

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
وشركائها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
9 – 35	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢  
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق  
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000

ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقيات المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملئمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، دون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. وفيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة:

#### تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 67,572,118 دينار كويتي تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراضات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة مبيعات السوق المقارن ورسملة الدخل، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في إيضاح رقم (11).

### أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر رأياً غير متحفظ على تلك البيانات المالية المجمعة بتاريخ 4 فبراير 2018.

### معلومات أخرى

يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن هذه المعلومات الأخرى من مسؤولية الإدارة. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر ولن نعبر عن أية تأكيدات حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المناط بها الإشراف والرقابة على عملية إعداد البيانات المالية.

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة. الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولين عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولين فقط عما يتعلق برأينا حول التدقيق.

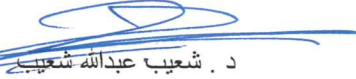
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما أننا قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، والتدابير ذات الصلة في هذا الصدد متي كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



د . شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت  
7 مارس 2019

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2018  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
1,175,652	1,037,555	3	نقد ونقد معادل
-	1,858,887	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,581,046	6,628,708	5	مستحق من طرف ذي صلة
977,800	518,898	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
602,095	432,631	7	عقارات بغرض المتاجرة
9,336,593	10,476,679		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
14,655,930	-	8	دفعات مقدّمة لشراء عقارات
-	6,205,452	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
9,976,060	-	10	موجودات مالية متاحة للبيع
50,666,898	67,572,118	11	عقارات استثمارية
11,928,354	12,641,794	12	استثمار في شركة زميلة
87,227,242	86,419,364		مجموع الموجودات غير المتداولة
96,563,835	96,896,043		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
123,522	-		دفعات مقدّمة من عملاء
2,647,463	1,393,157	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,315,200	1,778,433	14	دائنو إجارة
4,086,185	3,171,590		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
16,274,198	14,599,691	14	دائنو إجارة
120,824	158,543		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
16,395,022	14,758,234		مجموع المطلوبات غير المتداولة
20,481,207	17,929,824		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
100,000,000	100,000,000	15	رأس المال
2,760	2,760		علاوة إصدار
(664,834)	(664,834)	16	أسهم خزانة
1,319	1,319		احتياطي أسهم خزانة
1,206,469	1,206,469	17	احتياطي اجباري
1,206,469	1,206,469	18	احتياطي اختياري
66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
811,777	(1,324,274)		احتياطي القيمة العادلة
28,737	35,335		أثر التغيير في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
3,338,258	3,815,967		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(34,089,496)	(30,005,659)		خسائر متراكمة
71,587,032	74,019,125		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
4,495,596	4,947,094		الحصص غير المسيطرة
76,082,628	78,966,219		مجموع حقوق الملكية
96,563,835	96,896,043		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

