

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

البيانات المالية المجمعة

31 أكتوبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
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") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 أكتوبر 2019، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة لسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبّر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2019 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولي. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للإستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد قمنا باللواء 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 تدققنا للبيانات المالية المجمعة لسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدققنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدها وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدققنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (بنسبة 59%) وهي ذات قيمة دفترية بمبلغ 42,443,004 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الإنماء العقارية ش.م.ب.ع. (تنمية)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

#### أمور التدقيق الرئيسية (تنمية)

**تقييم العقارات الاستثمارية (تنمية)**  
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 التأكيد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حدتنا 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 والتقديرات. اشتملت هذه الإجراءات على مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بالمارسات الحالية والنashaaة في السوق، متى كان ذلك ملائماً، وكذلك التحقق من التقييمات على أساس العينات. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار موضوعية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

أدوات الدين المرتبطة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 أكتوبر 2019، تمثل أدوات الدين التي تخضع لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 16,313,591 دينار كويتي بنسبة 23% من إجمالي الموجودات. استخدمت الإدارة أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية لتقييم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين. قامت الإدارة بتقييم المخصص المقدر بناءاً على مراجعات معينة لحسابات العملاء. تتضمن هذه العملية أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية تم الإفصاح عنها في الإيضاح 2.6 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

قامت الإدارة بتقدير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة أخذنا في الاعتبار الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان المعدلة وفقاً لعوامل مستقبلية تتعلق بالدائنين والبيئة الاقتصادية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والأحكام والتقديرات التي اتخذتها الإدارة لغرض تحديد إمكانية استرداد أرصدة أدوات الدين.

وقد أخذنا في الاعتبار التسوية اللاحقة عند إجراء تحليل مستويات تقادم المدينين. كما أخذنا في الاعتبار كفاية إفصاحات المجموعة المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة في الإيضاحين 11 و12 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

#### أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

الاعتراف ب الإيرادات المشروعة والتكاليف المقدرة حتى الإنجاز  
تشارك الشركة الأم في مشروعات تطبق عليها طريقة نسبة الإنجاز المحاسبية. ويتوقف مبلغ الإيرادات والأرباح (أو الخسائر) المعرف بها 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 تأثيراً جوهرياً على نتائج المجموعة في أية سنة مالية. وينطوي هذا الإجراء على تقديرات وافتراضات جوهيرية من قبل الإدارة والتي تم الإشارة إليها ضمن الإيضاح 2.6 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

قمنا خلال أعمال التدقيق بتنفيذ إجراءات تحديد ما إذا كان قد تم: (أ) مطابقة الإيرادات المتوقعة مع العقود المبرمة وأوامر التغيير بالشكل الملائم و(ب) إدراج فنات التكاليف الصحيحة ضمن الأعمال قيد التنفيذ (ج) مراعاة أوامر التغيير والمطالبات بالشكل الملائم عند تقييم الأعمال قيد التنفيذ والنتائج التراكمية المقدرة عن العقود. كما ناقشنا مع الموظفين المعنيين بالمجموعة مدى ملائمة التقديرات التي تم اتخاذها حول المشروعات الجوهيرية والتحقق مما إذا كانت هذه التقديرات تتطوّر على أدلة بانحياز الإدارة. واشتمل هذا الإجراء على التحقق من تلك التقديرات ومقارنتها بالمستندات الأساسية مثل العقود وأوامر التغيير والدراسات حول المطالبات والنزاعات والأراء القانونية والاتفاقيات مع المقاولين من الباطن. بالإضافة إلى ذلك، تحققنا من قابلية تحقيق النتائج المتوقعة بما في ذلك احتمالات التأثيرات المحتملة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

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 المبنية أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما 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 مراقب الحسابات، فإنه يتبع علمنا إدراج تلك الواقع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تنمية)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحكومة 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 تعترض الإدارة تصفيه المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتتحمل المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب 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 مراقب 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.

كم قمنا بـ: كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق.

• 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 إثبات 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الإنماء العقارية ش.م.ب.ع. (تمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

#### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبى والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يتغير شكلًا جوهريًا 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 مراقب 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 مراقب 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 تعبّر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة باسلوب 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 ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزوّد أيضًا المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا 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 الحكومة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب 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 لأنّه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المرتبطة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى  
في رأينا أيضاً، أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متتفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا 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 ولائرته 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 ولائرته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويتون  
العيان والعصيمي وشركاه

9 يناير 2020  
الكويت

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	العمليات المستمرة
8,528,823	8,978,513		الإيرادات
2,559,262	2,520,265		إيرادات من خدمات مقدمة
8,198,176	3,855,972	3	إيرادات من أنشطة عقارية
<u>19,286,261</u>	<u>15,354,750</u>		إيرادات من عقود إنشاءات
			تكلفة الإيرادات
6,826,318	6,944,803		تكلفة خدمات مقدمة
203,788	221,983		تكلفة أنشطة عقارية
8,499,424	4,070,764	3	تكلفة عقود إنشاءات
<u>15,529,530</u>	<u>11,237,550</u>		
3,756,731	4,117,200		مجمل الربح
(514,521)	(42,024)	11 & 12	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,466,359)	(1,401,878)		مصروفات عمومية وإدارية
1,775,851	2,673,298		الأرباح من العمليات
57,098	66,159	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(2,050,851)	(505,139)	4	صافي خسائر استثمار
34,373	199,057		إيرادات أخرى
144	-		ربح تحويل عملات أجنبية
<u>(701,439)</u>	<u>(662,354)</u>		تكاليف تمويل
			ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(884,824)	1,771,021		
-	(37,601)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(15,040)		الزكاة
-	(14,000)	23	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>(884,824)</u>	<u>1,704,380</u>		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			العمليات الموقوفة
(206,150)	-	21	خسارة السنة من العمليات الموقوفة
<u>(1,090,974)</u>	<u>1,704,380</u>		ربح (خسارة) السنة
<u>(2.42) فلس</u>	<u>3.78 فلس</u>	5	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة
<u>1.96 فلس</u>	<u>3.78 فلس</u>	5	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>(1,090,974)</u>	<u>1,704,380</u>	ربح (خسارة) السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
9,528	<u>(24,271)</u>	بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع: بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
<u>9,528</u>	<u>(24,271)</u>	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع: التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
<u>(1,352,185)</u>	<u>(497,572)</u>	الشاملة الأخرى
<u>(1,352,185)</u>	<u>(497,572)</u>	خسائر شاملة أخرى للسنة
<u>(1,342,657)</u>	<u>(521,843)</u>	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
<u>(2,433,631)</u>	<u>1,182,537</u>	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
713,342	<b>531,310</b>	6	<b>الموجودات</b>
48,071,038	<b>42,443,004</b>	7	موجودات غير متداولة
1,675,848	<b>1,717,736</b>	8	ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,547,808	<b>1,993,508</b>	9	عقارات استثمارية
92,636	<b>792,542</b>	12	استثمارات في شركات زميلة
<b>53,100,672</b>	<b>47,478,100</b>		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
			مدينون وموجودات أخرى
126,639	<b>133,861</b>	10	<b>موجودات متداولة</b>
2,478	<b>2,687</b>		مخزون
4,072,993	<b>4,039,494</b>	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
14,280,898	<b>12,894,500</b>	12	موجودات عقود
200,000	<b>6,003,616</b>	13,14	مدينون وموجودات أخرى
2,334,262	<b>912,395</b>	14	ودائع استثمارية
<b>21,017,270</b>	<b>23,986,553</b>		أرصدة لدى البنوك ونقد
<b>74,117,942</b>	<b>71,464,653</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
45,053,468	<b>45,053,468</b>	15	<b>حقوق الملكية</b>
176,642	<b>176,642</b>		رأس المال
8,384,971	<b>8,384,971</b>	16	علاوة إصدار أسهم
4,491,560	<b>4,479,673</b>	17	احتياطي إجباري
57,939	<b>33,668</b>		احتياطي اختياري
(1,798,366)	<b>(2,295,938)</b>		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(12,596,086)	<b>(10,891,706)</b>		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
<b>43,770,128</b>	<b>44,940,778</b>		خسائر متراكمة
			<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
1,965,552	<b>1,698,573</b>	18	<b>مطلوبات غير متداولة</b>
2,427,745	<b>5,131,889</b>	19	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,033,805	<b>5,196,608</b>	20	دائنون مرابحة
<b>9,427,102</b>	<b>12,027,070</b>		دائنون ومطلوبات أخرى
			<b>مطلوبات متداولة</b>
310,503	<b>222,069</b>	11	مطلوبات عقود
12,885,564	<b>7,623,389</b>	19	دائنون مرابحة
7,724,645	<b>6,651,347</b>	20	دائنون ومطلوبات أخرى
<b>20,920,712</b>	<b>14,496,805</b>		
<b>30,347,814</b>	<b>26,523,875</b>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
<b>74,117,942</b>	<b>71,464,653</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

