

شركة الإنماء العقارية
ERESCO

2017
التقرير السنوي


ERESCO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ





الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح
حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت



الشيخ / نوافه الأحمد الجابر الصباح
سمو ولي العهد



الشيخ / جابر المبارك الأحمد الصباح
سمو رئيس مجلس الوزراء

رأس المال المصرح به والمدفوع 45,053,468 د.ك
موزعاً على 450,534,680 سهم
بقيمة إسمية 100 فلس لكل سهم

المرقاب - شارع عبدالله المبارك - برج الإنماء - مقابل المتحف العلمي



Enmaakw



Enmaakw



Enmaakw



Enmaakw

ص.ب: 24544 الصفاة، الكويت 13160 - سجل تجاري: 53559 - هاتف: 1866667 - فاكس: 22203966 - الموقع الإلكتروني: www.enmaa.com

المحتويات

7	مجلس الإدارة
9	الإدارة التنفيذية
10	تقرير مجلس الإدارة
13	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
14	مؤشرات مالية
16	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
22	بيان الدخل المجمع
23	بيان الدخل الشامل المجمع
24	بيان المركز المالي المجمع
25	بيان التدفقات النقدية المجمع
26	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
27	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

مجلس الإدارة



عبدالله سليمان الغريب
نائب رئيس مجلس الإدارة



صالح تركي الخميس
رئيس مجلس الإدارة



عبدالله عبدالمحسن المجعم
عضو مجلس الإدارة



رياض ناصر البدر
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالمحسن الفران
عضو مجلس الإدارة



طارق فهد الشايح
عضو مجلس الإدارة (مستقل)



محمد مسلم المسلم
عضو مجلس الإدارة



طارق سليمان المصاف
أمين سر مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية



عبدالعزیز مطلق العصيمي
الرئيس التنفيذي



طارق سليمان المصنف
مساعد الرئيس التنفيذي
للقطاع المالي والإداري



سليمان شاهين الغانم
مساعد الرئيس التنفيذي
لقطاع الخدمات العقارية



تقرير مجلس الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

حضرات المساهمين الكرام

بداية يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالإنابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية العادية لشركة الإنماء العقارية وأستعرض معكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 2017/10/31 والذي يتضمن نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي والإداري لهذا العام بالإضافة الى اهم مما حققته الشركة على ضوء ادائها التشغيلي لانشطتها المختلفة متضمنة أهم المتغيرات التي واجهتها الشركة خلال هذا العام.

إخواني المساهمين:

حرصا على سلامة المركز المالي للشركة وبهدف إظهار البيانات المالية بواقعية وشفافية للتعبير عن الوضع الحقيقي لإدائها ووفقا لما تقتضيه المبادئ المحاسبية المتعارف عليها ، فقد قامت ادارة الشركة بتكوين مخصصات بمبلغ 4,201,769 دينار كويتي مقابل مطالبات مستحقة ناجمة عن تأخير سداد مديونيات مرتبطة بأعمال تنفيذ عقود مقاولات انشائية ، وكذلك من الاسباب الاخرى الهامة التي ظهرت اثارها السلبية على البيانات المالية لهذا العام هي ظهور خسارة نتيجة انخفاض في قيم بعض الاستثمارات المالية والعقارية بسبب اعادة تقييمها وفقا للقيمة العادلة الحقيقية لها عند اعداد البيانات المالية كما هو متبع بشكل سنوي.

ومن هذا المنطلق وللحد ما امكن من تلك الاثار السلبية وتداعياتها فقد تم خلال العام وضع خطة للتخارج من بعض الاستثمارات الغير مدرة للدخل، الامر الذي سياتي للشركة استئناف خطتها نحو النمو والتطوير والذي كان من ابرز اهداف الشركة منذ نشأتها وسنستمر دوما في تطوير خدماتنا العقارية في السوق المحلي والمحافظة على تنمية محفظتنا العقارية وزيادة نسبة اشغالها كأحد الانشطة الهامة لشركتنا.

الاعمال التشغيلية:

سعت الشركة هذا العام الى بناء أسس قوية لتحقيق الكفاءة في إدارة كل اصولها التشغيلية وخاصة في مجال الاستثمارات المالية حيث تم التخارج من بعض الاستثمارات بربح مقداره 483,116 دينار كويتي، بالإضافة الى استمرار الشركة خلال عام 2018 في استكمال تنفيذ وتسليم مشروع نبط الكويت ومواقف السيارات بدسما ببقية اجمالية قدرها 22,494,566 دينار كويتي.

الأهداف المؤسسية والتنظيمية:

قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ 2017/10/31 بخطوات ملموسة على صعيد تعزيز إداؤها التنظيمي والاداري في مجالات عديدة ابرزها في مجال تكنولوجيا المعلومات حيث تم الانتهاء من مشروع تحديث وتطوير برنامج أوراكل للعمليات الخاصة بالشركة وربطها بشكل موحد ومتكامل والذي سوف يتيح للشركة بعد تطبيقه اتخاذ قرارات أفضل وزيادة في الأداء وخفض التكاليف وايضا واصلت الشركة خلال العام على تحسين مستوى العمل المؤسسي في اطار تطبيق قوانين الحوكمة وفقا لمتطلبات هيئة اسواق المال والجهات الرقابية بهدف ضمان الحفاظ على حقوق المساهمين ونزاهة البيانات المالية ودقتها لتعزيز دور الرقابة الداخلية للشركة ، كما تم التركيز خلال العام على الالتزام بتطبيق سياسة خفض التكاليف التشغيلية والادارية واتخاذ اجراءات ترشيديه لتحسين معدلات السيولة في الشركة.

نتائج أعمال الشركة:

بلغت صافي الخسارة لعام 2017 مبلغ 8,107,035 دينار كويتي مقارنة مع خسارة بمبلغ 8,903,783 دينار كويتي لعام 2016، كما انخفضت القيمة الدفترية لسهم الشركة لهذا العام لتصبح 107 فلسا مقارنة بقيمة 126 فلسا للعام السابق.

تم تخفيض التزامات الشركة بنسبة 3% تقريبا لتصبح عام 2017 مبلغ 16,260,152 دينار كويتي مقارنة بعام 2016 والبالغة 16,715,595 دينار كويتي أما صافي حقوق المساهمين لعام 2017 فقد بلغت 48,383,459 دينار كويتي مقارنة مع مبلغ 56,715,907 دينار كويتي لعام 2016 أي بانخفاض وقدره 8,332,448 دينار كويتي بنسبة انخفاض وقدرها 15% تقريبا.

وختاماً نحمد الله ونشكره على نعمته راجين الله سبحانه وتعالى أن يوفقنا لما يحبه ويرضاه، وأن يكلل مساعينا بالتوفيق الدائم لتحقيق أهداف وتطلعات الشركة ومساهمتها لما فيه الخير لوطننا الغالي تحت قيادة وتوجيهات صاحب السمو أمير البلاد الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي العهد الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظهما الله.

كما أتوجه بالشكر والامتنان إلى السادة المساهمين وإلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين بالشركة الذين لم يدخروا وسعاً في العمل المخلص الدؤوب لتحقيق مصلحة وأهداف الشركة والمساهمين والارتقاء بها .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

رئيس مجلس الادارة

صالح تركي الخميس

تقرير
هيئة الفتوى
والرقابة
الشرعية

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

إلى مساهمي شركة الإنماء العقارية الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،، الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فقد راجعنا واعتمدنا السياسات والاتفاقيات والمنتجات والخدمات والأنشطة التي زاولتها شركة الإنماء العقارية خلال السنة المالية 2016-2017 كما قمنا أيضا بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي في مدى التزام شركة الإنماء العقارية بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الفتاوى والقرارات والتوجيهات التي أصدرناها. وفي سبيل تحقيق ذلك عقدت الهيئة خلال عام 4 اجتماعات ربع سنوية، تمت فيها مراجعة واعتماد نماذج العقود والاتفاقيات التي تجريها الشركة.

كما تم الحصول على جميع المعلومات والتوضيحات التي اعتبرناها ضرورية، لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول ومقبول بأن شركة الإنماء العقارية لم تخالف أحكام وقواعد الشريعة الإسلامية في جميع المعاملات التي عرضت علينا من خلال التقارير الدورية التي يرفعها المراقب الشرعي.

ومن خلال الإجراءات والخطوات التي اتبعناها للتأكد من التزام شركة الإنماء العقارية بأحكام الشريعة الإسلامية فقد تبين مايلي:

1. أن العقود والمعاملات التي أبرمتها شركة الإنماء العقارية خلال السنة المالية المنتهية تمت وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية.
2. أن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

فضيلة الدكتور/ سيد محمد سيد عبدالرزاق الطبطبائي

عضو الهيئة



فضيلة الدكتور/ أنور شعيب عبدالسلام

رئيس الهيئة



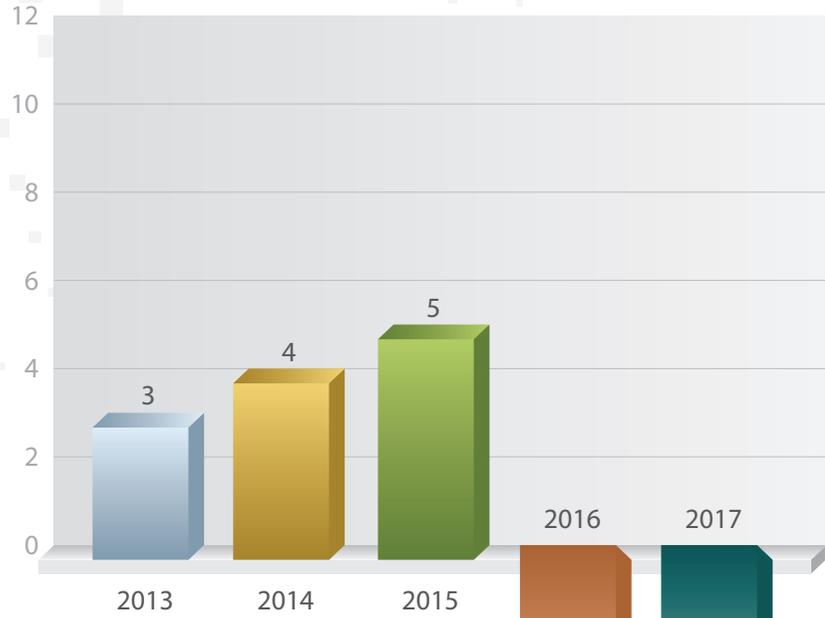
فضيلة الدكتور/ خالد شجاع العتيبي

عضو الهيئة



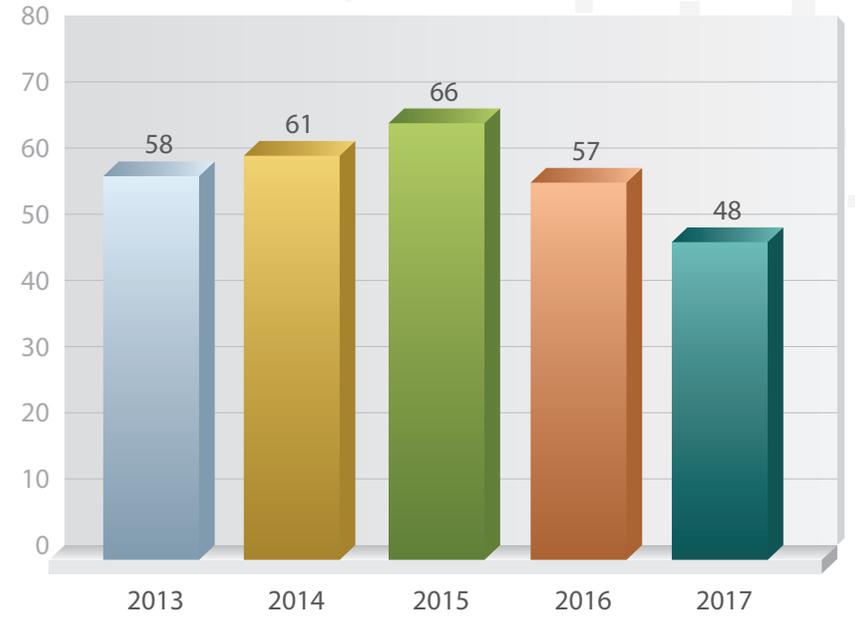
مؤشرات مالية

صافي الربح (الخسارة)