عبد الله فيصل السلطان  
الرئيس التنفيذي

سلوى نبيل ملحس  
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح	
			<b>الإيرادات:</b>
4,932,972	227,903		إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
3,247,816	3,031,383		إيرادات إيجارات
228,577	180,864		صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
8,409,365	3,440,150		إجمالي الإيرادات
			<b>التكاليف:</b>
(5,350,002)	(172,082)	7	تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(791,680)	(744,087)		تكاليف إيجارات
(6,141,682)	(916,169)		إجمالي التكاليف
2,267,683	2,523,981		مجمّل الربح
1,967,081	1,938,095	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية :
-	(522)	7	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
881,732	744,736	12	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
199,646	(304,427)	19	صافي (خسائر) أرباح استثمارات
(167,954)	(271,284)	6	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(626,992)	(660,855)		مصارييف عمومية وإدارية
(841,708)	(962,736)		أعباء تمويل
3,679,488	3,006,988		ربح التشغيل
2,530,750	481,476	20	إيرادات ومصروفات أخرى
6,210,238	3,488,464		ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(78,555)	(59,756)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(27,875)	(23,903)		حصة الزكاة
(30,000)	-	22	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
6,073,808	3,404,805		صافي ربح السنة
			<b>الخاص بـ :</b>
5,643,011	2,943,265		مساهمي الشركة الأم
430,797	461,540		الحصص غير المسيطرة
6,073,808	3,404,805		صافي ربح السنة
5.65	2.95	21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح	
6,073,808	3,404,805		صافي ربح السنة
			الخسارة الشاملة الأخرى:
			ينود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(94,824)	-		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
			المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر من خسائر انخفاض في قيمة موجودات
167,135	-		مالية متاحة للبيع
4,071	6,598	12	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(1,190,098)	477,709		فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
			ينود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
-	(892,570)	9	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,113,716)	(408,263)		مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
4,960,092	2,996,542		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ:
4,529,295	2,546,103		مساهمي الشركة الأم
430,797	450,439		الحصص غير المسيطرة
4,960,092	2,996,542		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الخصم غير المتوسط	المجموع الجزئي	خلاف مركزات	تصديقات ترجمة عملات اجنبية	الأثر التغيير في الدخل الشامل الآخر الفترة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات اخرى	احتياطي خيرات		احتياطي اجمالي	احتياطي اجمالي	احتياطي اجمالي خراية		ملاوة اصدار	رأس المال	2017 الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
								اسهم	الموظفين			اسهم	خراية			
(1,113,716)	-	(1,113,716)	-	(1,190,098)	4,071	72,311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,073,808	430,797	5,643,011	5,643,011	-	24,666	739,466	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2017 الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
71,122,536	4,064,799	67,057,737	(39,732,507)	4,528,356	28,737	811,777	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2017 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) (البنحاج 2-د) حملة المجموعة من اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) اقسوة زمنية (البنحاج 2-د)
4,960,092	430,797	4,529,295	5,643,011	(1,190,098)	4,071	72,311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76,082,628	4,495,596	71,587,032	(34,089,496)	3,338,258	28,737	811,777	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2017 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
(75,057)	1,059	(76,116)	1,178,466	-	-	(1,254,582)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(37,894)	-	(37,894)	(37,894)	-	-	(442,805)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2018 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
75,969,677	4,496,655	71,473,022	(32,948,924)	3,338,258	28,737	(442,805)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2018 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
3,404,805	461,540	2,943,265	2,943,265	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(408,263)	(11,101)	(397,162)	-	477,709	6,598	(881,469)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,996,542	450,439	2,546,103	2,943,265	477,709	6,598	(881,469)	-	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2018 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)
78,966,219	4,947,094	74,019,125	(30,005,659)	3,815,967	35,335	(1,324,274)	(320,567)	66,140	1,206,469	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	2018 الرصيد في 31 ديسمبر الرصيد في 1 يناير صافي ربح السنة الدخل الشامل الاخر (المسورة القيمة الاخرى) السنة مجموع الدخل الشامل (المسورة القيمة السنة)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
6,210,238	<b>3,488,464</b>	ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة التسويات:
(199,646)	<b>304,427</b>	صافي خسائر (أرباح) استثمارات
(2,000,000)	-	مخصص لم يعد له ضرورة
-	<b>522</b>	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
167,954	<b>271,284</b>	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
417,030	<b>(55,821)</b>	(ربح) خسارة بيع عقارات بغرض المتاجرة
(1,967,081)	<b>(1,938,095)</b>	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(881,732)	<b>(744,736)</b>	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
841,708	<b>962,736</b>	أعباء تمويل
30,671	<b>37,719</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<b>2,619,142</b>	<b>2,326,500</b>	
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :</b>
(1,203,080)	<b>285,986</b>	مديون وأرصدة مدينة أخرى
4,932,972	<b>227,903</b>	عقارات بغرض المتاجرة
-	<b>(10,796)</b>	عقارات استثمارية
455,267	<b>(1,349,796)</b>	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,113,050	<b>(47,662)</b>	مستحق من طرف ذي صلة
(713,861)	<b>(123,522)</b>	دفعات مقدمة من عملاء
<b>8,203,490</b>	<b>1,308,613</b>	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
132,267	<b>118,845</b>	صافي الحركة على أرصدة بنوك محتجرة
-	<b>11,023</b>	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(5,156,114)	<b>(4,680)</b>	دفعات مقدمة لشراء عقارات
367,139	<b>541,658</b>	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
33,666	-	صافي الحركة على موجودات مالية متاحة للبيع
<b>(4,623,042)</b>	<b>666,846</b>	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
(1,164,548)	<b>(1,211,274)</b>	صافي الحركة على دائنو إجراء
(1,039,204)	-	صافي الحركة على دائنو تورق
(841,708)	<b>(962,736)</b>	أعباء تمويل مدفوعة
<b>(3,045,460)</b>	<b>(2,174,010)</b>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
534,988	<b>(198,551)</b>	صافي (النقص) الزيادة في نقد ونقد معادل
(392,108)	<b>179,299</b>	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
913,927	<b>1,056,807</b>	نقد ونقد معادل في بداية السنة (إيضاح 3)
<b>1,056,807</b>	<b>1,037,555</b>	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

## 1 - التأسيس والنشاط

إن شركة دبي الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 1889 / جلد 1 والمؤرخ في 30 أبريل 2003 وتعديلاته اللاحقة والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 9 مايو 2016. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم الأراضي السكنية الخاصة على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى المجموعة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام " البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تقيم مثل هذه الشركات أو تعقد معها شراكة أو أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 7 مايو 2003.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة ومملوكة بنسبة 89.91% لشركة المزايبا القابضة - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم الرئيسية)، وهي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 3546 الصفاة، 13036 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 مارس 2019. إن البيانات المالية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم، كما أن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

## 2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

### أ - أسس الإعداد

- يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا البنود التالية والتي تدرج بقيمتها العادلة:
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
  - عقارات استثمارية.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (د).

### المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة بإستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للقرارات المالية كما في 1 يناير 2018 المتعلقة بالمجموعة وبيانات كالتالي:

#### المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9) - الأدوات المالية

يحل هذا المعيار، الذي يبدأ سريانه اعتباراً من أو بعد 1 يناير 2018، محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يوضح المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9) كيفية تصنيف وقياس الأدوات المالية، ويشمل نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة لغرض احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات العامة الجديدة لمحاسبة التحوط. كما سوف تظل الإرشادات حول تحقق أو عدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39) بدون تغيير. يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (2 - د) حول الأثر الأولي لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9).

#### المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (15) - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويحدد إطاراً شاملاً لكيفية وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. سوف يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات التالية عند تطبيقه:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (13) - برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (15) - إتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (18) - الموجودات المحولة من العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (31) - إيرادات خدمات الدعاية الناتجة عن معاملات مفايضة.

يسري هذا المعيار على جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، إلا إذا كانت العقود في نطاق المعايير الأخرى مثل معيار المحاسبة الدولي (17). كما توفر متطلباته نموذجاً للاعتراف وقياس الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة. كما سيحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة، ومدى وتوقيت الإيرادات وكذلك عدم التأكد من الإيرادات والتدفقات النقدية المتعلقة بها مع العملاء. يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (2 - س) حول الأثر الأولي لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (15).

#### تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (22) - معاملات العملات الأجنبية والدفعة المقدمة

تسري هذه التفسيرات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتوضح أنه عند تحديد سعر الصرف لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي للموجودات، المصاريف أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة عند إلغاء الاعتراف بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالدفعة المقدمة، إن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة مبدئياً بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من الدفعة المقدمة. إذا كان هناك دفعات أو تحصيلات مقدمة متعددة، فإنه يجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو تحصيل لدفعة مقدمة. لم يكن لتطبيق تلك التفسيرات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات ما يلي:

- (أ) يجوز للمنشأة التي هي (Venture Capital Organization)، أو أي منشأة أخرى مؤهلة، أن تقوم عند الاعتراف المبدئي لكل استثمار على حدة بقياس استثماراتها في الشركات الزميلة وشركات المحاصة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- (ب) إذا كان للمنشأة والتي ليست بذاتها منشأة استثمارية حصة في شركة زميلة أو شركة محاصة والتي هي منشأة استثمارية، يجوز للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن تختار الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الاستثمارية الزميلة أو المحاصة لإستثماراتها في شركاتها التابعة. يتم إجراء هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة استثمارية زميلة أو محاصة، وذلك إما بتاريخ (1) الاعتراف المبدئي بالشركة الاستثمارية الزميلة أو المحاصة، (2) عندما تصبح هذه الشركة الزميلة أو المحاصة منشأة استثمارية بذاتها، (3) عندما تصبح الشركة الاستثمارية الزميلة أو المحاصة شركة أم أيهما أبعد.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - تحويل العقار الاستثماري

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتوضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك عقارات قيد الإنشاء أو التطوير من أو إلى فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يتم عندما يتوافق استخدام العقار مع معطيات وتعريف العقار الاستثماري أو عندما يتناقض معه مع وجود دليل على تغيير الاستخدام. إن مجرد تغيير نية الإدارة في استخدام العقار لا يعتبر دليلاً على التغيير في الاستخدام. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

**المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجير**  
قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشكل مبكر باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل، حيث أن هذا المعيار يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن هذا المعيار يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - التأجير. إن المعيار الجديد لا يغير بشكل جوهري طريقة المحاسبة عن عمليات التأجير بالنسبة للمؤجرين، وإنما يتطلب من المستأجرين إثبات كافة الإجراءات في بيان المركز المالي بطريقة مشابهة للإيجار التمويلي الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم (17) السابق مع استثناءات محدودة على الموجودات المستأجرة ذات القيمة المنخفضة والإيجارات قصيرة المدى. عند بدء عقد الإيجار، يقوم المستأجر بالاعتراف بالتزامات الدفعات الإيجارية مقابل الاعتراف بأصل يمثل حق المستأجر في استخدام الأصل المستأجر خلال فترة الإيجار. لم يكن للتطبيق المبكر لذلك المعيار أثراً مادياً على البيانات المالية المقارنة والأرصدة الافتتاحية المرفقة. يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (2 - ص) حول أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

#### • المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة:

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): السداد المبكر لأدوات الدين بأقل من مبالغها المستحقة**  
وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية ناتجة فقط عن مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة المستحقة على المبلغ القائم (معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض ذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن الأصل المالي يدخل ضمن معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي الأطراف الذي يدفع أو يتلقى تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد. يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (المشروعات المشتركة)**

توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو شركات المحاصة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة (استثمارات طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ينطبق على تلك الاستثمارات طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، لا تأخذ المجموعة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة طبقاً للمعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن هذه التعديلات لا يتوقع أن يكون لها أثر مادي على البيانات المالية المجمعة.

#### دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

##### معيار المحاسبة الدولي (23) - تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المجموعة تلك التعديلات للمرة الأولى. تطبق المجموعة تلك التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة.

#### ب - أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية %	2018	2017	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركات التابعة
99%	99%	99%	إدارة عقارات	الكويت	شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع - ذ.م.م.
100%	100%	100%	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	الشركة الكويتية السعودية العقارية - ش.ش.و.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في بيان حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

#### ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

- من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

- من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

#### د - الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينين، مستحق من طرف ذي صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنوا إجارة، دائنين.