صالح تركي صالح الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
		إيضاحات
(884,824)	1,771,021	أنشطة التشغيل
(206,150)	-	ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الادارة
(1,090,974)	1,771,021	خسارة السنة من العمليات الموقفة
138,617	200,597	ربح (خسارة) السنة
(9,062)	(5,173)	تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح (خسارة) السنة بباقي التدفقات النقدية:
(57,098)	(66,159)	استهلاك
2,050,851	505,139	ربح بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
514,521	42,024	حصة في نتائج شركات زميلة
309,071	273,752	صافي خسائر استثمار
701,439	662,354	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
2,557,365	3,383,555	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(90,181)	(7,222)	تكاليف تمويل
301,464	-	
(1,668,725)	44,600	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(888,092)	(88,434)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
3,865,521	633,367	
(2,785,699)	(840,191)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
1,291,653	3,125,675	
(467,362)	(540,731)	
824,291	2,584,944	
(531,854)	(55,886)	أنشطة الاستثمار
105,468	42,494	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(248)	-	تحصيلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	5,050,000	إضافات إلى عقارات استثمارية
117,536	56,728	تحصيلات من بيع عقارات استثمارية
50,000	-	المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
43,130	22	ودائع استثمارية، بالصافي
-	72,664	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
655,787	-	ربح من ودائع استثمارية مستلم
1,600,000	-	موجودات ومطلوبات مصنفة كمحفظة بها لغرض البيع
2,039,819	5,166,022	المحصل من بيع موجودات مصنفة كمحفظة بها لغرض البيع
(1,076,265)	(2,456,339)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(572,017)	(764,046)	
(1,648,282)	(3,220,385)	
1,215,828	4,530,581	أنشطة التمويل
648,158	1,863,986	صافي الحركة في دائن مراقبة
1,863,986	6,394,567	تكاليف تمويل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
		النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
		النقد والنقد المعادل في 31 أكتوبر

**شركة الإنماء العقارية ش.م.ب.ع. وشراكتها التابعة**

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019

المجموع	خسائر متراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تمويل عدالت/أجنبية	احتياطي ايجاري	رأس المال
43,770,128	(12,596,086)	(1,798,366)	8,384,971	دينار كويتي
1,704,380	-	-	176,642	45,053,468
(521,843)	(497,572)	(24,271)	-	-
1,182,537	(497,572)	(24,271)	-	-
(11,887)	-	(11,887)	-	-
<b>44,940,778</b>	<b>(10,891,706)</b>	<b>(2,295,938)</b>	<b>4,479,673</b>	<b>ركح السنة</b>
<b>48,383,459</b>	<b>(9,898,648)</b>	<b>74,016</b>	<b>48,411</b>	<b>ربح شاملة أخرى للسنة</b>
<b>(2,126,661)</b>	<b>(1,645,906)</b>	<b>(480,755)</b>	<b>4,544,599</b>	<b>إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة</b>
<b>46,256,798</b>	<b>(11,544,554)</b>	<b>(406,739)</b>	<b>8,384,971</b>	<b>إيرادات (إيجار) (إيجار)</b>
<b>(1,090,974)</b>	<b>(1,090,974)</b>	<b>-</b>	<b>176,642</b>	<b>إيرادات إيراجه كما في 1 نояمبر 2017</b>
<b>(1,342,657)</b>	<b>(1,352,185)</b>	<b>9,528</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد المعاد إيراجه كما في 1 نояمبر 2017</b>
<b>(2,433,631)</b>	<b>(1,090,974)</b>	<b>9,528</b>	<b>-</b>	<b>إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة</b>
<b>الأخرى</b>	<b>الزكاة (إيجار)</b>	<b>(39,442)</b>	<b>-</b>	<b>إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة</b>
<b>(53,039)</b>	<b>(12,596,086)</b>	<b>(53,039)</b>	<b>-</b>	<b>صافي الربح المحقق المحول إلى الخسائر</b>
<b>43,770,128</b>	<b>(1,798,366)</b>	<b>57,939</b>	<b>4,491,560</b>	<b>المتر اكممه من بيع موجودات مالية الشاملة</b>
		<b>8,384,971</b>	<b>176,642</b>	<b>بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة</b>
		<b>45,053,468</b>	<b>2018</b>	<b>كما في 31 أكتوبر 2018</b>

## معلومات حول الشركة

1

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 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 9 يناير 2020. يحق للجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة خلال اجتماعها السنوي.

عقدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمين اجتماعها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 بتاريخ 2 مارس 2019 وقامت باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى"), وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة العقارية 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 الأصول التي تدار عن طريق مدراء متخصصين داخل الكويت أو خارجها. وتتضمن كافة الأنشطة لتعليم 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 وال موجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، وال الموجودات 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 لشركة الأم.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري كما في 1 نوفمبر 2018 كما هو موضح في إيضاح 2.3.

## 2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2019.

تحقق السيطرة عندما ت تعرض 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؛

## 2.2 أساس التجميع (تمة)

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

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملى 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.

تعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والمحصن غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتناسب السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتడفقات 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 والمحصن 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 لقيمة العادلة.

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

الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة	
	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية
خدمات أمنية	الكويت	2018 %99 2019 %99
أنشطة عقارية	السعودية	2018 %99 2019 %99
أنشطة عقارية	البحرين	2018 %100 2019 %100

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

## 2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 نوفمبر 2018. لم تقم المجموع بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

## معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (المعيار الدولي للتقارير المالية 15) الذي يسري لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. فيما يلي طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة عن تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة.

## 2.3.1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموذجاً موحداً شاملًا للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء ويحل محل الإرشادات المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. يطرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء.

### 2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تنمية)

#### 2.3.1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تنمية)

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، تدرج الإيرادات بالقيمة التي تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل. يتطلب المعيار من المجموعة ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضاً المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد والتكاليف المتعلقة مباشرة باتمام العقد.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 واختارت التطبيق المعدل باثر رجعي. ومع ذلك، فإن تطبيق هذا المعيار ليس له تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة.

لم يكن للتطبيق الانتقالي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير جوهري على المجموعة بما يؤدي إلى تأثير جوهري على نتائجه الماضية. وبالتالي، لم يتم إجراء أي عمليات إعادة إدراج في البيانات المالية المجمعة من تطبيق المعيار بطريقة التطبيق المعدل باثر رجعي.

#### دورة التحسينات السنوية 2014-2017

تسري هذه التحسينات لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، 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 3 إلى ٧ من المعيار الدولي للتقارير المالية 1 لانتفاء 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 بالعملات الأجنبية والدفعات مقدماً**  
يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند التحقق المبدئي للأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير ناضجي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالتحقق المبدئي للأصل أو الالتزام غير الناضجي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً. ويجوز للشركات تطبيق التعديلات باثر رجعي كامل. بديلاً عن ذلك، يجوز أن تختر المنشأة تطبيق التفسير في المستقبل على كافة الموجودات والمصروفات والإيرادات في نطاقها والتي تم تتحققها 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 لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتفسير ويجب الإفصاح عن ذلك، على الرغم من ذلك، حيث تتفق الممارسات الحالية للمجموعة مع التفسير، فإن المعيار ليس له أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**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. ليس لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 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 على التغيرات 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 تقييم العقار لتعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ. يسمح بالتطبيق باثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 فقط في حالة الإدراك المتأخر للتغيير في الحالـة. يسري المعيار لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عنها. حيث أن الممارسات الحالية للمجموعة تتفق مع الإيضاحات الصادرة، فلا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

**2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد**

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتوافق المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

**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- الحوافر وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادي التحقق والقياس والعرض والافصاح عن عقود التأجير ويطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "انخفاض 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 لمدفوعات 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 التأجير 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 لمعايير المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز 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 لمعايير 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. لا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتقوم حالياً بتقييم أثره.

ليست المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكنها لم تسر بعد ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة****الاعتراف بالإيرادات - السياسة المطبقة بعد 1 نوفمبر 2018**

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإنشاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها حيث إنها تسيطر بصورة نموذجية على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

ترى المجموعة أن العميل يقوم بالسيطرة على كافة الأعمال قيد التنفيذ مقابل العقود التي يتم تنفيذها نظراً لأنه وفقاً لهذه العقود، يتم تجهيز المنتج النهائي وفقاً لمواصفات العميل وفي حالة فسخ العقد من جانب العميل، يكون من حق المجموعة استرداد التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، بما ذلك هامش ربح معقول.

يتم الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت استناداً إلى طريقة المدخلات باستخدام التكاليف المتكبدة بالنسبة والتناسب مع إجمالي التكاليف المتعلقة باستكمال العقد مثل قياس مدى الإنجاز. عندما لا يمكن تحديد نتيجة عقد الإنشاء بصورة موثوق منها، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط بمقدار تكاليف العقد المتكبدة التي من المرجح أن يتم استردادها. يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة على الفور في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في بيان الدخل المجمع عندما يتم تكبدها ويتم تخفيضها بأي إيرادات محتملة لا يتم إدراجها ضمن إيرادات العقد. يتم إصدار الفواتير وفقاً لشروط العقد ويتم استحقاقها عادة خلال مدة تتراوح من 30 إلى 90 يوماً. ويتم عرض الفواتير الزائدة كمطلوبات عقود بينما يتم عرض المبالغ التي لم تصدر بها فواتير كموجودات عقود.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمهـة)

### تحقق الإيرادات - السياسة المطبقة بعد 1 نوفمبر 2018 (تمهـة)

بالنسبة للعقود زائد التكاليف، يتم الاعتراف بالإيرادات بمقدار التكلفة المتکدة لاستيفاء التزام الأداء زائد النسبة المئوية التي تقوم على هذه التكاليف مثل الاتّعاب الثابتة وفقاً للعقد.