2013	3,055,710
2014	3,589,900
2015	4,672,835
2016	(8,903,783)
2017	(8,107,035)

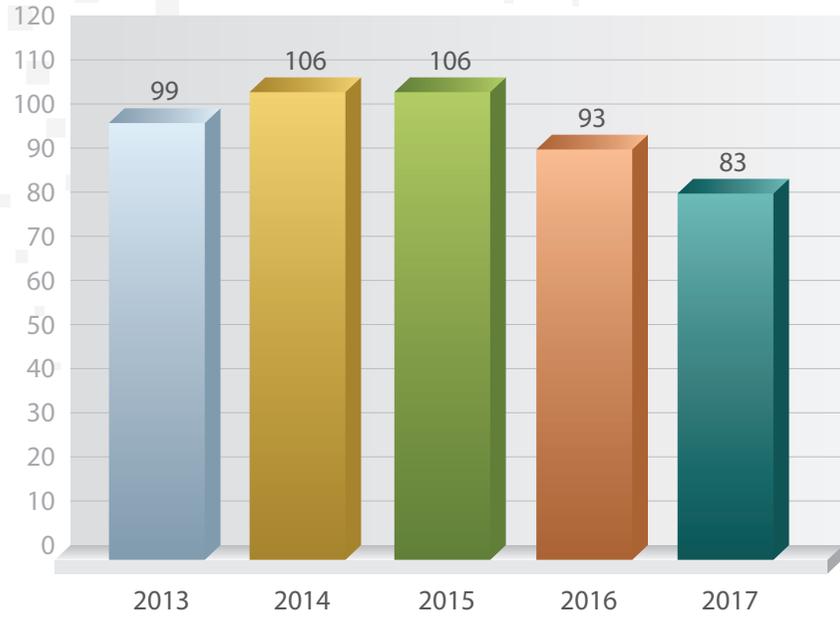
حقوق المساهمين



2013	57,861,166
2014	61,088,083
2015	65,816,260
2016	56,715,907
2017	48,383,459

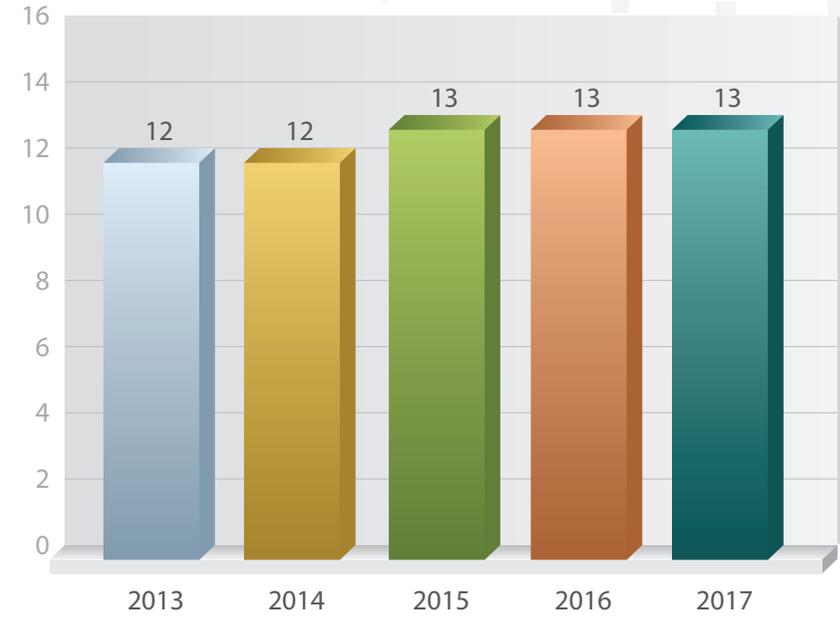
مؤشرات مالية

الموجودات



2013	99,003,693
2014	106,282,885
2015	105,604,482
2016	92,715,233
2017	83,482,035

الإحتياطيات



2013	11,615,280
2014	12,193,167
2015	13,077,767
2016	12,976,898
2017	12,929,570



تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com



نبنّي عالمًا
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

محاسبون قانونيون
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم «مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة». ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية

الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (بنسبة 60.1%) وهي ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 50,150,430 دينار كويتي كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبط بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. لقد تحققنا من الافتراضات والتقديرات التي وضعتها إدارة المجموعة بالإضافة إلى مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بإجراءات إضافية للجوانب المترتبة بقدر أكبر من المخاطر والتقدير. اشتملت هذه الإجراءات على مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بالممارسات الحالية والناشئة في السوق، متى كان ذلك ملائماً، وكذلك التحقق من التقييمات على أساس العينات. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة المدينين

كما في 31 أكتوبر 2017، تمثل الأرصدة المدينة بمبلغ 20,305,444 دينار كويتي نسبة 24.3% من إجمالي الموجودات. احتفظت الإدارة بمخصص مقدر للحسابات المشكوك في تحصيلها بغرض تخفيض الأرصدة المدينة للمجموعة إلى قيمتها المدرجة بالدفاتر والتي تقارب قيمتها العادلة. وقامت الإدارة بتقييم المخصص المقدر استناداً إلى مراجعات محددة لحسابات العملاء ورأي المتخصصين القانونيين للإدارة. كما أجرت الإدارة تقييماً موضوعياً للأدلة على الانخفاض في القيمة وتقييم المبلغ الممكن استرداده. يتضمن هذا الإجراء أحكاماً وتقديرات محاسبية هامة كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 2.5 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تعاوننا مع الإدارة وقمنا بتقييم الافتراضات والأحكام والتقدير التي تم وضعها من قبل الإدارة. كما اطلعنا على رأي المتخصصين القانونيين للشركة الأم والذي استعانت به الإدارة في تقييم نتيجة الدعاوى القضائية لغرض تحديد مدى قابلية استرداد الأرصدة المدينة. وطرحنا الاستفسارات على الإدارة وحصلنا على توضيح إضافي حول الدعاوى القضائية من المتخصصين القانونيين للشركة الأم للتحقق من صحة تقييم قابلية استرداد تلك الأرصدة المدينة بواسطة المعلومات الموثوق منها.

وأخذنا في الاعتبار التسوية اللاحقة عند إجراء تحليل شرائح تقادم الأرصدة المدينة. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بمخصص الأرصدة المدينة المشكوك في تحصيلها.

قمنا أيضا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المتخصصين القانونيين للإدارة، كما وضعنا في الاعتبار مدى ملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بمخصص انخفاض القيمة ضمن الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

تحقيق إيرادات المشروعات والموجودات ذات الصلة

تشارك الشركة الأم في مشروعات تطبق عليها طريقة نسبة الإنجاز المحاسبية. ويتوقف مبلغ الإيرادات والأرباح (أو الخسائر) المحقق في السنة على التكلفة الفعلية التي تم المحاسبة عنها وتقييم نسبة الإنجاز والنتائج المتوقعة لكل مشروع. إضافة إلى ذلك، يتأثر مبلغ الإيرادات والأرباح (أو الخسائر) بتقييم الأعمال قيد التنفيذ وأوامر التغيير والمطالبات. يشير تعقيد هذا الإجراء إلى أن التقييم المستمر قد يكون له تأثير جوهري على نتائج المجموعة في أية سنة مالية. وينطوي هذا الإجراء على تقديرات وافتراسات هامة من قبل الإدارة والتي تم الإشارة إليها ضمن الإيضاح 2.5 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

قمنا خلال أعمال التدقيق بتنفيذ إجراءات تدقيق محددة جوهرياً على أساس العينات لتحديد ما إذا كان قد تم: (أ) مطابقة الإيرادات المتوقعة مع العقود المبرمة وأوامر التغيير بالشكل الملائم و(ب) إدراج فئات التكاليف الصحيحة ضمن الأعمال قيد التنفيذ و(ج) مراعاة أوامر التغيير والمطالبات بالشكل الملائم عند تقييم الأعمال قيد التنفيذ والنتائج التراكمية المقدره عن العقود. كما ناقشنا مع الموظفين المعنيين بالشركة الأم مدى ملائمة التقديرات التي تم اتخاذها حول المشروعات الهامة والتحقق مما إذا كانت هذه التقديرات تنطوي على أدلة بانحياز الإدارة. واشتمل هذا الإجراء على التحقق من تلك التقديرات ومقارنتها بالمستندات الأساسية مثل العقود وأوامر التغيير والمراسلات حول المطالبات والنزاعات والآراء القانونية والاتفاقيات مع المقاولين من الباطن. بالإضافة إلى ذلك، تحققنا من قابلية تحقيق النتائج المتوقعة بما في ذلك احتمالات التأثيرات الطارئة.

تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقود والإيرادات والمطلوبات المحتملة ذات الصلة بالإيضاح 3 والإيضاح 26 حول البيانات المالية المجمعة.

تحول جوهري لتكنولوجيا المعلومات - التغيير إلى نظام جديد

خلال السنة، قامت الشركة الأم بالتغيير إلى نظام جديد. ولقد ركزنا على هذا التغيير نظراً للمخاطر المرتبطة بالخطأ وتأثير مثل هذه الأخطاء على المعالجة المحاسبية وإعداد التقارير المالية للشركة الأم. ونظراً لأهمية هذا الحدث وتأثيره المحتمل على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

في هذا السياق، قمنا بالاستعانة بالمتخصصين الداخليين لدينا وقمنا بتقييم عدة أمور من بينها مدى جودة أدوات الرقابة المطبقة خلال نقل البيانات إلى نظام جديد لتكنولوجيا المعلومات ومدى صرامة اختبار قبول المستخدم المطبق من قبل مستخدمي النظام واعتماد الإدارة المحاسبية للأرصدة الختامية في النظام القديم وكذلك اعتمادها للأرصدة الافتتاحية بالنظام الجديد. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية جوهرياً على أساس العينات لبيانات الدفتر العام للحسابات بعد التحول من نظام تكنولوجيا المعلومات القديم إلى النظام الجديد للتحقق من اكتمالها ودقتها بما في ذلك، مراجعة المطابقات بين النظامين التي تم إجراؤها من قبل الإدارة.

تقييم وانخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

كما في 31 أكتوبر 2017، كان لدى المجموعة موجودات مالية متاحة للبيع مدرجة بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة. إن هذه الموجودات المالية ليس لها أسعار معلنة في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها. في حالة وجود دليل موضوعي على أن هذه الموجودات المالية المتاحة للبيع شهدت انخفاض في القيمة، تسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. إن تقييم ما إذا

وجد أي دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع يخضع الى طبيعة الموجودات ويتضمن مختلف الافتراضات التي تأخذ العوامل الكمية والكيفية في الاعتبار.