#### د - 1) الموجودات المالية

##### السياسة المحاسبية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2018:

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية الصادر في يوليو 2014 كتطبيق أولي في 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تغيير جوهرية عن معيار المحاسبة الدولي (39) "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يؤدي المعيار الجديد إلى تغييرات جوهرية في محاسبة الموجودات المالية ولبعض جوانب محاسبة المطلوبات المالية.

#### د - 1/1) تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية:

لتحديد تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم جميع الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، على أساس مزيج من نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات وصفات التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات.

##### تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها على المستوى الذي يعكس بشكل أفضل كيفية إدارة مجموعة الموجودات المالية لتحقيق أهداف أعمالها وتوليد التدفقات النقدية التعاقدية، أي ما إذا كان هدف المجموعة فقط هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو كانت تهدف إلى تحصيل كلاً من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناشئة عن بيع تلك الموجودات. إذا لم يكن أياً منهما قابلاً للتطبيق (على سبيل المثال، الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة)، يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج الأعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة على أساس كل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحافظ المجمعة.

##### الاعتراف المبدي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

##### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئية) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين:

- إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو
- عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستثمار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

##### فئات قياس الموجودات المالية

تم استبدال فئات القياس بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (39) للموجودات المالية (القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، المتاحة للبيع، المحتفظ بها حتى الاستحقاق، القروض والذمم المدينة) بالفئات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع إعادة تصنيف أرباح أو خسائر البيع إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع عدم إعادة تصنيف أرباح أو خسائر البيع إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

### أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت الشرطين التاليين:  
- عند الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج عمل يهدف إلى جمع التدفقات النقدية التعاقدية.  
- في حال كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي أن تستلم تدفقاتها النقدية في تواريخ محددة عن طريق دفعات من أصل المبلغ المستحق بالإضافة إلى الفوائد على أصل المبلغ المستحق القائم.

يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة لاحقاً بتكلفتها المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

إن النقد والنقد المعادل، المدينين، ومستحق من طرف ذي صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

### - نقد ونقد معادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

### - مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء والمستأجرين عن بيع وتأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

### أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض أدوات الملكية دون الرجوع اللاحق في ذلك التصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن جميع الموجودات المالية الأخرى التي لم يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم بيانه أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والذي يتضمن جميع موجودات المشتقات المالية. عند التحقق المبدئي، يمكن للمجموعة تصنيف الأصل المالي بشكل غير قابل للإلغاء ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير عدم التوافق في طريقة المحاسبة عنها والذي قد ينشأ بخلاف ذلك التصنيف.

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، والتي تم إقتناؤها أو شراؤها أساساً من أجل تحقيق أرباح على المدى القصير من خلال أنشطة التداول أو إذا كانت جزءاً من محفظة استثمارات مالية مداراة ولها إتجاه فعلي حالي نحو تحقيق أرباح في المدى القصير.

يتم تسجيل وقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة. كما يتم إثبات التغير في القيمة العادلة وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح الخاصة بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للشروط التعاقدية أو عند إثبات حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات.

### د - 2/1) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) قد غير بشكل جوهري طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال نهج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي رقم (39) بنهج "الخسارة الانتمائية المستقبلية المتوقعة".

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة أن تقوم بتسجيل مخصص للخسائر الانتمائية المستقبلية لجميع أدوات الدين التي لا يحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.



إن الخسائر الائتمانية المتوقعة مبنية على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم تخفيض العجز الناتج عن هذا الفرق باستخدام معدل الفائدة الفعلي للأصل.

بالنسبة للمدينين التجاريين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم إنخفاض القيمة على أساس مجمع.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في بداية لحدث يؤدي إلى خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاقاً أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين. وخلصت إدارة المجموعة على عدم وجود تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في تاريخ التطبيق المبدئي لهذا المعيار، إضافة إلى عدم الحاجة إلى قيد أي تعديلات على الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة كما في 1 يناير 2018 استناداً إلى متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. (يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة).

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييماً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى - وتشمل الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة كأدوات ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - وتشمل الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - وتشمل الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على الأرباح أو الخسائر المجمع.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

#### د - 3/1) المرحلة الانتقالية:

استناداً إلى متطلبات التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، تم تطبيق التغييرات التالية في السياسات المحاسبية:

أ) لم يتم تعديل أرقام المقارنة، حيث تم إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في الخسائر المتراكمة واحتياطي القيمة العادلة والحصص غير المسيطرة كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، وإنما تعكس متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (39)، وبالتالي فإن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لا تعتبر مقارنة بالنسبة للمعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من حيث متطلبات هذه المعايير.