تتضمن إيرادات العقد القيمة الابتدائية للإيرادات المتفق عليها في العقد وأي تغير في قيمة العقد والمطالب والحوافز بالقدر الذي يتم اعتماده سواء كتابة أو شفهياً أو التوبيه به من خلال ممارسات الأعمال التجارية للعميل.

تتضمن تكاليف العقد لاستيفاء التزام الأداء التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد أو بأي عقد متوقع يمكن تعينه بشكل محدد والتي من المتوقع استردادها. يتم تحويل تكلفة الحصول على العقد بصفة عامة كمصروفات حيث تقل فترة الإطفاء عن سنة. ويتم الاعتراف بإيرادات العقد والتكاليف المتعلقة بالعقود التي تكون فيها الأعمال التي يتم أداؤها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع جوهرية بقدر التكلفة المتکدة وبالتالي لا يتم الاعتراف بأي أرباح.

◀ **المقابل المتغير**  
في حالة إذا تضمن المقابل الوارد بالعقد مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير قيمة المقابل التي يكون لها الحق في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة إلى العميل. ويتم تقدير هذا المقابل المتغير في بداية العقد وتقييده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة إلا يطراً أي عكس جوهري للإيرادات بمبلغ الإيرادات المتراكمة وحتى يتم البت لاحقاً في عدم التأكيد المرتبط بالمقابل المتغير. ليس من حق المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة الحصول على أي مقابل متغير.

◀ **التزامات الضمان**  
تقدم المجموعة بصورة نموذجية ضمانات بإجراء الإصلاحات العامة للعيوب القائمة في تاريخ استكمال المشاريع. تتم المحاسبة عن هذه الضمانات المرتبطة بضمان الجودة طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة.

تقـدم المجموعة ضماناً لمدة ثلاثة أعوام بعد نهاية فترة الإنشاء. ويتم بيع هذه الضمانات القائمة على الخدمة إما بصورة منفصلة أو مقرنة بتركيب المعدات. تشمل العقود المتضمنة كلاً من مبيعات المعدات وتوفير الضمان بتقديم الخدمة التزامين من التزامات حسن الأداء حيث يمكن الفصل بين التزهد بتحويل المعدات والتعهد بتقديم الضمان القائم على توفير الخدمة. وبواسطة طريقة سعر البيع المنفصل النسبية، يتم توزيع جزء من سعر المعاملة إلى الضمان القائم على توفير الخدمة ويسجل كالالتزام عقود. يتم تسجيل الإيرادات على مدى الفترة التي يتم فيها تقديم الضمان القائم على توفير الخدمة استناداً إلى الوقت المنقضي.

◀ **بند التمويل الجوهري**  
تستلم المجموعة أيضاً دفعات مقدماً طويلاً الأجل من عقود الإنشاء المبرمة من عملائها. يتم خصم سعر المعاملة لهذه العقود باستخدام المعدل الذي قد يتم تسجيله في معاملة مالية منفصلة بين المجموعة وعملائها في بداية العقد، أخذًا في الاعتبار بند التمويل الجوهري.

تقـدم 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.

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.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****تحقق الإيرادات - السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018**

تحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوقة منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع استبعاد الخصومات والتخفيفات أخذًا 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 ترتيباتها حيث أنها الملزمه الرئيسي في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر البضاعة والانتهاء. يجب أيضًا الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تتحقق الإيرادات:

**تقديم خدمات**  
تنتمل الإيرادات من الخدمات المقدمة في الإيرادات من إدارة عقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. تتحقق الإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

**أنشطة عقارية**  
تنتمل الإيرادات والأرباح الناتجة عن الأنشطة العقارية في إيرادات من إدارة العقارات لحساب الغير وتأجير العقارات. يتم تتحقق 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 إلى نسبة التكاليف الفعلية المتکبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد مطبقاً على الأرباح المقدرة للعقد ناقصاً نسبة الأرباح التي سيتحققها. يتم تتحقق الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى ذلك الحد الذي يمكن عنه تقدير الربح النهائي وبالتالي أنه بصورة معقولة. تتحقق إيرادات العقد، خلال المراحل الأولى منه، فقط بقدر ما يمكن توقع استرداد التكاليف المتکبدة، 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 موثوقة منها. تقييد الخسائر المتوقعة للعقد بالكامل بمجرد ظهورها.

**إيرادات توزيعات أرباح**  
يتم تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

**ودائع استثمارية**  
يتم تتحقق 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 كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتکبدة في التفاوض وترتيب عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تتحققها على مدى فترة التأجير بالأساس نفسه الذي يتم به تتحقق إيرادات التأجير. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

**المجموعة كمستأجر**  
يتم تتحقق مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصاريف تشنغيلية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****تكاليف تمويل**

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهز للاستخدام المخصص له أو البيع يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات خلال فترة تكبدتها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتකدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

**الضرائب**

**حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**  
تحسب 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 التابعة والمحمول إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

**ضريرية دعم العمالة الوطنية**  
تقوم الشركة الأم باحتساب ضريرية دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من أرباح السنة الخاضعة للضرائب. تخصم توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة في سوق الاوراق المالية والخاضعة لضريرية دعم العمالة الوطنية من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريرية.

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

إضافة إلى ذلك، وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم، تقوم الشركة الأم باحتساب الزكاة الإضافية بنسبة 2.577% من صافي الموجودات الخاضعة للزكاة في نهاية السنة. يتم تحويل 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 لأسعار 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 البيانات المالية المجمعة. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالنسبة للتلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً لقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

**شركات المجموعة**  
في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، 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 المجمع. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

تجري المجموعة تقديرات بتاريخ كل بيانات مالية مجتمعة 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 نافضاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى؛ ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرا帝 ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. وفي هذه الحالة يتم احتساب المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتهي لها الأصل. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل 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 المجمع.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)****انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تنمية)**

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى 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 بيانات مالية مجمعة 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 الأخيرة. 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 بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع.

**ممتلكات ومنشآت ومعدات**  
تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة بالصافي الاستهلاك المتراكם وأي خسائر متراكمة في القيمة إن وجدت. لا تستهلك الأرض. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

▪ مباني
▪ أثاث ومعدات
▪ سيارات

إن بند الممتلكات والمنشآت 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 التخريبية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للممتلكات والمنشآت والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل، إذا كان ذلك ملائماً.

يتم رسملة المصروفات المتکبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت 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 الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمنشآت 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 المحافظ عليها لتحقيق إيرادات أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحافظ عليها 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 تكبـد التكاليف فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق، ولا تتضمن تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)** **unications استثمارية (تنمية)**

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة التي تنشأ فيها.

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغلة المالك فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستثمار. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقيع 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 المجمع 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 ملمساً. يمثل التأثير الملمس صلاحية المشاركة في قرارات السياسات المالية والتسلبية للشركة المستثمرة فيها دون أن 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 المجمع. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لتحقق 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 المجمع 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 المجمع، عندما يكون ذلك ممكناً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

تظهر الحصة في أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفي حالة اختلاف تاريخ البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ لا يتجاوز فترة ثلاثة أشهر عن تاريخ البيانات المالية المجمعة 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 بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض 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 المجمع.

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

**مخزون**  
تنوي المجموعة استخدام بنود المخزون في عقودها بصورة جزئية، وتدرج تلك البنود بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصاريف المتکبدة 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 المصاريف التي سيتم تكبدها حتى يصل ذلك البند إلى مكانه وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق**

يتم تسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم مبدئيا قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة الموجودات المالية أو اصدار المطلوبات المالية (خلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية -وفق الحاجة-. عند التتحقق المبدئي، كما إن تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تسجل مباشرة في بيان الدخل المجمع.

**الموجودات المالية**

يتم تسجيل أو استبعاد كافة المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في نطاق زمني معين ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءاً على تصنيف الموجودات المالية.

**تصنيف الموجودات المالية****الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة**

الموجودات المالية مثل مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والنقد والمعدل التي تستوفي الشروط الآتية يتم لاحقاً قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و إن الشروط التعاقدية للأصل المالي تتضمن تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل مدفوعات مستقلة لأصل المبلغ والفوائد عليه.

ويتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء أدوات حقوق الملكية إذا اختارت المجموعة عند التتحقق المبدئي تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى على نحو غير قابل للإلغاء.

**التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي**

إن طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الربح على الفترة ذات الصلة.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخص النسبة المقررة المستلمة في المستقبل (بما في ذلك كافة الأتعاب والنفقات المدفوعة أو المستلمة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي، وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) مع استبعاد خسائر الانتظام المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأداة الدين أو - وفق الملامح - فترة أقصر مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر لأداة الدين عند التتحقق المبدئي.

إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم مقابله قياس الأصل المالي عند التتحقق المبدئي ناقصاً أصل المبالغ المسددة زائداً الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأي فرق بين المبلغ المبدئي والمبلغ المستحق المعدل مقابل أي مخصص للخسائر. من ناحية أخرى، فإن مجمل المبلغ المدرج بالدفاتر للأصل المالي يمثل التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديله لقاء أي مخصص للخسائر.

تسجل إيرادات الربح باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأدوات الدين المقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة. يتم احتساب إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي؛ مع استبعاد الموجودات المالية انخفضت قيمتها الانتظامية لاحقاً. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الانتظامية لاحقاً، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا وقع في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة تحسن في مخاطر الانتظام المرتبطة بالأصل المالي الذي انخفضت قيمته الانتظامية بحيث لم يعد منخفض القيمة الانتظامية، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق طريقة معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي.

**الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى**

عند التتحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقوم اختيار غير قابل للإلغاء (وفقاً لكل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا يسمح بالتصنيف وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة الاحتفاظ بالاستثمار لغرض المتاجرة أو في حالة تحقق مقابل مؤقت من قبل المشتري في عملية دمج أعمال تخضع للمعيار الدولي للتقارير المالية.<sup>3</sup>

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

### الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تنمية)

#### الموجودات المالية (تنمية)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تنمية) يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وترامكها في احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى بيان الدخل المجمع عند استبعاد الاستثمارات في أسهم، بل سيتم تحويلها إلى الخسائر المتراكمة.

قامت المجموعة بتصنيف كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تسجل توزيعات الأرباح لهذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع عملاء" ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح جزءاً من تكاليف الاستثمار.

القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيف الموجودات المالية التي يهدف نموذج أعمالها إلى الشراء والبيع أو التي لا تؤدي شروطها التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبالغ القائمة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدار، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث للاعتراف بالأرباح قصيرة الأجل. ويتم تسجيل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان المركز المالي المجمع وقياسها وفقاً للقيمة العادلة.

بالإضافة إلى ما سبق، قد تلجم المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للالقاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع طبقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بصفة عامة مكون تمويل جوهري. ويتم تقيير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات مصفوفة مخصوصة استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان والمعدلة بعوامل تتعلق بالمديدين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال – وفق ما يقتضي الأمر. إن العمر الإنتاجي لخسائر الائتمان المتوقعة يمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة احداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمديدين التجاريين.

#### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي انخفضت قيمتها الائتمانية

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر من بينها حالات التعثر - وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية بصفته أحد المؤشرات التاريخية في خبرة المجموعة. له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير الآتية. من بين أدلة انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي البيانات الملحوظة حول الأحداث الآتية:

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمهـة)****الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تمهـة)****الموجودات المالية (تمهـة)****انخفاض قيمة الموجودات المالية (تمهـة)****الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي انخفضت قيمتها الانتمانية (تمهـة)**

- صعوبات مالية جوهرية تتعرض لها جهة الاصدار أو المفترض،

- مخالفة عقد مثل التغير أو التأخير في السداد،

- قيام المفترض (المفترضين) بمنح امتيازات للمفترض -أسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المفترض- بحيث لا يمكن للمفترض احتسابها بصورة مخالفة لذلك،

- من المرجح أن يتعرض المفترض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية، أو

- اختفاء سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

**شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة**

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للسداد... على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لإجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية ذات الصلة. وتسجل المبالغ المستردـة -إن وجدـت- في بيان الدخل المجمع.

**قياس وتحقق الخسائر الانتمانية المتوقعة**

إن قياس خسائر الانتمان المتوقعة هي عملية قياس احتمالات التغير والخسائر الناتجة عن التغير (أي حجم الخسائر في حالة التغير) والتعرض للتغير. يستند تقييم احتمالات التغير والخسائر الناتجة من التغير إلى البيانات التاريخية المعرودة بالمعلومات المستقبلية وفقاً للموضع للتعثر بالنسبة للموجودات المالية، فيتمثل ذلك بمجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتزامات القروض وعقود الضمانات المالية؛ ويتضمن التعرض المبلغ المسحوب حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للموجودات المالية، تقدر خسائر الانتمان المتوقعة بالفرق بين كافة التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى المجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصوصة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

تسجل المجموعة خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مع تعديل قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال حساب مخصص الخسائر.

**عدم التتحقق**

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للحصول على التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل المالي، أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكلفة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل ولا تحافظ بالسيطرة على الأصل المالي.

اعتباراً من 1 نوفمبر 2017، لا تسجل في بيان الدخل المجمع أي أرباح / خسائر متراكمة مدرجة الإيرادات الشاملة الأخرى للاستثمارات في أسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد هذه الاستثمارات في أسهم.

وتضاف كأصل أو التزام مستقل أي فوائد للموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد والتي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها.

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة إلى حد كبير أم لا. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهرية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذا الحالـة، يتم استبعـاد الأصل المالي الأصلي وتسجيـل أصل مالي جديـد بالقيمة العادلة.

**المطلوبات المالية**

يتـم لاحقاً قيـاس كـافة المطلوبـات المـالية بالـتكلفة المـطفـأة باـستخدام مـعدل العـائد الفـعلي.

تـضـمن المـطلوبـات المـالية للمـجموعـة الحـسابـات المـكتـوفـة لـدى البنـوك وـدائـنيـن وـالمـطلوبـات الأخـرى وـالمـطلوبـات العـقودـ.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

### الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تنمية)

#### المطلوبات المالية (تنمية)

##### القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها وفقاً لما يلي:

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

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

**عدم التتحقق**  
يتم عدم تتحقق التزام مالي عندما يتم الإلغاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تتحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

**مقاصة الأدوات المالية**  
يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتنتوي الشركة تسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسويتها 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 بيع 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 المثلثي.

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 يتتوفر 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 الافصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي لقيمة العادلة، والبيان كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعينة (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 بيانات مالية مجتمعة.

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

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)****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 البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالموظفيين الكوبيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محاسبة كنسية من مرتب الموظف. إن التزامات المجموعة تقتصر على هذه الاشتراكات التي تسجل كمصاروفات 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 موثوقة 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 المجمع.

**موجودات ومطلوبات محتملة**  
لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمنافع 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 القطاعات الأخرى.

**أرصدة العقد**

**موجودات العقد**  
يمثل أصل العقد الحق في مقابل لقاء نقل البضائع والخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بالأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد مقابل أو قبل استحقاق الدفع، يتم الاعتراف بموجودات العقد لقاء مقابل المحقق المنشروط.

**مطلوبيات العقد**  
يشمل التزام العقد الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لها (أو مبلغ مقابل المستحق) من العميل. عندما يقوم العميل بسداد مقابل قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم السداد أو استحقاق الدفع (إيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبيات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

**2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاروفات والمطلوبات والخدمات والافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج قد تتطلب تعديل مادي على القيمة المدرجة ذلك، فإن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينبع من التزامات المجموعة بأداء التزاماتها بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

**الأحكام**  
في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باستخدام الأحكام المحاسبية التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

**تصنيف العقارات**  
يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة عقار معين لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو كعقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره لتوليد إيرادات تأجير أو ترقباً لارتفاع قيمته أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

تصنف المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع في سياق الأعمال العادي، إن وجد.

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تمهـة)

### الأحكام (تمهـة)

**تصنيف الأدوات المالية**  
تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة الأداة المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يستند إلى كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الأدوات المالية. في حالة توافر قيمة عادلة موثوقة منها لهذه الأدوات، وإدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، يتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الأدوات المالية الأخرى كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

**التقديرات والافتراضات**  
فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

**تقييم العقارات الاستثمارية**  
تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنويًا من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين ومتخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة. يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة السوق استناداً إلى معاملات حديثة لعقارات ذات خصائص وموقع مماثل لعقارات المجموعة.

تحدد أيضاً القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنويًا من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين متخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة موصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة منها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بواسطة الجمع ما بين طريقة السوق للأرض وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات.

**تحقق إيرادات عقود الإنشاء**  
تعكس المبالغ المسجلة لإيرادات عقود الإنشاء والأرصدة المدينة المتعلقة بها أفضل تقدير لدى الإدارة حول نتائج كل عقد ومرحلة الإنجاز. وهذا يتضمن تقييم ربحية عقود الإنشاء المستمرة وترامك الطلبات. بالنسبة للعقود الأكثر تعقيداً على وجه التحديد، تخضع التكاليف حتى الإتمام وربحية العقد لعدم تأكيد جوهري من التقديرات.

**أرباح عقود غير مكتملة**  
لا تتحقق الأرباح على عقود غير مكتملة إلا عندما يصل العقد إلى مرحلة يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة تأكيد معقولة. يتطلب ذلك من إدارة المجموعة أن تحدد المستوى الذي يمكن عنده الوصول إلى التقديرات المعقولة.

**التكاليف المتراكمة والأرباح المقدرة عن العقود غير المكتملة**  
يتم قياس الإيرادات من عقود الإنشاء ذات الأسعار الثابتة بالرجوع إلى نسبة التكاليف الفعلية المتراكبة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد والتي يتم تطبيقها على إيرادات العقد المقدرة ويتم تخفيفها وفقاً لنسبة الإيرادات المحققة في السابق. إن هذا الأمر يتطلب من المجموعة استخدام الأحكام في تقدير إجمالي التكاليف المتوقع لإنجاز كل مشروع.

**الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات**  
تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل وكذلك عوامل التلف والتآكل المادي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريبية والأعمار الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

**انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات**  
إن انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات قد يكون له تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تجري الإدارة تقييمًا لانخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة بالدفاتر.

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الافتراضات والتقديرات (تتمة)

## انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات (تتمة)

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

- انخفاض كبير في القيمة السوقية المتوقع مع مرور الزمن أو الاستخدام العادي.

- تغيرات كبيرة في التكنولوجيا والبيانات الرقابية.

- دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

## انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة في تاريخ كل بيانات مالية مجتمعة استناداً إلى وجود أي دليل موضوعي يشير إلى الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة المدرجة بالدفتر ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

## تقدير الاستثمارات في الأسهم غير المسورة

يستند تقدير الاستثمارات في الأسهم غير المسورة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.

- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.

- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة

- نماذج تقدير أخرى

- صافي قيمة الموجودات عند قياس الموجودات الأساسية وفقاً لقيمة العادلة.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسورة يتطلب تقديرًا جوهريًا.

## انخفاض قيمة المخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقادماً، يتم تقدير صافي قيمته الممكن تحقيقها. يتم هذا التقدير بصورة فردية بالنسبة للمبالغ الجوهرية على أساس افرادي. يتم تقدير المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية للمخزون، ولكن القديم أو المتقادم، وذلك على أساس مجمع ويتم احتساب مخصص له تبعاً لنوع المخزون ودرجة القدم أو التقادم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للمخزون أخذًا في الاعتبار الأدلة الموثوق بها المتاحة في تاريخ كل بيانات مالية مجتمعة. وقد يتأثر التحقيق المستقبلي للمخزون بالเทคโนโลยيا المستقبلية أو التغيرات الأخرى القائمة على السوق والتي قد تؤدي إلى انخفاض أسعار البيع المستقبلية.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يستند مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المفصح عنها بالإيضاحين رقم 11 و 12 إلى الافتراضات حول مخاطر التغير ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستعين المجموعة بالأحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات الملائمة لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى الخبرة التاريخية السابقة للمجموعة وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

## إيرادات من / تكلفة عقود الإنشاء وغرامات تأخير

3

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تكبدت المجموعة غرامات تأخير بمبلغ 1,300,000 دينار كويتي وتم تسجيل هذا المبلغ كخصم من الإيرادات من عقود الإنشاء.

تتضمن تكلفة عقود الإنشاء للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 مبلغ لا شيء (2018: لا شيء) بما يمثل الخسائر التي من المتوقع أن تتکبدتها مشروعات معينة حسبما هو محتمل في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2019

## 4 صافي خسائر استثمار

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(2,079,640)	(549,034)	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 7)
-	(29,000)	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية
(26,686)	-	خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,345	209	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
43,130	22	إيرادات توزيعات أرباح
-	72,664	أرباح من ودائع استثمارية
<u>(2,050,851)</u>	<u>(505,139)</u>	

## 5 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربح (خسارة) السهم المخففة بقسمة ربح (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادي المحتملة المخففة إلى أسهم عادي. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة الأم أي سهم مخففة محتملة قائمة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
<u>(1,090,974)</u>	<u>1,704,380</u>	ربح (خسارة) السنة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>(2.42) فلس</u>	<u>3.78 فلس</u>	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة
<u>(884,824)</u>	<u>1,704,380</u>	ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>(1.96) فلس</u>	<u>3.78 فلس</u>	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة

## 6 ممتلكات ومتناهيات ومعدات

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	آلات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	
2,393,274	247,911	1,907,366	237,997	التكلفة: كما في 1 نوفمبر 2018
55,886	-	55,886	-	إضافات
<u>(262,087)</u>	<u>(16,950)</u>	<u>(245,137)</u>	<u>-</u>	مستبعادات
<u>2,187,073</u>	<u>230,961</u>	<u>1,718,115</u>	<u>237,997</u>	كما في 31 أكتوبر 2019
1,679,932	245,567	1,334,514	99,851	الاستهلاك: كما في 1 نوفمبر 2018
200,597	2,290	153,748	44,559	المحمول للسنة
<u>(224,766)</u>	<u>(16,947)</u>	<u>(207,819)</u>	<u>-</u>	مستبعادات
<u>1,655,763</u>	<u>230,910</u>	<u>1,280,443</u>	<u>144,410</u>	كما في 31 أكتوبر 2019
<u>531,310</u>	<u>51</u>	<u>437,672</u>	<u>93,587</u>	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 31 أكتوبر 2019

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2019

## 6 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تنمية)

6

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	
2,457,539	279,648	1,939,894	237,997	التكلفة:
531,854	-	531,854	-	كما في 1 نوفمبر 2017
(596,119)	(31,737)	(564,382)	-	إضافات
<u>2,393,274</u>	<u>247,911</u>	<u>1,907,366</u>	<u>237,997</u>	مستبعادات
				كما في 31 أكتوبر 2018
2,041,028	273,965	1,697,929	69,134	الاستهلاك:
138,617	3,330	104,570	30,717	كما في 1 نوفمبر 2017
(499,713)	(31,728)	(467,985)	-	المحمل للسنة
<u>1,679,932</u>	<u>245,567</u>	<u>1,334,514</u>	<u>99,851</u>	مستبعادات
				كما في 31 أكتوبر 2018
<u>713,342</u>	<u>2,344</u>	<u>572,852</u>	<u>138,146</u>	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 31 أكتوبر 2018

تم ادراج الاستهلاك المحمول للسنة في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
10,105	<b>31,686</b>	العمليات المستمرة
54,291	<b>16,380</b>	تكلفة خدمات مقدمة
74,221	<b>152,531</b>	تكليف عقود إنشاء
<u>138,617</u>	<u>200,597</u>	مصروفات عمومية وإدارية

## 7 عقارات استثمارية

7

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
50,150,430	<b>48,071,038</b>	كما في 1 نوفمبر
248	-	إضافات
-	<b>(5,079,000)</b>	مستبعادات*
(2,079,640)	<b>(549,034)</b>	خسائر غير محققة من إعادة التقييم (ايضاح 4)
<u>48,071,038</u>	<u>42,443,004</u>	كما في 31 أكتوبر

\* خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 5,079,000 دينار كويتي (2018: لا شيء) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 5,050,000 دينار كويتي (2018: لا شيء). وتبلغ الخسارة الناتجة من تلك المعاملة 29,000 دينار كويتي (2018: لا شيء).

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
<b>48,071,038</b>	<b>42,443,004</b>	عقارات مطورة
<u>48,071,038</u>	<u>42,443,004</u>	

## 7 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 31 أكتوبر، تم توزيع العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جغرافياً كالتالي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
41,012,000	<b>35,796,000</b>	
7,059,038	<b>6,647,004</b>	
<hr/> <b>48,071,038</b>	<hr/> <b>42,443,004</b>	

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 الآتية:

- تم تقييم بعض العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته.
- تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بالرجوع إلى معاملات حديثة لعقارات لها نفس الخصائص والموقع الذي تتميز به عقارات المجموعة.

تم وصف طرق التقييم السابقة بالتفصيل في الإيضاح 28.

لأغراض التقييم، قامت المجموعة باختيار التقييم الأقل من بين التقييمين (2018: التقييم الأقل بين التقييمين). وبناء على تلك التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة من إعادة التقييم بمبلغ 549,034 دينار كويتي (2018: خسائر بمبلغ 2,079,640 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع (إيضاح 4).

كما في 31 أكتوبر 2019، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 17,236,000 دينار كويتي و12,520,000 دينار كويتي (2018: 25,851,000 دينار كويتي، 11,129,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دانسي مرااحة إلى الشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية المحلية على التوالي (إيضاح 19).

كما في 31 أكتوبر 2019، تحتفظ المجموعة بعقارات مطورة بمبلغ 35,796,00 دينار كويتي (2018: 41,012,000 دينار كويتي) والتي تدر إيرادات تأجير. فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها فيما يتعلق بتقييم تلك العقارات:

2018	2019	
49,449	<b>41,785</b>	اجمالي المساحة المتاحة للتأجير (متر مربع)
5	6	متوسط الإيجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
7.5%	7.8%	متوسط معدل العائد
95%	95%	معدل الإشغال

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

2018	2019	النوع	
دينار كويتي	دينار كويتي	افتراضات التقييم	
410,120	<b>357,960</b>	جوهرية	متوسط الإيجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
406,059	<b>354,416</b>	+/- 1%	متوسط معدل العائد
		+/- 1	معدل الإشغال

## استثمارات في شركات زميلة

8

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

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2018	2019		
توزيع الطاقة والخدمات ذات الصلة	22.5%	<b>22.5%</b>	البحرين	شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م.
أنشطة عقارية	25.0%	<b>25.0%</b>	البحرين	شركة أبراج المملكة العقارية ذ.م.م.

## استثمارات في شركات زميلة (تنمية) 8

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,609,222	1,675,848	
57,098	66,159	
9,528	(24,271)	
<hr/>	<hr/>	
1,675,848	1,717,736	
<hr/>	<hr/>	

كما في 1 نوفمبر  
حصة في النتائج  
تعديلات تحويل عملات أجنبية

كما في 31 أكتوبر

وافقت الجمعية العمومية السنوية لشركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م. ("شركة زميلة") في اجتماعها المنعقد بتاريخ 26 مايو 2019 على نقل حصة الملكية في الشركة الزميلة إلى الشركة الأم وتم الانتهاء من إجراء نقل الملكية خلال السنة.