إن تقييم ما إذا وجد أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات الفردية تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

كما قمنا أيضا بتقييم احكام المجموعة على أساس عينة لتحديد ما إذا وجد أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية الفردية والعوامل الكمية والكيفية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والوضع المالي والعمليات، والبيئة السوقية والاقتصادية لها ورأي المستشار القانوني بالإدارة حول التعقيدات القانونية القائمة. إضافة الى ذلك، فقد اخذنا في الاعتبار موضوعية وخبرة المستشارين القانونيين بالإدارة.

وأخيرا، فقد قمنا بتقييم مدى استيفاء ودقة الإفصاحات المتعلقة بالموجودات المالية المتاحة للبيع في المبينة في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبا وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل

إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقبي الحسابات الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريه في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزد أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 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 بيكر تلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

العيان والعصيمي وشركاهم

6 فبراير 2018

الكويت

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
11,514,305	8,433,098		العمليات المستمرة
2,359,893	2,236,383		الإيرادات
11,411,070	5,423,612	3	إيرادات من خدمات مقدمة
25,285,268	16,093,093		إيرادات من أنشطة عقارية
			إيرادات من عقود إنشاءات
9,356,450	6,649,736		تكلفة الإيرادات
188,119	164,727		تكلفة خدمات مقدمة
14,792,746	7,468,035	3	تكلفة أنشطة عقارية
24,337,315	14,282,498		تكلفة عقود إنشاءات
947,953	1,810,595		مجمّل الربح
(65,392)	-	10	مخصص شطب/ تخفيض بضاعة متقادمة وبطيئة الحركة
(3,799,290)	(4,201,769)	13	مخصص انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها
(1,830,558)	-	21	مخصص مطالبات قانونية
(1,568,334)	(1,625,107)		مصروفات عمومية وإدارية
(6,315,621)	(4,016,281)		الخسائر من العمليات
25,937	44,813	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(1,354,980)	(3,504,945)	4	صافي خسائر استثمار
37,388	81,002		إيرادات أخرى
27,946	506		ربح تحويل عملات أجنبية
(813,798)	(743,647)		تكاليف تمويل
(8,393,128)	(8,138,552)		خسارة السنة من العمليات المستمرة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(12,250)	24	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,393,128)	(8,150,802)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(510,655)	43,767	22	العملية الموقوفة
(8,903,783)	(8,107,035)		ربح (خسارة) السنة من العملية الموقوفة
(19.76) فلس	(17.99) فلس	5	خسارة السنة
(18.63) فلس	(18.09) فلس	5	خسارة السهم الأساسية والمخفضة
			خسارة السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(8,903,783)	(8,107,035)		خسارة السنة
			خسائر شاملة أخرى:
			بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(945,495)	(1,044,176)		- صافي الخسائر غير المحققة من موجودات مالية متاحة للبيع
(359,276)	(483,116)	4	- أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
1,253,450	1,351,620	4	- خسائر انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
28,467	(2,413)		- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(72,847)	-		- فروق تحويل عملات أجنبية محولة إلى بيان الدخل المجمع عند بيع شركة زميلة
(95,701)	(178,085)		خسائر شاملة أخرى للسنة
(8,999,484)	(8,285,120)		إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2016	2017	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,023,167	416,511	6	موجودات غير متداولة
53,273,269	50,150,430	7	عقار وآلات ومعدات
1,566,822	1,609,222	8	عقارات استثمارية
5,929,753	4,160,717	9	استثمارات في شركات زميلة
3,419,017	3,013,904	13	موجودات مالية متاحة للبيع
65,212,028	59,350,784		مدنيون وموجودات اخرى
155,135	83,425	10	موجودات متداولة
566,710	655,850	11	بضاعة
2,314,754	2,804,979	12	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الاريح او الخسائر
20,974,975	17,291,540	13	مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود
250,000	250,000	14	مدنيون وموجودات اخرى
554,250	702,119	15	ودائع استثمارية
24,815,824	21,787,913		أرصدة لدى البنوك ونقد
2,687,381	2,343,338	22	موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
27,503,205	24,131,251		
92,715,233	83,482,035		مجموع الموجودات
45,053,468	45,053,468	16	حقوق الملكية والمطلوبات
176,642	176,642		حقوق الملكية
8,384,971	8,384,971	17	رأس المال
4,591,927	4,544,599	18	علاوة إصدار أسهم
50,824	48,411		احتياطي إجباري
249,688	74,016		احتياطي اختياري
(1,791,613)	(9,898,648)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
56,715,907	48,383,459		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
1,999,821	1,940,036	19	خسائر متراكمة
2,564,147	4,280,718	20	إجمالي حقوق الملكية
3,324,924	5,997,151	21	مطلوبات غير متداولة
7,888,892	12,217,905		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
195,377	1,198,595	12	دائنو مرابحة
14,151,448	11,979,434	20	دائنون ومطلوبات أخرى
12,310,049	8,411,008	21	مطلوبات متداولة
26,656,874	21,589,037		مجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود
1,453,560	1,291,634	22	دائنو مرابحة
28,110,434	22,880,671		دائنون ومطلوبات أخرى
35,999,326	35,098,576		مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
92,715,233	83,482,035		مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



صالح تركي الخميس

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(8,393,128)	(8,138,552)		أنشطة التشغيل
(510,655)	43,767		خسارة السنة من العمليات المستمرة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,903,783)	(8,094,785)		ربح (خسارة) السنة من العملية الموقوفة
			خسارة السنة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
959,796	241,515	6	استهلاك
59,337	(58,072)		(ربح) خسارة بيع عقار وآلات ومعدات
(25,937)	(44,813)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
1,354,980	3,504,945	4	صافي خسائر استثمار
65,392	-	10	مخصص شطب/تخفيض بضاعة متقادمة وبطيئة الحركة
3,799,290	4,201,769	13	مخصصات انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها
1,830,558	-	21	مخصص مطالبات قانونية
552,268	429,390	19	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
813,798	743,647		تكاليف تمويل
505,699	923,596		
			التغيرات في رأس المال العامل:
2,927,250	71,710		بضاعة
35,455	(304,812)		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,903,158	512,993		مجمل المبلغ المستحق من / إلى عملاء عن أعمال عقود
(5,026,015)	(113,221)		مدنيون وموجودات اخرى
(2,725,929)	(972,155)		دائون ومطلوبات أخرى
2,619,618	118,111		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(290,190)	(489,175)	19	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,329,428	(371,064)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(250,936)	(185,557)	6	إضافات الى عقار وآلات ومعدات
23,908	608,770		متحصلات من بيع عقار وآلات ومعدات
(292,707)	(45,802)	7	إضافات الى عقارات استثمارية
-	728,828		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	(17,250)		إضافات إلى موجودات مالية متاحة للبيع
810,761	742,110		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
300,000	-		ودائع استثمارية، بالصافي
21,757	15,257	4	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
719	3,787	4	ربح من ودائع استثمارية مستلم
-	182,117		موجودات ومطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
613,502	2,032,260		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(3,173,062)	(648,351)		صافي الحركة في دائتي مريحة
(813,798)	(550,739)		تكاليف تمويل مدفوعة
(3,986,860)	(1,199,090)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(1,043,930)	462,106		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
6,580	-		النقد والنقد المعادل تصنيفه كمحتفظ به لغرض البيع
1,223,402	186,052	15	النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
186,052	648,158	15	النقد والنقد المعادل في 31 أكتوبر
			معاملات غير نقدية:
(1,509,197)	-		إضافة شركة زميلة
773,691	-		بيع شركة زميلة
387,004	-		ربح بيع شركة زميلة
315,612	-		بيع أصل مالي متاح للبيع
32,208	-		ربح محقق من بيع أصل مالي متاح للبيع
682	-		مبلغ مستحق من شركة زميلة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموع	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
56,715,907	(1,791,613)	249,688	50,824	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2016
(8,107,035)	(8,107,035)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(178,085)	-	(175,672)	(2,413)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(8,285,120)	(8,107,035)	(175,672)	(2,413)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(47,328)	-	-	-	(47,328)	-	-	-	زكاة (ايضاح 18)
48,383,459	(9,898,648)	74,016	48,411	4,544,599	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 أكتوبر 2017
65,816,260	7,112,170	301,009	95,204	4,692,796	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2015
(8,903,783)	(8,903,783)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(95,701)	-	(51,321)	(44,380)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(8,999,484)	(8,903,783)	(51,321)	(44,380)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(100,869)	-	-	-	(100,869)	-	-	-	زكاة (ايضاح 18)
56,715,907	(1,791,613)	249,688	50,824	4,591,927	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 أكتوبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 31 يناير 2018. يحق للجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة خلال اجتماعها السنوي. عقدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين اجتماعها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 بتاريخ 30 مارس 2017 وقامت بالموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016. إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن الشركة الأم هي شركة 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 بالأنشطة العقارية المختلفة داخل وخارج الكويت. إن أعمال الشركة الأم في العقارات تتضمن القيام بأعمال المقاولات وإدارة وصيانة العقارات. كما تضطلع الشركة الأم بجميع أعمال المقاولات لإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بجميع أعمال تأمين المباني العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء، وكذلك استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها في الاستثمارات المباشرة في الأسهم والمحافظ العقارية ومحافظ الأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين داخل الكويت أو خارجها. وتخضع كافة الأنشطة لتعاليم الشريعة الإسلامية. عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الدور الأول والثاني والميزانين، الكويت.

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، وتعرض البيانات المالية المجمعة المعلومات المقارنة للسنة السابقة.

فضلاً عن ذلك، فقد تم إعادة تصنيف بعض المبالغ للسنة السابقة بحيث تتوافق مع عرض البيانات المالي المجمعة للسنة الحالية. تم إجراء إعادة التصنيف لغرض تحسين عرض بعض البنود في بيان الدخل المجمع والافصاحات. إن إعادة التصنيف لا تؤثر على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والأرباح المدرجة سابقاً للسنة، ولا تؤثر بصورة جوهرية على بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الام وشركاتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2017.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها؛

بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم تحقق أي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 أكتوبر:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
خدمات أمنية	%99	%99	الكويت	شركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة)
أنشطة عقارية	%99	%99	السعودية	شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م.
أنشطة عقارية	%100	%100	البحرين	شركة اريسكو للتطوير العقاري ش.ش.و.

يتم الاحتفاظ بنسبة 1% من حصة ملكية شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م. وشركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) باسم طرف ذي علاقة كأمين نيابة عن الشركة الأم وقد أكد هذا الطرف كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى المدى الذي يكون معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع استبعاد الخصومات والتخفيضات أخذاً في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد واستثناء الضرائب أو الرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لغرض تحديد ما إذا كانت تعمل كمنشأة أساسية أو وكيل. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية في كافة ترتيبات إيراداتها حيث أنها الملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر البضاعة والائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

تقديم خدمات

تتمثل الإيرادات من الخدمات المقدمة في الإيرادات من إدارة عقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. تتحقق الإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

أنشطة عقارية

تتمثل الإيرادات والأرباح الناتجة عن الأنشطة العقارية في الإيرادات من إدارة العقارات لحساب الغير وتأجير العقارات. يتم تحقق إيرادات تأجير العقارات الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

عقود الإنشاء

يتم احتساب إيرادات وأرباح عقود الإنشاء طويلة الأجل وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز. تمتد فترات تلك العقود بصفة عامة لأكثر من سنة واحدة. يحتسب مبلغ الإيرادات والربح من عقود الإنشاء

ذات الأسعار الثابتة وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز ويقاس بالرجوع الى نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة حتى تاريخه الى اجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد مطبقاً على الارباح المقدرة للعقد ناقصا نسبة الأرباح التي سبق تحقيقها . يتم تحقق الأرباح فقط عندما يصل العقد الى ذلك الحد الذي يمكن عنده تقدير الربح النهائي والتأكد منه بصورة معقولة . تتحقق إيرادات العقد، خلال المراحل الأولى منه، فقط بقدر ما يمكن توقع استرداد التكاليف المتكبدة، ومن ثم فإنه لا يتحقق أي ربح. تدخل المطالبات وأوامر التغيير فقط في تحديد ربح العقد عندما تصل المفاوضات لمرحلة متقدمة يمكن عندها أن يكون من المحتمل الموافقة على تلك المطالبات وأوامر التغيير من قبل مالكي العقود ويمكن قياسها بصورة موثوق منها . تقييد الخسائر المتوقعة للعقود بالكامل بمجرد ظهورها .