ب) تم إجراء التقديرات التالية على أساس الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي لذلك المعيار:

- تحديد نموذج العمل الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالأصل المالي.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات الملكية غير المحفوظ بها بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- إلغاء التصنيف السابق للموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن أثر هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018 هو نقص الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,140,572 دينار كويتي، نقص احتياطي القيمة العادلة بمبلغ 1,254,582 دينار كويتي وزيادة الحصص غير المسيطرة بمبلغ 1,059 على النحو التالي:

الحصص غير المسيطرة	احتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	
4,495,596	811,777	(34,089,496)	رصيد الاقفال تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) كما في 31 ديسمبر 2017
			<u>أثر إعادة التصنيف وإعادة القياس:</u>
(6,725)	(1,282,702)	1,211,380	أدوات ملكية متاحة للبيع إلى أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,784	28,120	-	أدوات ملكية متاحة للبيع إلى أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			<u>أثر الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</u>
-	-	(32,914)	الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) لأدوات الدين بالتكلفة المطفأة (إيضاح 6)
-	-	(37,894)	الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لأدوات الدين بالتكلفة المطفأة للشركة الزميلة (إيضاح 12)
			الرصيد الافتتاحي بعد تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018
<b>4,496,655</b>	<b>(442,805)</b>	<b>(32,948,924)</b>	

**تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)**  
يوضح الجدول التالي التسوية بين فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	
<b>1,175,652</b>	1,175,652	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	<u>الموجودات المالية:</u>
<b>6,581,046</b>	6,581,046	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	نقد ونقد معادل
<b>944,886</b>	977,800	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	مستحق من طرف ذي صلة
		بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		مديون وأرصدة مدينة أخرى
<b>2,835,895</b>	2,913,942	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	متاحة للبيع	أدوات ملكية
<b>7,098,022</b>	7,062,118		متاحة للبيع	أدوات ملكية
<b>18,635,501</b>	18,710,558			مجموع الموجودات المالية
<b>2,647,463</b>	2,647,463	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	<u>المطلوبات المالية:</u>
<b>17,589,398</b>	17,589,398	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<b>20,236,861</b>	20,236,861			دائنو إجازة
				مجموع المطلوبات المالية

**تسويات الأرصدة الدفترية تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) إلى الأرصدة الدفترية تحت معيار التقارير المالية رقم (9)**

القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في 1 يناير 2018	إعادة قياس	إعادة تصنيف	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) كما في 31 ديسمبر 2017	
977,800	-	-	977,800	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(32,914)	(32,914)	-	-	الرصيد أول الفترة
944,886	(32,914)	-	977,800	خسائر الانخفاض في القيمة
				الرصيد آخر الفترة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
-	-	-	-	الرصيد أول المدة
2,835,895	(78,047)	2,913,942	-	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع
2,835,895	(78,047)	2,913,942	-	الرصيد آخر المدة
				موجودات مالية متاحة للبيع:
9,976,060	-	-	9,976,060	الرصيد أول المدة
(2,913,942)	-	(2,913,942)	-	المحول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(7,062,118)	-	(7,062,118)	-	المحول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	(9,976,060)	9,976,060	الرصيد آخر المدة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
-	-	-	-	الرصيد أول المدة
7,098,022	35,904	7,062,118	-	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع
7,098,022	35,904	7,062,118	-	الرصيد آخر المدة

**السياسات المحاسبية المطبقة حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2017**

قررت المجموعة عدم تعديل أرقام المقارنة، وبناء عليه تمثل أرقام المقارنة المعروضة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المجموعة في السنوات السابقة.

**التصنيف:**

حتى تاريخ 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بتصنيف الموجودات المالية حسب الفئات التالية:  
(أ) قروض ودمم مدينة - والتي تتبع نفس السياسة المحاسبية المذكورة أعلاه فيما يخص أدوات الدين وذلك بالتكلفة المطفأة.  
(ب) الموجودات المالية المتاحة للبيع - إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي إما قد تم تصنيفها في هذه الفئة أو أنها غير متضمنة في أي من التصنيفات الأخرى.

إن هذه التصنيفات تعتمد على الغرض من شراء هذه الاستثمارات وتحدد من قبل الإدارة عند الاعتراف المبدئي لها.

**القياس اللاحق:**

لم يتغير القياس عند الاعتراف المبدئي بسبب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج القروض والمدينين والاستثمارات المحتفظ بها حتى الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة كما يلي:

(أ) للموجودات المالية المتاحة للبيع والمتمثلة في أوراق مالية بعملات أجنبية - قصيرة الأجل عالية السيولة - فإن فروق تحويل العملات الأجنبية والمتعلقة بالتغير في التكلفة المطفأة للأوراق المالية يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل الآخر.  
(ب) بالنسبة لأوراق المالية وغير المالية والمصنفة كمتاحة للبيع - في بيان الدخل الشامل الآخر.

عند بيع الموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن إحتياطي القيمة العادلة المعترف به سابقا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتضمن الإيضاح رقم (26) تفاصيل قياس القيمة العادلة للموجودات المالية.

#### الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة أدوات الملكية والمصنفة كمتاحة للبيع، فإن أي انخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للأداة المالية بحيث يصبح أقل من تكلفته الأصلية يؤخذ في الاعتبار كمؤشر عند تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للأداة المالية، ويتم تحديد الانخفاض المطول على أساس الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية. في حالة وجود أي دليل على حدوث انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية - الفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوما منها أي خسائر الانخفاض في القيمة لهذه الموجودات المالية والتي سبق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع - تحول من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لأدوات الملكية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### المطلوبات المالية (د - 2)

تظل طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية هي نفسها إلى حد كبير كما كانت وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)، باستثناء معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن مخاطر الإئتمان للمجموعة والمتعلقة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تعرض تلك التغييرات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيف لاحق لبيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### الدائنون

• يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

#### دائنو إجارة

• يتمثل دائنو إجارة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لينود تم شراؤها للغير وفقا لإتفاقيات عقود الإجارة. يدرج رصيد دائنو الإجارة بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج الإلتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية (د - 3)

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

#### هـ - عقارات بغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الإقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الإنجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استنادا إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

#### و- العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدثت بها التغيير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية لأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة، وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الإعراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الإعراف بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في إستخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

#### ز - الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغييرات لاحقة لتاريخ الإقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغييرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقتناء يتم الإعراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي إنخفاض في قيمتها، إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً، الإعراف بأي إنخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختيار إنخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم إدراج أي عكس لانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الإعراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### ح - إنخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييما وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقا، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييما وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

#### ط - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل في القطاع الأهلي عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

#### ي - توزيعات الأرباح للمساهمين

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائيا، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعا لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

#### ك - رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

#### ل - علاوة الإصدار

تتمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

#### م - أسهم الخزنة

تتمثل أسهم الخزنة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزنة باستخدام طريقة التكلفة. وفقا لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية " احتياطي أسهم الخزنة "، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في علاوة الإصدار ثم الإحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزنة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزنة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمنا التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزنة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقا، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالاصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

#### ن - إحتياطي آخر

يتم استخدام الإحتياطي الآخر لتسجيل أثر التغيير في حصص حقوق ملكية شركات تابعة دون فقدان السيطرة.

#### س - تحقق الإيراد

يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) الإيراد على أنه "الدخل الناتج من أنشطة المنشأة الاعتيادية" ويتم إنشاء نموذج من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، ويتطلب الاعتراف بالإيراد تسجيل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل بيع بضاعة أو تأدية خدمات للعملاء. فيما يلي خطوات النموذج الخمس:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الإلتزام التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على التزامات التعاقد في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الإلتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزام التعاقدية.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) من الشركات مراعاة الآراء، مع الأخذ في الإعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، كانت المجموعة تعترف بالإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق عند بيع البضاعة أو تأدية الخدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة بالصادفي بعد خصم المرتجعات والخصومات والتزويلات. كما تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الإلتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأديه الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المجموعة وينتفع بها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء، أو
- إذا كان أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- إذا كان أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، و للمجموعة حق ملزم ونافذ في الدفعات المستحقة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

يتم نقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات المجموعة هي من الأنشطة التالية:

#### • بيع عقارات بغرض المتاجرة

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل أو خلال فترة التطوير عندما يكون للمجموعة حق ملزم ونافذ في الدفعات المستحقة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية ويقاس الإيراد بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

#### • الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

#### • أتعاب الإدارة

يتم تحقق إيرادات أتعاب الإدارة، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

#### • الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الإستهقاق.

تم نقل الارشادات الخاصة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح وأرباح بيع الاستثمارات من معيار المحاسبة الدولي رقم (18) إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) دون تغييرات جوهرية في المتطلبات كما هو موضح في إيضاح (2 - د). عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، حددت المجموعة أنه لم ينتج أي أثر جوهري على بياناتها المالية المجمعة كما في 1 يناير 2018، حيث أن الاعتراف بالإيرادات للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (18) إستناداً إلى الإلتزامات التعاقدية السارية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2017 لا يختلف عن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15).

#### ع - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

#### ف - تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسمة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زموياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لفروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد. يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الإقتراض تشمل تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

#### ص - عقود الإيجار

قامت المجموعة بتطبيق مبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية (16) فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17).

#### المجموعة كمتأجر:

سابقاً قامت المجموعة بتصنيف عقود الإيجار كإيجارات تشغيلية أو تمويلية استناداً إلى تقييمها إذا ما كان عقد الإيجار قد حول كافة المخاطر والعوائد المتعلقة بملكية الموجودات إلى المجموعة. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات الدفعات الإيجارية مقابل الاعتراف بأصل يمثل حق المستأجر في استخدام الأصل المستأجر خلال فترة الإيجار، مع استثناءات محدودة على الموجودات المستأجرة ذات القيمة المنخفضة والإيجارات على المدى القصير.

- عقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17):  
في المرحلة الانتقالية، تم قياس التزامات الدفعات الإيجارية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، مخصومة بسعر الإقتراض الإضافي للمجموعة كما في 1 يناير 2018. يتم قياس حق استخدام الأصل إما على أساس:  
1) القيمة الدفترية كما لو كان قد تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) منذ بدء الإيجار، مخصوماً باستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي. حيث طبقت المجموعة هذا النهج على عقود التأجير الكبيرة للعقارات الخاصة بها؛ أو  
2) مبلغ مساوي لإلتزامات الدفعات الإيجارية، والذي يتم تعديله بمقدار مبلغ مدفوعات الإيجار المدفوعة مسبقاً أو المستحقة. حيث طبقت المجموعة هذا الأسلوب على جميع عقود الإيجار الأخرى.

- عقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17):  
بالنسبة لعقود الإيجار التي تم تصنيفها كعقود إيجار تمويلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، تم تحديد القيمة الدفترية لأصول حق الاستخدام والتزامات التأجير في 1 يناير 2018 بالقيمة الدفترية لأصل عقد الإيجار والتأجير بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) قبل هذا التاريخ مباشرة. .

#### المجموعة كمؤجر:

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، ليس مطلوباً من المجموعة إجراء أي تعديلات عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بالنسبة لعقود الإيجار التي تعمل بموجبها المجموعة كمؤجر.

#### ق - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الإيجاري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 نظراً لعدم وجود ربح يخضع بعد خصم الخسائر المتراكمة للمجموعة.

#### ر - ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.



#### ش - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

#### ت - العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر، بينما يتم إدراج فروق التحويل الناتجة من البنود النقدية كأدوات الدين المالية والمصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

#### ث - الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

#### خ - معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

#### ذ - الآراء والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والإفتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وإفتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

#### أ - الآراء

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

#### • تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - س) يتطلب آراء هامة.

- تصنيف الأراضي:  
عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:
- أ- عقارات تحت التطوير  
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات تحت التطوير.
- ب- عقارات استثمارية  
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:  
إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء، والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينون تتضمن آراء هامة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في احتساب هذه المخصصات.
- تصنيف الموجودات المالية:  
عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).
- الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:  
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 10% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (21).
- الضرائب:  
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.
- ب - التقديرات والإفتراضات  
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية الفترة المالية والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:
- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:  
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:  
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (25 - ب). يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.
- تقييم العقارات الاستثمارية:  
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:  
1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.  
2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

• **تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة:**  
يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.

• **انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**  
إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

• **الضرائب:**  
تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والاقتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

### 3 - نقد ونقد معادل

2017	2018
1,174,627	1,036,632
1,025	923
1,175,652	1,037,555
(118,845)	-
1,056,807	1,037,555

نقد في الصندوق ولدى البنوك  
نقد لدى محافظ استثمارية

(يخصم): أرصدة محتجزة لدى البنوك  
نقد ونقد معادل كما هو مبين في بيان التدفقات النقدية المجمع

### 4 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2017	2018
-	1,707,195
-	111,680
-	40,012
-	1,858,887

أسهم ملكية مسعرة  
أسهم ملكية غير مسعرة  
محافظ استثمارية غير مسعرة

في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، قررت المجموعة إعادة تصنيف أسهم ملكية بمبلغ 2,841,121 دينار كويتي ومحافظ استثمارية بمبلغ 72,821 دينار كويتي من موجودات مالية متاحة للبيع إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 10).

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017	2018
-	-
-	2,913,942
-	(78,047)
-	(5,221)
-	(971,787)
-	1,858,887

الرصيد في بداية السنة  
المحول من موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10)  
أثر إعادة قياس القيمة العادلة كما في 1 يناير 2018 - (إيضاح 2 - د)  
استبعادات  
التغير في القيمة العادلة (إيضاح 19)  
الرصيد في نهاية السنة

5 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة  
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، المدراء التنفيذيين للمجموعة، الشركات الزميلة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2017	2018	الشركة الأم الرئيسية	
-	1,707,195	1,707,195	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,707,121	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
6,581,046	6,628,708	6,628,708	مستحق من طرف ذي صلة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2017	2018	الشركة الأم الرئيسية	
38,777	38,605	38,605	إيرادات إيجارات
(131,250)	(115,791)	(115,791)	تكاليف إيجارات
180,000	120,000	120,000	صافي إيرادات أتعاب إدارة وعمليات
195,108	(804,819)	(804,819)	صافي (خسائر) أرباح استثمارات
(39,780)	(55,428)	(55,428)	مصاريف عمومية وإدارية

مزايا الإدارة العليا:

2017	2018	
96,692	107,046	مزايا قصيرة الأجل
8,725	9,688	مزايا نهاية الخدمة
30,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	33,000	مكافأة لجان مجلس الإدارة
135,417	149,734	

6 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
863,650	739,696	مدينون تجاريون (أ)
(314,324)	(600,625)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (ب)
549,326	139,071	
36,152	172,784	أرصدة مدينة أخرى
-	(15,631)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (ب)
36,152	157,153	
392,322	222,674	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
977,800	518,898	

أ - مدينون تجاريون:

إن أرصدة المدينين التجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم. إن تحليل أعمار أرصدة المدينين هو كما يلي:

المجموع	أكثر من 180 يوم	180 - 91 يوم	90 - 61 يوم	60 - 31 يوم	أقل من 30 يوم	
739,696	478,956	157,285	9,064	26,869	67,522	2018
863,650	277,003	66,204	35,288	-	485,155	2017

ب - مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

يتضمن الإيضاح رقم (25 - ب) الإفصاحات المتعلقة بالانكشاف لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وتشير أرقام المقارنة لمخصص انخفاض القيمة إلى أساس القياس وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والذي ينطبق على نموذج الخسائر المتكبد، حيث تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في السنة الحالية والذي يعتمد نموذج للخسارة المتوقعة.