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في شركات زميلة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,080,539	1,010,991	حصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة كما في 31 أكتوبر:
630,463	742,523	موجودات غير متداولة
(35,154)	(35,778)	موجودات متداولة
<hr/>	<hr/>	مطلوبات متداولة
1,675,848	1,717,736	صافي الموجودات
<hr/>	<hr/>	
165,034	264,331	حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية 31 أكتوبر:
<hr/>	<hr/>	الإيرادات
57,098	66,159	النتائج
<hr/>	<hr/>	

## استثمارات في أوراق مالية 9

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
32,506	4,996	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,515,302	1,988,512	أسهم محلية غير مسورة
<hr/>	<hr/>	أسهم أجنبية غير مسورة
2,547,808	1,993,508	
<hr/>	<hr/>	

تم إدراج إيضاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 28.

## مخزون 10

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
213,211	220,433	قطع غيار وأخرى
<hr/>	<hr/>	
213,211	220,433	مخصص مخزون متقادم وبطيء الحركة
(86,572)	(86,572)	
<hr/>	<hr/>	
126,639	133,861	
<hr/>	<hr/>	

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
87,104,107	<b>91,042,044</b>	تكاليف متراكمة وأرباح مقدرة عن عقود قيد التنفيذ
(82,940,906)	<b>(86,835,009)</b>	فوائير إنجاز عن عقود قيد التنفيذ
4,163,201	<b>4,207,035</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(400,711)	<b>(389,610)</b>	
<b>3,762,490</b>	<b>3,817,425</b>	

تم الإفصاح عن موجودات العقود / مطلوبات العقود في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
4,072,993	<b>4,039,494</b>	موجودات عقود، بالصافي
(310,503)	<b>(222,069)</b>	مطلوبات عقود
<b>3,762,490</b>	<b>3,817,425</b>	

تم الإفصاح عن المحتجزات المدينة او الدائنة المتعلقة بالعقود قيد التنفيذ في الإيضاحين 12 و 20 على التوالي.

إن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لموجودات العقود كانت كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
-	<b>400,711</b>	الرصيد الافتتاحي
389,443	-	تعديل الرصيد الافتتاحي استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
11,268	<b>(11,101)</b>	(الرد) المحمّل للسنة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
<b>400,711</b>	<b>389,610</b>	

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها لموجودات العقود طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الإجمالي دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	2019 معدل خسائر الائتمان المتوقعة مجمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة كما في 31 أكتوبر
4,429,104	100%	8.8%*	
(389,610)	-	4,429,104	
<b>4,039,494</b>	-	<b>(389,610)</b>	

\* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

## 11 موجودات عقود / مطلوبات عقود (تتمة)

	خسائر الانتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة – منخفضة القيمة الانتمانية دينار كويتي	خسائر الانتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة – غير منخفضة القيمة الانتمانية دينار كويتي	31 أكتوبر 2018
الإجمالي دينار كويتي			معدل خسائر الانتمان المتوقعة مجمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر خسائر الانتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
4,473,704 <hr/> (400,711) <hr/> 4,072,993	100% - -	9%* 4,473,704 (400,711)	كما في 31 أكتوبر

\* يمثل متوسط معدل خسائر الانتمان المتوقعة.

## 12 مدینون وموجودات أخرى

	غير متداولة متحجزات مدينة، بالمجمل (ج) ناقصاً: مخصص خسائر الانتمان المتوقعة لمتحجزات مدينة متحجزات مدينة، بالصافي	متداولة أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالمجمل ناقصاً: مخصص خسائر الانتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي العقود، بالصافي	متداولة مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالمجمل ناقصاً: مخصص خسائر الانتمان المتوقعة لمبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالصافي (ايضاح 23)	متداولة متحجزات مدينة، بالمجمل (ج) ناقصاً: مخصص خسائر الانتمان المتوقعة للمتحجزات المدينة متحجزات مدينة، بالصافي	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن ناقصاً: مخصص خسائر الانتمان المتوقعة للأرصدة مدينة لمقاولين من الباطن (أ) أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن، بالصافي	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن مصروفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة مدینون آخرون إجمالي المتداول
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي					
95,054 <hr/> (2,418) <hr/> 92,636	809,958 <hr/> (17,416) <hr/> 792,542					
7,252,462 <hr/> (2,428,387) <hr/> 4,824,075	6,880,580 <hr/> (2,527,818) <hr/> 4,352,762					
461,210 <hr/> (78,602) <hr/> 382,608	601,408 <hr/> (78,602) <hr/> 522,806					
4,681,251 <hr/> (408,510) <hr/> 4,272,741	3,979,260 <hr/> (388,100) <hr/> 3,591,160					
10,055,916 <hr/> (8,184,223) <hr/> 1,871,693	9,920,413 <hr/> (8,115,573) <hr/> 1,804,840					
684,908 905,992	436,024 1,033,737					
1,338,881 <hr/> 2,929,781 <hr/> 14,280,898 <hr/> 14,373,534	1,153,171 <hr/> 2,622,932 <hr/> 12,894,500 <hr/> 13,687,042					

## 12 مدينون وموجودات أخرى (نهاية)

أ) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة للمقاولين من الباطن كما في 31 أكتوبر 2019، لدى الشركة الأم نزاع قانوني ضد مقاولين من الباطن أجاتب 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 تأكيد حول التأثير المالي المحتمل لهذه الدعوى القضائية بما يشير بدوره إلى عدم تأكيد حول إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من المقاولين من الباطن بمبلغ 7,691,998 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2019 (2018: 7,691,998 دينار كويتي) والتي قامت الإدارة بتخفيض قيمتها بالكامل في السنوات السابقة.

ب) ابن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,505,923	<b>11,102,140</b>	الرصيد الافتتاحي
1,256,463	-	تعديل الرصيد الافتتاحي استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
672,678	182,829	المحمول للسنة
(169,425)	(129,704)	العكس استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
-	(27,756)	الشطب خلال السنة
836,501	-	المتعلق بالموجودات المحفظ بها لغرض البيع
<b>11,102,140</b>	<b>11,127,509</b>	

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها لإجمالي المدحجزات المدينة وإجمالي الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود وإجمالي المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة للمقاولين من الباطن طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي
		خسائر الائتمان المتوقعة		خسائر الائتمان المتوقعة		خسائر الائتمان المتوقعة	
		على مدى عمر الأداة -		على مدى عمر الأداة -		على مدى عمر الأداة -	
		غير منخفضة القيمة		غير منخفضة القيمة		غير منخفضة القيمة	
		الائتمانية		الائتمانية		الائتمانية	
		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
22,191,619	100%	6.9%*		11,884,487	11,884,487	31 أكتوبر 2019	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
<b>(11,127,509)</b>	<b>(10,307,132)</b>	<b>(10,307,132)</b>		<b>(820,377)</b>	<b>(820,377)</b>		مجمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر
<b>11,064,110</b>							خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة

كما في 31 أكتوبر

\* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي
		خسائر الائتمان المتوقعة		خسائر الائتمان المتوقعة		خسائر الائتمان المتوقعة	
		على مدى عمر الأداة -		على مدى عمر الأداة -		على مدى عمر الأداة -	
		غير منخفضة القيمة		غير منخفضة القيمة		غير منخفضة القيمة	
		الائتمانية		الائتمانية		الائتمانية	
		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
22,545,893	100%	8.7%*		12,530,791	12,530,791	31 أكتوبر 2018	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
<b>(11,102,140)</b>	<b>(10,015,102)</b>	<b>(10,015,102)</b>		<b>(1,087,038)</b>	<b>(1,087,038)</b>		مجمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر
<b>11,443,753</b>							خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة

كما في 31 أكتوبر

\* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

## 12 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الأرصدة المدينة متاخرة الساد في تاريخ البيانات المالية المجمعة ولم تقم المجموعة باحتساب مخصص لها نظراً لأنه ليس هناك تغير جوهري في الجودة الائتمانية ولا تزال المبالغ تعتبر قابلة للاسترداد. لا تحفظ المجموعة بأي ضمان على هذه الأرصدة.

ج) تتعلق أرصدة المحتجزات المدينة بمبلغ 3,202,454 دينار كويتي (2018: 2,837,579 دينار كويتي) بالمشاريع التي تم تسليمها بالفعل إلى العملاء والتي لم يصدر لها شهادة المدفوعات النهائية بمبلغ 2,180,248 دينار كويتي (2018: 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:

متاخرة ولكن غير منخفضة القيمة				
أكثر من 6 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	غير متاخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
<b>3,027,693</b>	<b>156,679</b>	<b>1,168,390</b>	<b>4,352,762</b>	<b>2019</b>
<b>4,248,926</b>	<b>96,495</b>	<b>478,654</b>	<b>4,824,075</b>	<b>2018</b>

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.

## 13 ودائع استثمارية

إن الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية بمبلغ 200,000 دينار كويتي (2018: 200 دينار كويتي) مودعة لدى بنك إسلامي محلي ولها فترة استحقاق أصلية مدتها ستة أشهر وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة. إن الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية بمبلغ 5,803,616 دينار كويتي (2018: لا شيء) مودعة لدى بنك إسلامي محلي ولها فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة.

إن الودائع الاستثمارية المودعة لدى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 23) هي بمبلغ 5,303,616 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2019 (2018: لا شيء). إن متوسط معدلربح لهذه الودائع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 كان بنسبة 1.210% (2018: 2.375%) سنوياً.

تقوم الشركة الام بإدارة محفظة الموجودات العقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. إن هذه الموجودات العقارية والودائع الاستثمارية المتعلقة بالحسابات على سبيل الأمانة غير مدرجة في بيان المركز المالي المجمع ولكن تم الإفصاح عنها ضمن الموجودات بصفة الأمانة (ايضاح 24).