بيع بضاعة

يتم تحقق الإيرادات من بيع البضاعة متضمنة الخرسانة الجاهزة عندما تنتقل المخاطر والمزايا الجوهرية لامتلاك البضاعة إلى المشتري، وعادةً ما يكون ذلك عند تسليم البضاعة.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

ودائع استثمارية

يتم تحقق الأرباح من الودائع الاستثمارية على أساس الاستحقاق استناداً إلى معدلات توزيع الأرباح المتوقعة.

عقود التأجير التشغيلي

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمزايا الملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي . يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحققها على مدى فترة التأجير بالأساس نفسه الذي يتم به تحقق إيرادات التأجير . ويتم تسجيل الايجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها .

المجموعة كمستأجر

يتم تحقق مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الدخل المجمع على اساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير .

تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بعبارة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهز للاستخدام المخصص له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الاصل . ويتم تسجيل جميع تكاليف التمويل الاخرى كمصروفات خلال فترة تكبدها . تتكون تكاليف التمويل من الارباح والتكاليف الاخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال .

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة الام باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ارباح السنة الخاضعة للضرائب. تخصص توزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة في سوق الاوراق المالية والخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. يتم إدراج الزكاة المحتسبة وفقاً لهذه المتطلبات في بيان الدخل المجموع.

إضافة إلى ذلك، وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم، تقوم الشركة الام باحتساب الزكاة الاضافية بنسبة 2.577% من صافي الموجودات الخاضعة للزكاة في نهاية السنة. يتم تحميل هذا المبلغ ضمن الاحتياطي الاختياري وتدفع وفقاً لتوجيهات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى الشركة الأم الكبرى.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لاسعار التحويل الفورية للعملة الرئيسية لكل منها في تاريخ المعاملة التي تتأهل للتحقق. يُعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجموع. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالنسبة للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بهم وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم تحقق فروق التحويل الناتجة عند التحويل لغرض التجميع مباشرة في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع وعمليات موقوفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان بالإمكان استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال عملية بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. تعتبر معايير تصنيف الاحتفاظ لغرض البيع مستوفاة فقط عندما يعتبر احتمال البيع مرتفعاً وتعتبر الموجودات متاحة للبيع فوراً في حالتها الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. يجوز للإدارة أن تقوم بمد الفترة اللازمة لإتمام البيع الى أكثر من سنة إذا كان التأخير خارجاً عن إرادة الشركة الام وتوجد أدلة كافية على استمرار التزام الشركة الام بخطتها لبيع الموجودات. لا يتم استهلاك العقار والآلات والمعدات فور تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع. يتم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة، ويتم عرضها ضمن مبلغ فردي كربح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات الموقوفة في بيان الدخل المجموع.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى؛ ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من مجموعات الموجودات الأخرى. وفي هذه الحالة يتم احتساب المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي لها الأصل. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده بتسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة الى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل خسائر انخفاض القيمة الاخيرة. وفي هذه الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن المبلغ بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع.

عقار وآلات ومعدات

يدرج العقار والآلات والمعدات بالتكلفة بالاصافي الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة في القيمة إن وجدت. لا تستهلك الأرض. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى

الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مباني	10 - 15 سنة
أثاث ومعدات	3 - 7 سنوات
سيارات	3 - 6 سنوات

إن بند العقار والآلات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجمع عند استبعاد الأصل. يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للعقار والآلات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل، إذا كان ذلك ملائماً. يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والآلات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والآلات والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها. يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار والآلات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر. فإذا ما وجد هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات قيمتها المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحتفظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للتأجير ضمن العقارات الاستثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال الطبيعي أو لغرض الاستخدام أثناء الإنتاج أو لأغراض إدارية. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة حتى يصل العقار إلى حالته الحاضرة بحيث يصبح جاهزاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي حين تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق، ولا تتضمن تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة التي تنشأ فيها. تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. ويتم تحقق الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع في فترة الاستبعاد. لم يتم تصنيف أي عقارات محتفظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. يمثل التأثير الملموس صلاحية المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ان يكون لها السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة في بيان المركز المالي المجموع. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لتحقيق التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة مستقلة لتحديد الانخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع الحصة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في هذا التغيير ويتم الإفصاح عنها ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع، عندما يكون ذلك ممكناً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة الشركة في الشركة الزميلة. تظهر الحصة في أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع. تمثل هذه الحصة الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة وبالتالي فهي تمثل الأرباح بعد الضرائب وحقوق الأقلية في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس التقارير المالية للمجموعة وفي حالة اختلاف تاريخ التقارير المالية للشركة الزميلة بتاريخ لا يتجاوز فترة ثلاثة أشهر عن تاريخ التقارير المالية للمجموعة، يتم إجراء تعديلات لتعكس تأثير المعاملات أو الأحداث الهامة التي تجري بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. وإذا وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر وعندها يتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. ويدرج الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجموع.

بضاعة

تنوي المجموعة استخدام بنود البضاعة في عقودها بصورة جزئية، وتدرج تلك البنود بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه الحالي وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح. يُحدد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس التكاليف المقدرة لشراء أو استبدال بند مماثل، بما في ذلك المصروفات التي سيتم تكبدها حتى يصل ذلك البند إلى مكانه وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق

تُعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مديني تمويل وارصدة مدينة، أو موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق أو موجودات مالية متاحة للبيع أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي. يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بحيازة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تحققها في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ومجمل المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك والنقد. في تاريخ التقارير المالية لم يكن لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية أو مديني التمويل.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وأوراق الدين المالية. إن الاستثمارات في الأسهم وأوراق الدين المالية المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك الاستثمارات التي لم تصنف كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة ضمن إيرادات شاملة أخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار أو تحديده كاستثمار انخفضت قيمته حيث يتم في ذلك الوقت شطب الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وتسجل في بيان الدخل المجمع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت ما زالت هناك قدرة ونية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تكن المجموعة قادرة، وذلك في حالات نادرة، على المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة لتوقف نشاط السوق وتغير نية الإدارة بصورة جوهرية لبيعها في المستقبل القريب، يمكن للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. يُسمح بإعادة التصنيف إلى مديني التمويل ومدينين عندما تستوفي الموجودات المالية تعريف مديني التمويل والمدينين أو تكون هناك نية وقدرة لدى المجموعة للاحتفاظ بهذه الموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق. بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن القيمة العادلة للمبالغ المدرجة في تاريخ إعادة التصنيف تصبح تكلفته المطفأة الجديدة، ويتم إطفاء أي أرباح أو خسائر سابقة من الأصل تم إدراجها ضمن حقوق الملكية في بيان الدخل المجمع على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وإذا تم لاحقاً تحديد الأصل على أنه منخفض القيمة، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجمع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند التحقق المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم تصنيف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تمت حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمار المحتفظ به لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع. تصنف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أداؤها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لاستراتيجية الاستثمار الموثقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، بخلاف المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيعها على المدى القريب. أما إذا لم تكن المجموعة قادرة، وذلك في حالات نادرة، على المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة لتوقف نشاط السوق والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى تسهيلات ومدينين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعة الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أي موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، ولا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التسجيل المبدئي.

مجمّل المبلغ المستحق من/ إلى عملاء عن أعمال عقود

إن مجمّل المبلغ المستحق من/ إلى عملاء بالنسبة للعقود غير المكتملة يمثل التكاليف التي تتكون من المواد المباشرة والعمالة المباشرة والتوزيع المناسب للمصروفات المتنوعة بما في ذلك الاستهلاك المحتسب للعقار والآلات والمعدات على أساس متسق زائداً الأرباح ذات الصلة إلى الحد المؤكد بصورة معقولة ناقصاً مخصص المطبوعات المحتملة وأي خسائر متكبدة أو محتملة تتعلق بالانتهاء من تنفيذ العقد وناقصاً أي مبالغ مستلمة أو مستحقة كقواتير إنجاز.

مدينون وموجودات أخرى

تدرج المبالغ المدينة الناتجة من مالكي العقود والأرصدة التجارية المدينة بالمبالغ المستحقة بالصافي بعد خصم المبالغ المقدرة كمبالغ مشكوك في تحصيلها. إذا كانت القيمة الزمنية للأموال مادية، يتم ادراج المدينين بالتكلفة المطفأة. يتم تقدير الحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى أن تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد أمراً محتملاً. وتشطب الديون المعدومة عندما يكون احتمال استردادها أمراً مستبعداً. تتطلب شروط عقود المجموعة أن يتم سداد هذه المبالغ خلال 90 يوماً من تاريخ اعتماد شهادة الدفع من قبل المقاول، باستثناء المحتجزات التي يتم سدادها عادةً عند إتمام العقود بصورة نهائية.

ودائع استثمارية

تدرج الودائع الاستثمارية بالرصيد المستثمر فيه ولا تتضمن الأرباح المستحقة ذات الصلة (حيث تدرج ضمن حسابات المدينين والموجودات الأخرى).

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل الأرصدة لدى البنوك والنقد، بالصافي بعد خصم الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تتحمل التزام بسداد التدفقات النقدية بالكامل إلى طرف آخر دون تأخير مادي بموجب ترتيبات الدفع والقبض وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل، أو (ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالدخول في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا ملكية الأصل وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على هذا الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداها أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. يقع انخفاض القيمة في حالة

وقوع حدث واحد أو أكثر منذ التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بالمدفوعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات التعثر.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن استثماراً ما أو مجموعة استثمارات انخفضت قيمتها. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، قد يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً كبيراً ومتواصلًا في القيمة العادلة للاستثمار إلى أقل من تكلفته. يتم تقييم ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«متواصلًا» مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. وإذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتراكمة - التي يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل المجمع. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم في بيان الدخل المجمع وتقييد الزيادات في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا توفر دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. وإذا قررت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بصورة مجمعة لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة، أو لا تزال تسجل خسائر انخفاض القيمة، لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ خسارة انخفاض القيمة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد).

يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. ويتم شطب الأرصدة المدينة والمخصص المرتبط بها في حالة عدم وجود احتمال واقعي لاستردادها في المستقبل وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. وفي حالة استرداد أي مشطوبات مستقبلية في وقت لاحق، يضاف الاسترداد إلى بيان الدخل المجمع.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومديني التمويل وسلف، أو دائنين، أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة، وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي. يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة و بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة مديني التمويل والسلف. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة دائني المربحة ومجمل المبالغ المستحقة إلى عملاء عن أعمال عقود والدائنين والمطلوبات أخرى. في تاريخ التقارير المالية، لم يكن لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

دائنو مرابحة

يمثل دائنو المربحة المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج أرصدة المربحة الدائنة بالمبالغ الدائنة بموجب عقد، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم صرف الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون

تسجل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويُدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتبوي الشركة تسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة ببيع الأصل أو تسوية الالتزام:

■ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو

■ في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

■ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

■ المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر ملحوظاً؛ و

■ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يعتمد على الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة كما يخضع لإتمام الحد الأدنى من مدة

الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة ولعقد العمل الخاص بالموظف. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافأة على مدى فترة التوظيف. يمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف نتيجة إنهاء عمله في تاريخ التقارير المالية.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محتسبة كنسبة من مرتب الموظف. إن التزامات المجموعة تقتصر على هذه الاشتراكات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

يتم قيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة حدث وقع في الماضي، ومن المحتمل أن يتطلب التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات والودائع المتعلقة بها التي تحتفظ بها المجموعة بصفة الوكالة أو الأمانة لا تُعامل كموجودات أو مطلوبات للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

معلومات القطاعات

تتمثل القطاعات في الأجزاء المميزة للمجموعة التي تقوم بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع الأعمال) أو تقوم بتقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة (القطاع الجغرافي) والتي تخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن مخاطر ومزايا القطاعات الأخرى.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمد المجموعة تطبيق تلك المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس، وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يضم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر

رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزامياً. فيما يتعلق بمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة. تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد اعتباراً من تاريخ السريان المطلوب، وتقوم حالياً بتقييم أثره.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 والذي يطرح نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات سوف يتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.

يحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 حيث قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان المعيار لمدة سنة واحدة. ويسمح بالتطبيق المبكر للمعيار. تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب وتقوم حالياً بتقييم أثره. فضلاً عن ذلك، تقوم المجموعة بدراسة الايضاحات الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية في مسودة العرض الصادرة في يوليو 2015 وسوف تقوم بمراقبة التطورات ذات الصلة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والافصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات «منخفضة القيمة» (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام).

ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف التأخر عن السداد على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. تستمر المجموعة في 2018 في تقييم الأثر

المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة. كما تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب وتعمل حالياً على تقييم أثره.

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى يجب على المنشأة تحويل العقار بما في ذلك العقار قيد الإنشاء أو التطوير إلى عقار استثماري. توضح التعديلات أن التغيير في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار -أو يتوقف عن استيفاء- تعريف العقار الاستثماري مع وجود دليل على التغيير في الاستخدام. إن التغيير فقط في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يمثل دليلاً على التغيير في الاستخدام. يجب أن تطبق المنشأة التعديلات في المستقبل عند التغييرات في الاستخدام التي تحدث في أو بعد بداية فترة البيانات المالية التي تبدأ المنشأة فيها تطبيق هذه التعديلات لأول مرة. كما تقوم المنشأة بإعادة تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ، كما تقوم -إن أمكن- بإعادة تصنيف العقار لتعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ. يسمح بالتطبيق بأثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 فقط في حالة الإدراك المتأخر للتغيير في الحالة. يسري المعيار للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها. ولا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

دورة التحسينات السنوية 2014-2016

تسري هذه التحسينات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، وتتضمن ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 1- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة- حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للمنشآت عند تطبيق المعايير لأول مرة

تم حذف الإعفاءات قصيرة الأجل من الفقرات هـ 3 إلى هـ 7 من المعيار الدولي للتقارير المالية 1 لانتهاء الغرض منها في الوقت الحالي. يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2018. إن هذا التعديل لا يسري على المجموعة.

تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 22 المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات مقدما

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند التحقق المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالتحقق المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدما، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدما. ويجوز للشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي كامل. بديلاً عن ذلك، يجوز أن تختار المنشأة تطبيق التفسير في المستقبل على كافة الموجودات والمصروفات والإيرادات في نطاقها والتي تم تحققها المبدئي في أو بعد: (1) بداية فترة البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التفسير لأول مرة؛ أو (2) في بداية فترة البيانات المالية السابقة التي تم عرضها ضمن المعلومات المقارنة في البيانات المالية للفترة التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التفسير لأول مرة. يسري التفسير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتفسير ويجب الإفصاح عن ذلك. على الرغم من ذلك، وحيث تتفق الممارسات الحالية للمجموعة مع التفسير، فلا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في شركات أخرى: توضيح نطاق الإفصاح وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 12

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 بخلاف تلك الواردة في الفقرة (ب 10 إلى ب 16) تسري على حصة المنشأة في الشركة التابعة أو شركة المحاصة

أو الشركة الزميلة (أو جزء من حصتها في شركة المحاصة أو الشركة الزميلة) ويتم تصنيفها (أو تدرج في مجموعة البيع المصنفة كـ) محتفظ بها لغرض البيع. إن السياسات المحاسبية المطبقة تتسق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. كما أن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المتعلقة بالمطلوبات المحتملة في نهاية فترة التقارير المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، استخدمت الإدارة الافتراضات الجوهرية التالية التي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة عقار معين لتحديد سواء أكان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره أو أثناء مرحلة التطوير لغرض تحقيق إيرادات من تأجيره بصورة رئيسية أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته أو تطويره بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة الاداة المالية لتحديد سواء كان يجب تصنيفها كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» أو «متاحة للبيع». إن تصنيف الأدوات المالية كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الأدوات المالية. عندما يكون لتلك الأدوات المالية قيم عادلة متاحة موثوق منها وتدرج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإن هذه الأدوات المالية تصنف كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر». تصنف المجموعة كافة الأدوات المالية الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الأساسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية، والتي تنطوي على مخاطر جوهرية تستلزم إجراء تعديل مادي على

القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية كما هو موضح أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف في السوق خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم عقارات استثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى تقييم سنوي من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين مهنيين باستخدام أساليب تقييم معروفة. يتم تقييم العقارات الاستثمارية المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة المقارنة بالسوق بناء على معاملات حديثة لعقارات مماثلة لعقارات المجموعة من حيث المواصفات والموقع. كما يتم أيضاً تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير من خلال إجراء تقييم سنوي من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين مهنيين باستخدام آليات تقييم معتمدة في ضوء توصيات لجنة معايير التقييم الدولية، إلا في حالة تعذر تحديد هذه القيمة بصورة موثوق منها. وتقدر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير من خلال الجمع بين طريقة السوق بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة بالنسبة لأعمال الانشاء.

تحقق إيرادات عقود الانشاءات

تعكس المبالغ المحققة من إيرادات عقود الانشاءات والأرصدة المدينة ذات الصلة أفضل تقديرات لدى الإدارة فيما يتعلق بنتيجة كل عقد ومرحلة الانجاز. وهذا يتضمن تقييم ربحية عقود الانشاءات قيد التنفيذ وتراكم الطلبات. بالنسبة للعقود الأكثر تعقيداً بشكل خاص، تخضع تكاليف الإنجاز وربحية العقد إلى عدم تأكيد جوهري من التقديرات.

أرباح عقود غير مكتملة

تتحقق أرباح العقود غير المكتملة فقط عندما يصل العقد إلى الحد الذي يمكن عنده تقدير الربح النهائي بصورة معقولة، وهذا يتطلب من إدارة المجموعة تحديد المستوى الذي يمكن عنده الوصول إلى تقديرات معقولة.

التكاليف المتراكمة والأرباح المقدرة للعقود غير المكتملة

يقاس مبلغ الإيرادات والأرباح من عقود الانشاءات ذات الأسعار الثابتة بالرجوع إلى نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد والمطبقة على الإيرادات المقدرة للعقد، مطروحاً منها نسبة الإيرادات التي تم تسجيلها في السابق. ويتطلب ذلك من المجموعة استخدام أحكام وتقديرات لإجمالي التكاليف المتوقعة لإتمام كل مشروع.

الأعمار الإنتاجية للعقار والآلات والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقار والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتحدد هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التآكل والتلف المادي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة العقار والآلات والمعدات

من المحتمل أن يكون لانخفاض قيمة العقار والآلات والمعدات تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة العقار والآلات والمعدات عندما تشير الأحداث أو تغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة بالدفاتر.

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تستوجب إجراء مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- انخفاض كبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الوقت أو الاستخدام المعتاد؛
- تغيرات هامة في التكنولوجيا والبيئات التنظيمية.
- دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة في تاريخ كل تقارير مالية بناء على أي دليل موضوعي يشير إلى ان الاستثمار في الشركة الزميلة انخفضت قيمته. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مقدار الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر، وتقوم بإدراج المبلغ في بيان الدخل المجموع.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة؛
- نماذج تقييم أخرى.
- صافي قيمة الموجودات عند قياس الموجودات ذات الصلة وفقاً للقيمة العادلة.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة تتطلب تقديراً جوهرياً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم متاحة للبيع كاستثمارات منخفضة القيمة عندما يكون هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة. إن تحديد ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» أو «متواصلاً» يتطلب أحكاماً جوهرياً. إضافة إلى ذلك، تأخذ المجموعة في اعتبارها عوامل أخرى تتضمن التقلبات المعتادة في سعر السهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

انخفاض قيمة البضاعة

تردج البضاعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما تصبح البضاعة قديمة أو متقدمة يتم تقدير صافي قيمتها الممكن تحقيقها. يتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس إفرادي. فيما يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية، ولكن القديمة أو المتقدمة، ويتم احتساب مخصص تبعاً لنوع البضاعة ودرجة القدم أو التقادم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للبضاعة أخذاً في الاعتبار أفضل الأدلة المتاحة التي يمكن الاعتماد عليها في تاريخ كل تقارير مالية. من المحتمل ان يتأثر التحقيق المستقبلي لهذه البضاعة بالتكنولوجيا الحديثة او بأي تغيرات اخرى تحدث في السوق من الممكن أن تؤدي الى انخفاض أسعار البيع في المستقبل.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. في حين يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية، ويتم الحصول على الرأي القانوني من المستشارين القانونيين للمجموعة في حالة وجود أي قضايا تتعلق بالأطراف ذوي الأرصدة المستحقة.

3 إيرادات من/ تكاليف عقود الإنشاء

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تكبدت المجموعة غرامات تأخير بمبلغ 1,300,000 دينار كويتي (2016: لا شيء دينار كويتي) وتم تسجيل هذا المبلغ كخصم من الإيرادات من عقود الإنشاء. تتضمن تكلفة عقود الإنشاء للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 مبلغ 822,045 دينار كويتي (2016: 664,624 دينار كويتي) بما يمثل الخسائر التي من المتوقع أن تتكبدها مشروعات معينة حسبما هو محتمل في تاريخ التقارير المالية.

4 صافي خسائر استثمار

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	(69,932)	ربح بيع عقارات استثمارية
(732,510)	(2,369,881)	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 7)
387,004	-	أرباح من بيع استثمار في شركة زميلة (إيضاح 24)
359,276	483,116	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(1,253,450)	(1,351,620)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 9)
3,077	(17,281)	(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(140,853)	(198,391)	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 11)
21,757	15,257	إيرادات توزيعات أرباح
719	3,787	أرباح من ودائع استثمارية (إيضاح 24)
<u>(1,354,980)</u>	<u>(3,504,945)</u>	

5 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة أم أسهم مخفضة محتملة قائمة.

