ 5,870,421 دينار كويتي (31 أكتوبر 2016: 5,895,404 دينار كويتي و31 يناير 2016: 7,930,660 دينار كويتي) بصورة مادية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر.

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

المجموع	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
53,278,942	40,813,761	12,465,181	-	كما في 31 يناير 2017
1,875	-	-	1,875	عقارات استثمارية
644,399	531,710	-	112,689	موجودات مالية متاحة للبيع
53,925,216	41,345,471	12,465,181	114,564	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
المجموع	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
53,273,269	40,813,761	12,459,508	-	كما في 31 أكتوبر 2016 (مدققة)
34,349	-	-	34,349	عقارات استثمارية
566,710	531,710	-	35,000	موجودات مالية متاحة للبيع
53,874,328	41,345,471	12,459,508	69,349	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
المجموع	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
53,721,483	41,427,580	12,293,903	-	كما في 31 يناير 2016
54,294	-	-	54,294	عقارات استثمارية
690,162	629,335	-	60,827	موجودات مالية متاحة للبيع
54,465,939	42,056,915	12,293,903	115,121	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال الفترات/السنة المنتهية في 31 يناير 2017 و31 أكتوبر 2016 و31 يناير 2016، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 و2 من مستويات الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة كما لم يكن هناك تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

11 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

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

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات في نهاية الفترة/ السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في (بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع) دينار كويتي	في بداية الفترة/ السنة دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات في نهاية الفترة/ السنة دينار كويتي
40,813,761	-	40,813,761	
531,710	-	531,710	
<u>41,345,471</u>	<u>-</u>	<u>41,345,471</u>	
40,813,761	(613,819)	41,427,580	
531,710	(89)	665,550	
<u>41,345,471</u>	<u>(89)</u>	<u>42,093,130</u>	
41,427,580	-	41,427,580	
629,335	(36,215)	665,550	
<u>42,056,915</u>	<u>(36,215)</u>	<u>42,093,130</u>	

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

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

تفاصيل الطرق المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير

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

العقارات المطورة التي لا تدر إيرادات تأجير

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

العقارات قيد التطوير

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