## 14 النقد والنقد المعادل

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	ودائع استثمارية أرصدة لدى البنوك ونقد
200,000	6,003,616	
2,334,262	912,395	
<b>2,534,262</b>	<b>6,916,011</b>	
(200,000)	(200,000)	ناقصاً: ودائع استثمارية ذات فترات استحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر
(470,276)	(321,444)	حسابات مكتوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات أخرى)
<b>1,863,986</b>	<b>6,394,567</b>	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

## 14 النقد والنقد المعادل (تتمة)

كما في 31 أكتوبر 2019، تضمنت الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 539,374 دينار كويتي (2018: 1,872,909 دينار كويتي) والذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 23).

كما في 31 أكتوبر 2019، تتضمن الحسابات المكتوفة لدى البنوك مبلغ 283 دينار كويتي (2018: 41,520 دينار كويتي) والذي يمثل المبالغ المسحوبة من الشركة الأم الكبرى (ايضاح 23).

تدبر 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 المجمع، وتم الإفصاح عنها كجزء من الموجودات بصفة الأمانة (ايضاح 24).

## 15 رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع  
بالكامل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,053,468	45,053,468	
		450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس (مدفوعة نقداً بالكامل)

## 16

احتياطي اجباري  
وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تعطيل الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي الاجباري للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 نظراً لأن المجموعة لديها خسائر متراكمة بمبلغ 10,891,706 دينار كويتي.

## 17 احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذه التحويلات السنوية بموجب قرار من الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي الاختياري للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 نظراً لأن المجموعة لديها خسائر متراكمة بمبلغ 10,891,706 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019، تم تحويل رصيد إضافي للزكاة بمبلغ 11,887 دينار كويتي (2018: 53,039 دينار كويتي) إلى الاحتياطي الاختياري ليتم سداده بناء على قرار هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم الكبرى وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم.

## 18 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:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,940,036	1,965,552	
309,071	273,752	
(467,362)	(540,731)	
183,807	-	
		كما في 1 نوفمبر المحمل للسنة
1,965,552	1,698,573	مدفوعات مسددة خلال السنة المتعلقة بموجودات محتفظ بها لغرض البيع كما في 31 أكتوبر

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2019

## 19 دائنون مراقبة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
15,468,835 (155,526)	13,012,495 (257,217)	
<hr/> 15,313,309	<hr/> 12,755,278	
		مجمل المبلغ نافصاً: ربح مؤجل

تمثل أرصدة المراقبة الدائنة مبالغ مستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات تم شراؤها بموجب ترتيبات تمويل إسلامي.  
تحمل أرصدة المراقبة الدائنة معدل ربح يتراوح من 4.75% إلى 5.25% (2018: 4% إلى 5.25%) سنوياً.

كما في 31 أكتوبر 2019، كانت أرصدة المراقبة الدائنة بمبلغ 2,560,597 دينار كويتي (2018: 4,351,293 دينار كويتي)  
منحوحة من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 23).

كما في 31 أكتوبر 2019، كانت أرصدة المراقبة الدائنة مكفولة بضمان مقابل رهن بعض الودائع الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 5,303,616 دينار كويتي (2018: لا شيء) للشركة الأم وبعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 17,236,000 دينار كويتي و 12,520,000 دينار كويتي (2018: 25,851,000 دينار كويتي و 11,129,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية على التوالي (إيضاحين 7 و 13).

## 20 دائنون ومطلوبات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,434,374	3,594,408	
<hr/> 1,599,431	<hr/> 1,602,200	
<hr/> 5,033,805	<hr/> 5,196,608	
		متداولة
2,713,974	2,460,028	دائنون تجاريون
656,139	345,612	دفعه مقدماً مستلمة من مالكي عقود
159,899	86,939	إيرادات مؤجلة
636,504	341,323	محتجزات دائنة
64,779	60,411	توزيعات أرباح مستحقة
470,276	321,444	حسابات مكتشوفة لدى البنوك (إيضاح 14)
1,392,124	1,444,775	مطلوبات أخرى
1,627,206	1,587,071	مخصص خسائر متوقعة من عقود وغرامات متأخرة
<hr/> 3,744	<hr/> 3,744	مخصص دعوى قانونية
<hr/> 7,724,645	<hr/> 6,651,347	
<hr/> 12,758,450	<hr/> 11,847,955	

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 كعمليات موقوفة طبقاً لمتطلبات "المعيار الدولي للتقارير المالية 5 – الموجودات غير المتداولة المحافظ عليها لغرض البيع والعمليات الموقوفة" ("المعيار الدولي للتقارير المالية 5").

خلال السنة السابقة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة ببيع حصتها في نشاط مصنع الخرسانة الجاهزة (شركة تابعة للمجموعة) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,600,000 دينار كويتي.

فيما يلي نتائج العمليات الموقوفة للسنوات المنتهيتين في 31 أكتوبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
921,780	-	مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
<u>(1,133,347)</u>	<u>-</u>	تكلفة مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
(211,567)	-	مجمل الخسارة
<u>5,417</u>	<u>-</u>	ربح بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
<u>(206,150)</u>	<u>-</u>	خسارة السنة من العمليات الموقوفة

#### خسارة السهم الأساسية والمخففة

2018	2019	
(206,150)	-	خسارة السنة من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
<u>450,534,680</u>	<u>-</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>(0.46)</u> فلس	<u>-</u> فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات الموقوفة

فيما يلي صافي التدفقات النقدية المتکبدة من قبل مصنع الخرسانة الجاهزة للسنوات المنتهية في 31 أكتوبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
655,787	-	التشغيل
<u>655,787</u>	<u>-</u>	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
2018 دينار كويتي		
1,608,887		موجودات مرتبطة مباشرةً بالعمليات الموقوفة
-		مطلوبات مرتبطة مباشرةً بالعمليات الموقوفة
<u>1,608,887</u>		صافي الموجودات المرتبطة بالعمليات الموقوفة
<u>1,600,000</u>		المقابل المستلم
<u>(8,887)</u>		خسائر محققة من البيع
<u>1,600,000</u>		ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>1,600,000</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من بيع شركة تابعة

## 22 معلومات القطاعات

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

**قطاع التصنيع:** إنتاج وتوزيع الخرسانة الجاهزة، والذي تم بيعه خلال السنة السابقة.

**قطاع مشاريع البناء:** تنفيذ العقود لإنشاء المباني.

**قطاع الخدمات المقدمة:** إجراء صيانة لقطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

**قطاع العقارات:** إدارة العقارات وأتأجير العقارات للغير.

**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.

ترافق إدارة الشركة الام نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء.

يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتبعها 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 ومطابقتها مع أرباح أو خسائر المجموعة.

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

## 22 معلومات القطاعات (تنمية)

أ) معلومات المنتجات والخدمات (تنمية)

إن معلومات تقارير القطاعات مبنية كما يلي:

	2019/31 أكتوبر	2019/31 أكتوبر
غير موزعة دinars كويتي		
استثمارات دinars كويتي		
عقارات دinars كويتي		
خدمات مقاومة دinars كويتي		
مشروعات إنشاءات دinars كويتي		
الخدمات مقدمة دinars كويتي		
غير موزعة دinars كويتي		
المجموع دinars كويتي		
15,692,861	199,057	139,054
13,787,884	2,020,366	578,034
200,597	124,262	28,269
13,988,481	2,144,628	606,303
1,704,380	(1,945,571)	(467,249)
71,464,653	1,038,484	17,202,297
26,523,875	2,805,426	10,588,272
55,886	-	-
مصارف رأسمالية ونفقات		

**22 معلومات القطاعات (تنمية)**

**أ) معلومات المنتجات والخدمات (تنمية)**

النوع	المجموع	غير موزعة دollar كويتي	استثمارات دollar كويتي	غير موزعة دollar كويتي	المجموع	غير موزعة دollar كويتي
خدمات مدتمة	112,717	2,559,262	34,373	20,360,548	34,373	20,360,548
مشروعات إنشاءات	8,198,176	8,528,823	—	—	—	—
دollar كويتي	927,197	—	—	—	—	—
تصنيع	31 اكتوبر 2018 إيرادات القطاع	8,198,176	8,528,823	34,373	20,360,548	34,373
دollar كويتي	—	—	—	—	—	—
مصرفات تشغيلية وإدارية	1,133,347	8,445,133	6,816,212	2,106,326	2,106,326	21,312,905
استهلاك	—	54,291	10,106	14,626	14,626	138,617
تكليف القطاع	1,133,347	8,499,424	6,826,318	203,788	203,788	21,451,522
(خسارة) ربح السنة	(206,150)	(301,248)	1,702,505	2,355,474	2,355,474	(1,090,974)
كمًا في 31 اكتوبر 2018 الموجودات	—	—	6,130,850	13,496,085	13,496,085	74,117,942
المطلوبات	—	—	41,212,029	1,486,714	1,486,714	30,347,814
مصرفوفات رأسمالية	—	—	12,795,987	3,652,521	3,652,521	532,102

**22 معلومات القطاعات (تنته)**

بـ- القطاع الجغرافي، تعمل المجموعة بصورة رئيسية في السوق المحلي في الكويت، والسوق الإقليمي في دول الخليج.