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
(8,903,783)	(8,107,035)
450,534,680	450,534,680
(19.76) فلس	(17.99) فلس
(8,393,128)	(8,150,802)
450,534,680	450,534,680
(18.63) فلس	(18.09) فلس

خسارة السنة (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
خسارة السهم الأساسية والمخفضة
خسارة السنة من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
خسارة السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

6 عقار وآلات ومعدات

المجموع	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض مستأجرة *
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,885,859	322,135	3,009,643	194,081	360,000
185,557	-	18,536	167,021	-
(1,558,727)	(49,222)	(1,026,785)	(122,720)	(360,000)
2,512,689	272,913	2,001,394	238,382	-
2,862,692	309,356	2,504,148	49,188	-
241,515	6,603	204,910	30,002	-
(1,008,029)	(49,210)	(948,763)	(10,056)	-
2,096,178	266,749	1,760,295	69,134	-
416,511	6,164	241,099	169,248	-

التكلفة:
كما في 1 نوفمبر 2016
إضافات
مستبعدات
كما في 31 أكتوبر 2017
الاستهلاك:
كما في 1 نوفمبر 2016
المحمل للسنة
المستبعدات
كما في 31 أكتوبر 2017
صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
كما في 31 أكتوبر 2017

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

المجموع	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض مستأجرة *	
دينار كويتي					
9,736,479	2,623,819	5,835,710	826,050	450,900	التكلفة:
250,936	54,644	196,292	-	-	كما في 1 نوفمبر 2015
(805,528)	(77,538)	(627,021)	(100,969)	-	إضافات
(5,296,028)	(2,278,790)	(2,395,338)	(531,000)	(90,900)	مستبعديات
3,885,859	322,135	3,009,643	194,081	360,000	تحويل إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع **
					كما في 31 أكتوبر 2016
					الاستهلاك:
6,327,473	1,786,671	4,128,362	412,440	-	كما في 1 نوفمبر 2015
959,796	371,653	524,754	63,389	-	المحمل للسنة
(722,283)	(64,865)	(617,163)	(40,255)	-	المستبعديات
(3,702,294)	(1,784,103)	(1,531,805)	(386,386)	-	التحويل إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع **
2,862,692	309,356	2,504,148	49,188	-	كما في 31 أكتوبر 2016
					صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
1,023,167	12,779	505,495	144,893	360,000	كما في 31 أكتوبر 2016

* خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، قامت الشركة الام ببيع ارض مستأجرة والمبنى المقام عليها وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 454,670 دينار كويتي ما أدى الى ربح بمبلغ 65,430 دينار كويتي.

** خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016، قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع نشاط أعمال مصنع الخرسانة الجاهزة الخاص بالمجموعة ووضع خطة لبيع هذه الموجودات.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

بناء عليه، أعيد تصنيف العقار والآلات والمعدات للمصنع بصافي القيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,540,915 دينار كويتي (2016: 1,593,734 دينار كويتي) كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 22).
تم ادراج الاستهلاك المحمل للسنة في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
22,900	7,033
343,855	177,346
28,546	57,136
395,301	241,515
564,495	-
959,796	241,515

العمليات المستمرة
تكلفة خدمات مقدمة
تكاليف عقود إنشاء
مصروفات عمومية وإدارية
العملية الموقوفة

7 عقارات استثمارية

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
53,713,072	53,273,269
292,707	45,802
-	(798,760)
(732,510)	(2,369,881)
53,273,269	50,150,430

كما في 1 نوفمبر
إضافات
مستبعدات
خسائر غير محققة من إعادة التقييم (إيضاح 4)
كما في 31 أكتوبر

كما في 31 أكتوبر، تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,495,000	2,280,000	عقارات قيد التطوير
48,778,269	47,870,430	عقارات مطورة
<u>53,273,269</u>	<u>50,150,430</u>	

إن العقارات قيد التطوير تتضمن الأرض وتكلفة التطوير بمبلغ 1,536,000 دينار كويتي ومبلغ 744,000 دينار كويتي (2016: 3,401,521 دينار كويتي ومبلغ 1,093,479 دينار كويتي) على التوالي. كما في 31 أكتوبر، تم توزيع العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جغرافياً كالتالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
44,510,000	42,988,000	الكويت
8,763,269	7,162,430	دول مجلس التعاون الخليجي
<u>53,273,269</u>	<u>50,150,430</u>	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استعان كلاهما بالطرق الاتية:

- تم تقييم بعض العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الايرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته،
- تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بالرجوع الى معاملات حديثة لعقارات لها نفس المواصفات والموقع الذي تتميز به عقارات المجموعة،
- تم تقييم العقارات قيد التطوير بالجمع ما بين طريقة المقارنة بالسوق بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة بالنسبة لأعمال الانشاء.

تم وصف طرق التقييم السابقة بالتفصيل في الايضاح 29.

لأغراض التقييم، قامت المجموعة باختيار التقييم الأقل من بين التقييمين (2016: التقييم الأقل بين التقييمين). وبناء على تلك التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة من إعادة التقييم بمبلغ 2,369,881 دينار كويتي (2016: خسائر بمبلغ 732,510 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع (ايضاح 4).

كما في 31 أكتوبر 2017، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 31,582,000 دينار كويتي و7,361,000 دينار كويتي (2016: 32,463,603 دينار كويتي، و7,671,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مرابحة إلى الشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية المحلية على التوالي (إيضاح 20).
كما في 31 أكتوبر 2017، تحتفظ المجموعة بعقارات مطورة تدر إيرادات تأجير بمبلغ 40,708,000 دينار كويتي (2016: 40,813,761 دينار كويتي). فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها فيما يتعلق بتقييم تلك العقارات:

2016	2017
16,951	17,912
14	13
7%	7%
100%	97%

اجمالي المساحة المتاحة للتأجير (متر مربع)
متوسط الايجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
متوسط معدل العائد
معدل الإشغال

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الجوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
400,150	407,080
396,188	403,050

التغيرات في
افتراضات التقييم
+/- 1%
+/- 1 نقطة أساسية

متوسط الايجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
متوسط معدل العائد

8 استثمارات في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
توريد الطاقة والخدمات ذات الصلة	22.5%	22.5%	البحرين	شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م.
أنشطة عقارية	25.0%	25.0%	البحرين	شركة أبراج المملكة العقارية ذ.م.م.

إن الحركة في الاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
849,759	1,566,822
25,937	44,813
(44,380)	(2,413)
1,509,197	-
(773,691)	-
<u>1,566,822</u>	<u>1,609,222</u>

كما في 1 نوفمبر
حصة في النتائج
تعديلات تحويل عملات أجنبية
إضافة شركة زميلة *
بيع شركة زميلة *
كما في 31 أكتوبر

* أبرمت الشركة الأم اتفاقاً مع أطراف ذات علاقة لمبادلة حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 16.5% في شركة الطاقة المركزية ش.م.ب.م.، والتي كانت سابقاً شركة زميلة للمجموعة؛ والمبلغ المستحق من الشركة الزميلة بالإضافة إلى حصة ملكيتها بالكامل بنسبة 13.3% في شركة مياه جنوب البحرين ش.م.ب.م. المصنفة سابقاً كأصل مالي متاح للبيع مقابل حصة ملكية بنسبة 22.5% في شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م. وبناءً عليه، سجلت المجموعة نتيجة بيع الاستثمار في شركة زميلة والأصل المالي متاح للبيع في بيان الدخل المجموع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016.

كما في تاريخ التقارير المالية، لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية في الاستثمار في شركة زميلة إلى الشركة الأم جارية.
يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في شركات زميلة:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,233,860	1,148,058
384,907	501,455
-	-
(51,945)	(40,291)
<u>1,566,822</u>	<u>1,609,222</u>
<u>131,328</u>	<u>194,664</u>
<u>25,937</u>	<u>44,813</u>

حصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة كما في 31 أكتوبر:
موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي الموجودات
حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية 31 أكتوبر:
الإيرادات
النتائج

9 موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
34,349	1,485
8,571	8,571
42,920	10,056
5,886,833	4,150,661
5,886,833	4,150,661
5,929,753	4,160,717

محلية:
أوراق مالية مسعرة
أوراق مالية غير مسعرة
أجنبية:
أوراق مالية غير مسعرة

خلال السنة المنتهية 31 أكتوبر 2016، تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة بمبلغ 17,462 دينار كويتي (إيضاح 4) في بيان الدخل المجمع والتي تتعلق بأوراق مالية محلية مسعرة تعرضت لانخفاض كبير أو متواصل في قيمتها. خلال السنة الحالية، لم يتم تسجيل أي خسائر لانخفاض في قيمة الأسهم المحلية المسعرة. كما في 31 أكتوبر 2017، تم إدراج الأوراق المالية المحلية والأجنبية غير المسعرة بمبلغ 4,159,232 دينار كويتي (2016: 5,895,404 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة وتقتصر المعلومات المتاحة لها على التقارير الدورية لأداء الاستثمارات الواردة من مديري الاستثمارات. قامت الإدارة في 31 أكتوبر 2017 بمراجعة هذه الاستثمارات لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض قد وقع في قيمتها. وبناء عليه، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 1,351,620 دينار كويتي (2016: 1,253,450 دينار كويتي) (إيضاح 4) لهذه الاستثمارات في بيان الدخل المجمع. إن الإدارة ليست على دراية بأي ظروف قد تشير إلى وقوع انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية. تم ادراج إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في إيضاح 29.

10 بضاعة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
25,665	-
211,042	164,997
236,707	164,997
(81,572)	(81,572)
155,135	83,425

صلب
قطع غيار وأخرى

مخصص شطب/ تخفيض بضاعة متقدمة وبطيئة الحركة

إن الحركات في مخصص شطب/ تخفيض البضاعة المتقادمة وبطيئة الحركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
21,180	81,572
65,392	-
(5,000)	-
<u>81,572</u>	<u>81,572</u>

كما في 1 نوفمبر
المحمل للسنة
المتعلق بتحويل موجودات محتفظ بها لغرض البيع
كما في 31 أكتوبر

11 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
35,000	316,798
150,434	23,935
381,276	315,117
531,710	339,052
<u>566,710</u>	<u>655,850</u>

محتفظ بها للمتاجرة:
أوراق مالية محلية مسعرة
مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر:
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

كما في 31 أكتوبر 2017، تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بناء على التقارير الدورية المقدمة من مدير الاستثمار ذي الصلة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

تتكون الخسائر غير المحققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدرجة في بيان الدخل المجمع مما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
(7,102)	(5,732)
(34,414)	(126,500)
(99,337)	(66,159)
(133,751)	(192,659)
(140,853)	(198,391)

محتفظ بها للمتاجرة:

أوراق مالية محلية مسعرة

مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

أوراق مالية محلية غير مسعرة

أوراق مالية اجنبية غير مسعرة

خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4)

تم ادراج إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في إيضاح 29.

12 مجمل المبلغ المستحق من/إلى عملاء عن أعمال عقود

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
92,778,343	99,169,977
(90,658,966)	(97,563,593)
2,119,377	1,606,384

تكاليف متراكمة وأرباح مقدرة عن عقود قيد التنفيذ

فواتير إنجاز عن عقود قيد التنفيذ

تم الإفصاح عن مجمل المبالغ المستحقة من/إلى عملاء عن أعمال عقود في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
2,314,754	2,804,979
(195,377)	(1,198,595)
2,119,377	1,606,384

مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود

مجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود

تم الإفصاح عن المحتجزات المدينة أو الدائنة المتعلقة بالعقود قيد التنفيذ في الأيضاحين رقم 13 ورقم 21 على الترتيب.

13 مدينون وموجودات أخرى

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
3,419,017	3,013,904
8,385,138	7,681,410
(631,760)	(564,479)
7,753,378	7,116,931
461,765	480,462
(56,258)	(56,258)
405,507	424,204
1,405,501	1,754,208
11,024,429	12,424,873
(3,696,164)	(7,897,932)
7,328,265	4,526,941
1,216,912	931,098
707,052	838,094
2,158,360	1,700,064
4,082,324	3,469,256
20,974,975	17,291,540
24,393,992	20,305,444

غير متداولة

مدينو محتجزات (ج)

متداولة

مدينون تجاريون ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالمجمل

ناقصاً: انخفاض قيمة أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي عقود

مدينون تجاريون ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالصافي

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالمجمل

ناقصاً: انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالصافي (إيضاح 24)

مدينو محتجزات (ج)

أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن

ناقصاً: انخفاض قيمة أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن (أ)

أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن، بالصافي

دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن

مصروفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة

مدينون آخرون

اجمالي المتداول

(أ) انخفاض قيمة الأرصدة المدينة لمقاولي الباطن

كما في 31 أكتوبر 2017، لدى الشركة الأم نزاع قانوني ضد مقاولين من الباطن أجنب استناداً إلى عدم الوفاء بالتزاماتهم عن العقود من الباطن المتعلقة بأحد عقود الإنشاء المبرمة من قبل الشركة الأم، ولم تصدر المحكمة بعد قرارها بشأن هذا النزاع.

في رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم، هناك عدم تأكد حول التأثير المالي المحتمل لهذه الدعوى القضائية بما يشير بدوره إلى عدم تأكد حول إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من هؤلاء المقاولين من الباطن بمبلغ 8,304,924 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: 6,988,941 دينار كويتي). بالتالي، سجلت إدارة الشركة الأم انخفاض في قيمة الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 4,107,002 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 (2016: 3,600,000 دينار كويتي) مقابل هذه الأرصدة.

(ب) إن الحركات في انخفاض قيمة الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,420,994	4,384,182	كما في 1 نوفمبر
3,799,290	4,201,769	المحمل للسنة
-	(67,281)	مشطوبات خلال السنة
(836,102)	-	المتعلق بتحويل موجودات محتفظ بها لغرض البيع
<u>4,384,182</u>	<u>8,518,670</u>	كما في 31 أكتوبر

(ج) تتعلق أرصدة المحتجزات المدينة بمبلغ 2,837,579 دينار كويتي بالمشاريع التي تم تسليمها بالفعل الى العملاء والتي لم يصدر لها شهادة المدفوعات النهائية بمبلغ 2,237,124 دينار كويتي حتى الان في انتظار الاتفاق النهائي مع مقاولي الباطن للشركة الام.

(د) كما في 31 أكتوبر، فيما يلي تحليل تقادم الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة					
المجموع	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	أقل من 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	أكثر من 6 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,116,931	912,969	371,215	1,929,895	3,902,852	2017
7,753,378	1,612,597	458,849	971,782	4,710,150	2016

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، إن يتم استرداد كافة الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة. وليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود.

14 ودائع استثمارية

يمثل هذا البند الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية والمودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24) بمبلغ 250,000 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: 250,000 دينار كويتي). هذه الودائع سارية لمدة سنة واحدة وتجدد تلقائياً لفترة مماثلة. إن متوسط معدل الربح على هذه الودائع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 كان بنسبة 2.2% (2016: 1.9%) سنوياً. تقوم الشركة الأم بإدارة محفظة الموجودات العقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. إن هذه الموجودات العقارية والودائع الاستثمارية المتعلقة بحساب الأمانة غير مدرجة في بيان المركز المالي المجموع ولكن تم الإفصاح عنها ضمن موجودات الأمانة (إيضاح 25).

15 النقد والنقد المعادل

تم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجموع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
554,250	702,119
(368,198)	(53,961)
<u>186,052</u>	<u>648,158</u>

أرصدة لدى البنوك ونقد

حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 21)

كما في 31 أكتوبر 2017، تضمنت الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 483,806 دينار كويتي (2016: 214,883 دينار كويتي) والذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24). كما في 31 أكتوبر 2017، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 27,331 دينار كويتي (2016: 108,589 دينار كويتي) والذي يمثل المبالغ المسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24). تدير الشركة الأم محفظة موجودات عقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. لم يتم إدراج هذه الموجودات العقارية والأرصدة البنكية المتعلقة بهذه الحسابات على سبيل الأمانة في بيان المركز المالي المجموع، وتم الإفصاح عنها كجزء من موجودات الإدارة (إيضاح 25).

16 رأس المال

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
45,053,468	45,053,468

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل

450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس (مدفوعة نقدًا بالكامل)

17 احتياطي اجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يجب أن يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للشركة الام أن تقرر إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ اجمالي الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الاجباري نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

18 احتياطي اختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة الأم، يجب أن يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الادارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذه التحويلات السنوية بموجب قرار من الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تم تحميل رصيد إضافي للزكاة بمبلغ 47,328 دينار كويتي (2016: 100,869 دينار كويتي) الى الاحتياطي الاختياري ليتم سداه بناء على قرار هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الام الكبرى وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الام.

19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدرج ضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,896,098	1,999,821
552,268	429,390
(290,190)	(489,175)
(158,355)	-
<u>1,999,821</u>	<u>1,940,036</u>

كما في 1 نوفمبر

المحمل للسنة

مدفوعات مسددة خلال السنة

المتعلق بتحويل إلى مطلوبات محتفظ بها لغرض البيع

كما في 31 أكتوبر

20 دائنو مرابحة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
17,028,054	16,544,853
(312,459)	(284,701)
<u>16,715,595</u>	<u>16,260,152</u>

مجمّل المبلغ
ناقصاً: ربح مؤجل

تمثل أرصدة المرابحة الدائنة مبالغ مستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات تم شراؤها بموجب ترتيبات تمويل إسلامي. تحمل أرصدة المرابحة الدائنة معدل ربح يتراوح من 4% إلى 5.25% (2016: 4% إلى 6%) سنوياً.
كما في 31 أكتوبر 2017، كانت أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 7,070,962 دينار كويتي ولا شيء دينار كويتي (2016: 10,224,114 دينار كويتي) ممنوحة من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24).
كما في 31 أكتوبر 2017، كانت أرصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 31,582,000 دينار كويتي و7,361,000 دينار كويتي (2016: 32,463,603 دينار كويتي و7,671,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية على التوالي (إيضاح 7).

21 دائنون ومطلوبات أخرى

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
3,324,924	5,997,151
2,466,650	2,035,959
1,481,150	830,992
71,048	90,943
3,319,675	1,121,998
69,659	66,566
368,198	53,961
1,675,511	2,517,182
1,027,600	1,689,663
1,830,558	3,744
<u>12,310,049</u>	<u>8,411,008</u>
<u>15,634,973</u>	<u>14,408,159</u>

غير متداولة
محتجزات دائنة
متداولة
دائنون تجاريون
دفعة مقدما مستلمة من مالكي عقود
إيرادات مؤجلة
محتجزات دائنة
توزيعات أرباح مستحقة
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 15)
مطلوبات أخرى
مخصص خسائر متوقعة من عقود وغرامات متأخرة
مخصص مطالبات قانونية *

* في عام 2008، فقدت المجموعة شحنة حديد صلب في الطريق ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,830,558 دينار كويتي والتي كانت مؤمن عليها بالكامل. تم تسجيل هذا المبلغ كمطالبة تأمين مستحقة وتم احتساب مخصص لها بالكامل في السنة السابقة حيث شرعت المجموعة في إقامة دعوى قضائية ضد شركة التأمين لاسترداد مبالغ المطالبة التأمينية المستحقة. وخلال السنوات السابقة، أصدرت المحكمة قرارها لصالح المجموعة وتم تسديد المبلغ من قبل شركة التأمين، مما أدى إلى قيام المجموعة بتسجيل المبلغ كإيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع. قامت شركة التأمين بالاستئناف على قرار المحكمة لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت حكمها خلال السنة السابقة ضد المجموعة ومنحت شركة التأمين الحق في المبلغ الأصلي للمطالبة بقيمة 1,830,558 دينار كويتي. بالتالي، سجلت إدارة الشركة الأم مخصصاً لمطالبات قانونية بهذا المبلغ في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ. قامت الشركة الأم بدفع مبلغ وقدره 1,826,814 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

22 عملية موقوفة

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016، قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع نشاط أعمال مصنع الخرسانة الجاهزة الخاص بالمجموعة والموجودات والمطلوبات المتعلقة به. وبالتالي، تم تصنيف هذا النشاط والمحاسبة عنه كمجموعة بيع وتم الإفصاح عنها كعملية موقوفة طبقاً لمتطلبات «المعيار الدولي للتقارير المالية 5 - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة» («المعيار الدولي للتقارير المالية 5»).

فيما يلي نتائج العملية الموقوفة للسنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
4,116,669	2,553,908
(4,566,639)	(2,510,141)
(449,970)	43,767
(60,685)	-
(510,655)	43,767
2016	2017
(510,655)	43,767
450,534,680	450,534,680
(1.13) فلس	0,10 فلس

مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
تكلفة مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
مجمل الخسارة
خسارة بيع عقار وآلات ومعدات
خسارة السنة من العملية الموقوفة

خسارة السهم الأساسية والمخفضة

ربح (خسارة) السنة من العملية الموقوفة (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة من العملية الموقوفة

فيما يلي تفاصيل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعملية الموقوفة والتي تم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع كما في 31 أكتوبر 2017 و 31 أكتوبر 2016:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,593,734	1,540,915	الموجودات
99,373	78,686	عقار وآلات ومعدات (ايضاح 6)
973,656	682,438	بضاعة
20,618	41,299	مدينون وموجودات أخرى
2,687,381	2,343,338	ارصدة لدى البنوك ونقد
		موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
		المطلوبات
158,355	180,909	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,295,205	1,110,725	دائنون ومطلوبات أخرى
1,453,560	1,291,634	مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
1,233,821	1,051,704	صافي الموجودات المرتبطة مباشرة بمجموعة البيع

فيما يلي صافي التدفقات النقدية المستحقة من مصنع الخرسانة الجاهزة للسنوات المنتهية في 31 أكتوبر 2017 و 2016:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(126,080)	182,117	التشغيل
(126,080)	182,117	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

23 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً لنوعية المنتجات والخدمات وذلك لغرض إدارة مجالات الأعمال المختلفة لديها. لغرض إعداد تقارير القطاعات، يوجد لدى المجموعة أربعة قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير بشأنها وهي كالتالي:

قطاع التصنيع: إنتاج وتوزيع الخرسانة الجاهزة

قطاع المشاريع والصيانة: تنفيذ العقود لإنشاء المباني وصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء

قطاع العقارات: إدارة العقارات للغير وتأجير العقارات

قطاع الاستثمارات: المشاركة والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والممتلكات العقارية.

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل قطاعات التشغيل الواردة أعلاه والقابلة لإعداد التقارير حولها.

تراقب إدارة الشركة الام نتائج التشغيل لوحدها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بما يتفق مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية المجمعة.

تستند الأرباح أو الخسائر التي تم رفع تقارير بشأنها إلى معلومات التقارير الإدارية الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي القرارات التشغيلية لتوزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة.