بيانات حول القطاعات المجموعه في دول الخليج. يبيان الجدول التالي توزيع موجودات وإيرادات القطاعات المجموعة حسب الأسواق

		المجموع		دول أخرى		دول مجلس التعاون الخليجي		الكويت		2019		2018		دول أخرى		المجموع			
		2019		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		2019		2018	
		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti		دollar Kuwaiti	
الإيرادات		-	-	=	=	=	=	57,098	=	66,159	=	20,303,450	=	15,626,702	=	20,360,548	=	15,692,861	=
الموجودات								62,795,945	=	60,997,814	=					74,117,942	=	71,464,653	=
الجغرافية								10,055,191	=	10,169,713	=					74,117,942	=	71,464,653	=
القطاعات								62,795,945	=	60,997,814	=					74,117,942	=	71,464,653	=

## 23 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 يمتلكون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطران أو يمارسون عليها تأثيراً ملحوظاً في سياق العمل الطبيعي للمجموعة. يتم الموافقة على سياسات تعديل 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 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	بيان الدخل المجمع إيرادات من خدمات مقدمة
3,124,535	3,585,708	3,585,708	-	تكاليف تمويل
308,425	222,414	222,414	-	تكلفة خدمات مقدمة
58,466	34,254	-	34,254	تكلفة عقود إنشاءات
10,060	32,697	-	32,697	

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة تتضمن مبلغ 266,443 دينار كويتي (2018: 295,018 دينار كويتي) مكتسب من أنشطة الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى على سبيل الأمانة والوكالة (إيضاح 24).

المجموع 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	بيان المركز المالي المجمع مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)
382,608	522,806	522,806	ودائع استثمارية (إيضاح 13)
-	5,303,616	5,303,616	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 14)
1,872,909	539,374	539,374	دانتو مراجحة (إيضاح 19)
4,351,293	2,560,597	2,560,597	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 14)
41,520	283	283	

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

كما في 31 أكتوبر 2019، بلغت الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و 5,631,183 دينار كويتي (2018: 2,500,000 دينار كويتي و 5,081,148 دينار كويتي) على التوالي والتي تتعلق بموجودات بصفة الأمانة محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24).

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	مكافآت موظفي الإدارة العليا رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
368,133	486,032*	
31,611	30,943	
<hr/> 399,744	<hr/> 516,975	

\* تتضمن الرواتب والمزايا الأخرى قصيرة الأجل مكافأة بمبلغ 63,150 دينار كويتي تم تحديدها وسدادها خلال السنة ولكنها متعلقة بالسنة السابقة المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

\* تتضمن الرواتب والمزايا الأخرى قصيرة الأجل مكافأة أحد أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 14,000 دينار كويتي والمقرحة من قبل مجلس الإدارة وتخصيص لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

## 24 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية على سبيل الأمانة.

يقدر مجمل قيمة الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك المحفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 أكتوبر 2019 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي و 5,678,834 دينار كويتي على التوالي (2018: 2,500,000 دينار كويتي و 5,958,618 دينار كويتي).

**24 موجودات بصفة الأمانة (تتمة)**

كما في 31 أكتوبر 2019، بلغت الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و 5,631,183 دينار كويتي (2018: 2,500,000 دينار كويتي و 5,081,148 دينار كويتي) على التوالي وهي تتبع بالموجودات بصفة الأمانة المحتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (جزء من الرصيد المذكور أعلاه).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 595,685 دينار كويتي (2018: 571,717 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة، ومن بينه مبلغ 295,018 دينار كويتي (2018: 266,443 دينار كويتي) مكتسب من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (ايضاح 23).

**25 مطلوبات محتملة**

أ) كما في 31 أكتوبر 2019، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان وخطابات ائتمان صادرة ضمن السياق الطبيعي للأعمال بمبلغ 17,975,533 دينار كويتي (2018: 18,500,282 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.

ب) تتعلق خطابات الضمان بمبلغ 11,764,335 دينار كويتي (2018: 12,744,410 دينار كويتي) بالمشروعات المتأخرة بمبلغ 97,110,242 دينار كويتي (2018: 97,110,242 دينار كويتي) والتي لم تتناق الشركة الأم الموافقة على مد فترة تنفيذها لحين انجاز المشروعات.

ت) لدى الشركة الأم قضايا مرفوعة من قبل مقاولي الباطن، ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن ينشأ أي التزام محتمل من هذه القضايا.

**26 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 بالمسؤوليات المنوطة به.

تمثل 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 2019 و 31 أكتوبر 2018. تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

**26.1 مخاطر الائتمان**

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يخفق أحد الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماته بموجب أدلة مالية مما يؤدي إلى تكب 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. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر بما ينتج عنه تعرض المجموعة للديون المعدومة كما هو موضح عنه في الإيضاح 12.

**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 المجمع.

إن حساب أكبر خمسة عملاء للمجموعة يمثل نسبة 58% من إجمالي الأرصدة المدينة القائمة كما في 31 أكتوبر 2019 (2018: 60%).

**26.2 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.

تحدد 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.

## 26 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تنمية)

## 26.2 مخاطر السيولة (تنمية)

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 دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	3 أشهر دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
13,012,495	5,188,931	1,656,552	839,835	5,327,177	2019
11,847,955	5,196,608	3,187,191	379,659	3,084,497	دائنو مرابحة دائنون ومطلوبات أخرى
<b>24,860,450</b>	<b>10,385,539</b>	<b>4,843,743</b>	<b>1,219,494</b>	<b>8,411,674</b>	<b>إجمالي المطلوبات المالية</b>
<b>17,975,533</b>	<b>-</b>	<b>4,317,164</b>	<b>494,500</b>	<b>13,163,869</b>	<b>مطلوبات محتملة</b>
المجموع	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	3 أشهر دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
15,468,835	2,472,137	1,123,122	561,561	11,312,015	2018
12,758,450	5,033,805	4,355,256	2,337,061	1,032,328	دائنو مرابحة دائنون ومطلوبات أخرى
<b>28,227,285</b>	<b>7,505,942</b>	<b>5,478,378</b>	<b>2,898,622</b>	<b>12,344,343</b>	<b>إجمالي المطلوبات المالية</b>
<b>18,500,282</b>	<b>9,702,141</b>	<b>4,939,651</b>	<b>3,020,990</b>	<b>837,500</b>	<b>مطلوبات محتملة</b>

## 26.3 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.

26.3.1 مخاطر معدلات الربح

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

26.3.2 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.

2018		2019		
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	العملة
171,493	16,025	66,629	-	دولار أمريكي
54,599	494,478	25,911	425,062	دينار بحريني
-	2,018	-	2,007	ريال سعودي
<b>226,092</b>	<b>512,521</b>	<b>92,540</b>	<b>427,069</b>	

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

## 26 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

## 26.3 مخاطر السوق (تتمة)

## 26.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. وتثير 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 التغيير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2018		2019		مؤشرات السوق	الكويت
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	دinar كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	دinar كويتي		
-	1,329	-	170		
	=====		=====		

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

## 27 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 الستيني المنتهيين في 31 أكتوبر 2019 و 31 أكتوبر 2018. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري واحتياطي تحويل عملات أجنبية واحتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ 44,940,778 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2019 (43,770,128: 2018).

## 28 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لسداد التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن القيمة العادلة للموجودات المالية لا تختلف بصورة مادية عن قيمها المدرجة بالدفاتر.

## قياس القيمة العادلة (تتمة)

28

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

المجموع	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
42,443,004	35,796,000	6,647,004	-	
2,687	-	-	2,687	
1,993,508	1,993,508	-	-	
<u>44,439,199</u>	<u>37,789,508</u>	<u>6,647,004</u>	<u>2,687</u>	
48,071,038	41,012,000	7,059,038	-	
2,478	-	-	2,478	
2,547,808	2,547,808	-	-	
<u>50,621,324</u>	<u>43,559,808</u>	<u>7,059,038</u>	<u>2,478</u>	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2019 و 31 أكتوبر 2018، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة وإلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

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

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات في نهاية السنة دينار كويتي	صافي المسجلة في بيان الدخل الشامل	صافي المسجلة في بيان الدخل المجمع	المحول من مباني بيان الدخل أراضي قيد التطوير	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية في 1 نوفمبر 2018 للبيع دينار كويتي	المحول من موجودات مالية متاحة في بداية السنة دينار كويتي	31 أكتوبر 2019 عقارات استثمارية موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
35,796,000	(5,079,000)	-	(137,000)	-	-	41,012,000
<u>1,993,508</u>	<u>(56,728)</u>	<u>(497,572)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,547,808</u>
<u>37,789,508</u>	<u>(5,135,728)</u>	<u>(497,572)</u>	<u>(137,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,559,808</u>
41,012,000	248	-	(1,976,248)	2,280,000	-	40,708,000
<u>2,547,808</u>	<u>(117,536)</u>	<u>(1,352,185)</u>	<u>-</u>	<u>(480,755)</u>	<u>4,159,232</u>	<u>339,052</u>
<u>43,559,808</u>	<u>(117,288)</u>	<u>(1,352,185)</u>	<u>(1,976,248)</u>	<u>2,280,000</u>	<u>(480,755)</u>	<u>4,159,232</u>
						<u>41,047,052</u>

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:  
 يتم تقييم الأوراق المالية غير المسورة بناء على صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات عندما تعرض الموجودات الرئيسية وفقاً لقيمة العادلة.

28 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 سنوياً 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 بحثه والتي يتم تعديلها وفقاً لاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.