لا توجد معاملات هامة بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية والخاصة مباشرة بالقطاع.

(أ) معلومات المنتجات والخدمات

إن معلومات تقارير القطاعات مبينة كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	مشاريع وصيانة دينار كويتي	تصنيع دينار كويتي
19,275,482	-	628,481	9,341,028	6,752,065	2,553,908
(6,268,556)	-	(4,105,528)	3,982,723	(6,189,518)	43,767
(241,515)	(40,393)	(16,743)	(3,319)	(181,060)	-
(1,596,964)	(1,596,964)	-	-	-	-
(8,107,035)	(1,637,357)	(4,122,271)	3,979,404	(6,370,578)	43,767
83,482,035	62,085	2,815,687	57,537,913	20,723,012	2,343,338
35,098,576	2,601,631	15,336,010	191,750	15,677,551	1,291,634
1,609,222	-	1,609,222	-	-	-
231,338	90,342	95,194	45,802	-	-

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

إيرادات القطاع

نتائج القطاع

استهلاك

مصروفات غير موزعة، بالصافي

ربح (خسارة) السنة

كما في 31 أكتوبر 2017

الموجودات

المطلوبات

استثمار في شركات زميلة

مصروفات رأسمالية

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

تصنيع دينار كويتي	مشاريع وصيانة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016					
4,116,669	16,067,815	10,350,412	2,190,311	-	32,725,207
53,840	(8,176,283)	3,856,435	(2,132,291)	-	(6,398,299)
(564,495)	(359,222)	(7,533)	(5,902)	(22,644)	(959,796)
-	-	-	-	(1,545,688)	(1,545,688)
(510,655)	(8,535,505)	3,848,902	(2,138,193)	(1,568,332)	(8,903,783)
كما في 31 أكتوبر 2016					
2,687,381	27,470,797	53,273,269	8,313,285	970,501	92,715,233
1,453,560	15,406,295	38,673	16,362,575	2,738,223	35,999,326
-	-	-	1,566,822	-	1,566,822
34,690	187,760	292,956	443	27,794	543,643

ب- القطاع الجغرافي:

تعمل المجموعة في أربع أسواق جغرافية رئيسية وهي السوق المحلي في الكويت، والسوق الإقليمي في دول الخليج، والسوق الخارجي في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول أخرى. يبين الجدول التالي توزيع موجودات وإيرادات القطاعات للمجموعة حسب الأسواق الجغرافية.

الكويت		دول مجلس التعاون الخليجي		الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا		دول أخرى		المجموع	
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
75,649,098	70,053,344	14,116,457	10,810,927	241,952	123,450	2,707,726	2,494,314	92,715,233	83,482,035
30,785,851	18,971,786	1,881,286	44,813	58,070	-	-	258,883	32,725,207	19,275,482

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة تلك المعاملات التي تمت مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً في سياق العمل الطبيعي للمجموعة. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

المجموع 2016	المجموع 2017	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,346,499	2,878,871	2,878,871
387,004	-	-
232,208	232,503	232,503
719	3,787	3,787
607,557	437,399	437,399

بيان الدخل المجموع

إيرادات من خدمات مقدمة

ربح بيع استثمار في شركة زميلة (إيضاح 4)

ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع

ربح من ودائع استثمارية (إيضاح 4)

تكاليف تمويل

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة تتضمن مبلغ 427,555 دينار كويتي (2016: 431,479 دينار كويتي) مكتسب من الأنشطة على سبيل الأمانة والوكالة (إيضاح 25).

المجموع 2016	المجموع 2017	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
405,507	424,204	424,204
250,000	250,000	250,000
214,883	483,806	483,806
10,224,114	7,070,962	7,070,962
108,589	27,331	27,331

بيان المركز المالي المجموع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 13)

ودائع استثمارية (إيضاح 14)

أرصدة لدى البنوك وتقد (إيضاح 15)

دائنو مراوحة (إيضاح 20)

حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 15 و 21)

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

كما في 31 أكتوبر 2017، بلغت الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و11,291,995 دينار كويتي (2016: 2,500,000 دينار كويتي و10,823,268 دينار كويتي) على الترتيب والتي تتعلق بموجودات أمانة محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 25).

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
244,192	244,761
38,600	32,252
<u>282,792</u>	<u>277,013</u>

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

* تتضمن الرواتب والمزايا الأخرى قصيرة الأجل مكافأة أحد أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 12,250 دينار كويتي والمقترحة من قبل مجلس الإدارة ونخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

25 موجودات بصفة الامانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الام الكبرى وأطراف أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية على سبيل الأمانة. يقدر مجمل قيمة الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الوكالة أو الأمانة من قبل المجموعة في 31 أكتوبر 2017 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي و 11,680,499 دينار كويتي (2016: 2,500,000 دينار كويتي و 11,225,542 دينار كويتي). كما في 31 أكتوبر 2017، بلغت الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و 11,291,995 دينار كويتي (2016: 2,500,000 دينار كويتي و 10,823,268 دينار كويتي) على الترتيب والتي تتعلق بموجودات أمانة محتفظ بها لدى الشركة الام الكبرى. (جزء من المبالغ المذكورة أعلاه). تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 691,837 دينار كويتي (2016: 850,171 دينار كويتي) ناتجا من الأنشطة بصفة الوكالة والأمانة؛ ومن بينه مبلغ 427,555 دينار كويتي (2016: 431,479 دينار كويتي) مكتسب من خدمات مقدمة إلى الشركة الام الكبرى (ايضاح 24).

مطلوبات محتملة

أ) كما في 31 أكتوبر 2017، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان وخطابات ائتمان صادرة ضمن السياق الطبيعي للأعمال بمبلغ 24,491,495 دينار كويتي (2016: 26,368,100 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.
ب) تتعلق خطابات الضمان بمبلغ 14,475,636 دينار كويتي بالمشروعات المتأخرة بمبلغ 97,110,242 دينار كويتي والتي لم تتلق الشركة الام الموافقة على مد فترة تنفيذها لحين انجاز المشروعات.
ج) لدى الشركة الام قضايا مرفوعة من قبل مقاولي الباطن، ولا تتوقع إدارة الشركة الام أن ينشأ أي التزام محتمل من هذه القضايا.

27 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية بالمجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، وينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2017 و31 أكتوبر 2016. تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

27.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يخفق أحد الاطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها تجاه أي طرف ولمراقبة تحصيل الأرصدة المدينة على أساس مستمر. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. إضافةً إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر بما ينتج عنه تعرض المجموعة للديون المدومة كما هو مفصّل عنه في الايضاح 13.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والأرصدة المدينة من إخفاق الطرف المقابل. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان ولكن ليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الناتجة في المستقبل كنتيجة للتغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة المدرجة بالدفاتر كما هي مبينة في بيان المركز المالي المجموع. إن حساب أكبر خمسة عملاء للمجموعة يمثل نسبة 50% من إجمالي الأرصدة المدينة القائمة كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: 62%).

27.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في توفير الأموال لتلبية الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التسهيلات البنكية ومن خلال المراقبة المستمرة لتوفر الأموال الكافية لتلبية الالتزامات المستقبلية. تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات الائتمانية الكافية. تتطلب شروط الخدمات لدى المجموعة دفع المبالغ خلال 60 يوماً من تاريخ تقديم الخدمة. يتم عادة سداد الأرصدة التجارية الدائنة خلال 60 يوماً من تاريخ الشراء. يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة على المجموعة كما في 31 أكتوبر، استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	أقل من 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
16,544,853	4,378,379	1,107,134	3,217,761	7,841,579
14,408,159	13,130,324	329,534	588,519	359,782
30,953,012	17,508,703	1,436,668	3,806,280	8,201,361
24,491,495	14,708	10,034,612	1,020,500	13,421,675

2017

دائنو مرابحة

دائنون ومطلوبات أخرى

إجمالي المطلوبات المالية

مطلوبات محتملة

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	أقل من 3 أشهر	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دائنو مرابحة
17,028,054	2,715,081	1,846,007	923,003	11,543,963	دائون ومطلوبات أخرى
15,634,973	4,806,074	4,060,232	2,667,139	4,101,528	إجمالي المطلوبات المالية
32,663,027	7,521,155	5,906,239	3,590,142	15,645,491	مطلوبات محتملة
26,368,100	1,694,713	13,061,476	9,004,668	2,607,243	

27.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة باستثمار محدد أو جهة الإصدار له أو عوامل لها تأثير على جميع الأدوات المالية المتداولة في السوق.

27.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية بالنسبة لمعدلات الربح حيث إن قروضها تم الحصول عليها من خلال مؤسسات مالية إسلامية بمعدلات ربح ثابتة.

27.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يبين الجدول التالي حساسية النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة (نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية) تجاه تغير محتمل بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2016		2017		العملة
التأثير على الإيرادات	التأثير على نتائج السنة	التأثير على الإيرادات	التأثير على نتائج السنة	
الشاملة الأخرى	نتائج السنة	الشاملة الأخرى	نتائج السنة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
183,022	19,064	157,701	15,756	دولار أمريكي
49,832	23,397	49,832	442,100	دينار بحريني
61,487	-	-	-	ريال عماني
-	-	-	1,783	ريال سعودي
294,341	42,461	207,533	459,638	

ترى الإدارة أن هناك مخاطر محدودة لتكبد خسائر كبيرة نتيجة تقلبات أسعار الصرف وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بتغطية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

27.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. وتدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأنشطة في قطاعات الأعمال.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2016		2017		
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	التأثير على نتائج السنة	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	التأثير على نتائج السنة	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الكويت
2,146	9,272	74	15,840	

ليس التأثير جوهرياً على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) والنتائج عن التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق الأجنبية، في ظل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

28 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2017 و31 أكتوبر 2016. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ 48,383,459 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: 56,715,907 دينار كويتي).

29 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لسداد التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن القيمة العادلة للموجودات المالية - باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة (ايضاح 9) - لا تختلف بصورة مادية عن قيمها المدرجة بالدفاتر.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 أكتوبر:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				2017
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>	
				2016
53,273,269	40,813,761	12,459,508	-	عقارات استثمارية
34,349	-	-	34,349	موجودات مالية متاحة للبيع
566,710	531,710	-	35,000	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>53,874,328</u>	<u>41,345,471</u>	<u>12,459,508</u>	<u>69,349</u>	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2017 و 31 أكتوبر 2016، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة وإلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تم تحويل عقار واحد تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 2,118,000 دينار كويتي من المستوى 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة إلى المستوى 2 لقياسات القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية لموجودات المستوى 3 المدرجة بالقيمة العادلة:

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي	في نهاية السنة دينار كويتي
40,708,000	1,356,472	(1,462,233)	40,813,761
339,052	-	(192,658)	531,710
41,047,052	1,356,472	(1,654,891)	41,345,471
40,813,761	-	(613,819)	41,427,580
531,710	(89)	(133,751)	665,550
41,345,471	(89)	(747,570)	42,093,130

31 أكتوبر 2017

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 أكتوبر 2016

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناء على صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات عندما تعرض الموجودات الرئيسية وفقا للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة

- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته. تعتمد طريقة رسملة الإيرادات على رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار ويتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير الناتجة سنويا من العقار - بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته - باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.
- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية بحتة والتي يتم تعديلها وفقا 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 اخذا في الاعتبار استهلاك تكاليف الإنشاء والقيمة العادلة للأرض والمعدلة بما يعكس الاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.