		إن الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هي كما يلي:		
2017	2018	أرصدة مدنونة مديونة أخرى	مدنونة تجاريون	
149,788	314,324	-	314,324	الرصيد في بداية السنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)
-	32,914	15,631	17,283	أثر تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9) - خسائر الائتمان المتوقعة على الخسائر المتراكمة أول السنة إيضاح (2 - د)
149,788	347,238	15,631	331,607	الرصيد المعدل كما في 1 يناير
167,954	271,284	-	271,284	المحمل خلال السنة
(3,418)	(2,266)	-	(2,266)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
314,324	616,256	15,631	600,625	الرصيد في نهاية السنة

#### 7 - عقارات بغرض المتاجرة

تمثل العقارات بغرض المتاجرة في عقارات مطورة تقع خارج دولة الكويت. إن الحركة على عقارات بغرض المتاجرة هي كما يلي:

2017	2018	
6,015,600	602,095	الرصيد في بداية السنة
(5,350,002)	(172,082)	استبعادات
-	(522)	خسائر انخفاض في القيمة
(63,503)	3,140	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
602,095	432,631	الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد القيمة الاستردادية المتوقعة للأراضي والعقارات بغرض المتاجرة بناء على تقييم من مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة، والتي تم على أساسها قيد خسائر الانخفاض في القيمة لهذه الأراضي والعقارات خلال السنة.

#### 8 - دفعات مقدمة لشراء عقارات

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بإعادة تصنيف مبلغ 14,660,610 دينار كويتي من بند دفعات مقدمة لشراء عقارات إلى بند عقارات استثمارية (إيضاح 11) وذلك بعد استخراج وثائق الملكية الخاصة بتلك العقارات، كما قامت المجموعة بتقييم تلك العقارات مما نتج عنه ربح تقييم بمبلغ 2,202,420 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

#### 9 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2017	2018	
-	6,205,452	صناديق ومحافظ استثمارية غير مسعرة

في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9)، قررت المجموعة إعادة تصنيف صناديق ومحافظ استثمارية بمبلغ 7,062,118 دينار كويتي من موجودات مالية متاحة للبيع إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 10).

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017	2018	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	7,062,118	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10)
-	35,904	أثر إعادة قياس القيمة العادلة كما في 1 يناير 2018 - إيضاح (2 - د)
-	(892,570)	التغير في القيمة العادلة
-	6,205,452	الرصيد في نهاية السنة

#### 10 - موجودات مالية متاحة للبيع

2017	2018	
2,707,121	-	أسهم ملكية مسعرة
134,000	-	أسهم ملكية غير مسعرة
7,134,939	-	صناديق ومحافظ استثمارية
9,976,060	-	

في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9)، قررت المجموعة إعادة تبويب:

- أسهم ملكية بمبلغ 2,841,121 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4).
- محافظ استثمارية بمبلغ 72,821 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4).
- صناديق ومحافظ استثمارية بمبلغ 7,062,118 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2017، لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لاستثمارات غير مسعرة بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي نظرا لعدم توافر طريقة موثوق بها لتقدير القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية، وبالتالي تم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) المطبق آنذاك.

#### 11- عقارات استثمارية

تتقسم العقارات الاستثمارية إلى ما يلي :

2017	2018	
50,666,898	50,709,088	عقارات استثمارية مؤجرة
-	16,863,030	عقارات تحت التطوير
50,666,898	67,572,118	

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017	2018	
49,434,304	50,666,898	الرصيد في بداية السنة
-	10,796	إضافات
-	14,660,610	المحول من دفعات مقدمة لشراء عقارات (إيضاح 8)
(734,487)	295,719	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,967,081	1,938,095	التغير في القيمة العادلة
50,666,898	67,572,118	الرصيد في نهاية السنة

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

2018			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
15,594,555	15,594,555	-	رسملة الدخل	مكاتب إدارية
34,774,563	34,774,563	-	رسملة الدخل	مباني سكنية
339,970	-	339,970	أسعار السوق المقارنة	مكاتب إدارية
16,863,030	-	16,863,030	أسعار السوق المقارنة	أراضي فضاء
67,572,118	50,369,118	17,203,000		الإجمالي
2017			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
16,035,510	16,035,510	-	رسملة الدخل	مكاتب إدارية
356,720	-	356,720	أسعار السوق المقارنة	مكاتب إدارية
34,274,668	-	34,274,668	أسعار السوق المقارنة	مباني سكنية
50,666,898	16,035,510	34,631,388		الإجمالي

توجد عقارات استثمارية بمبلغ 34,774,563 دينار كويتي (2017 - 34,274,669 دينار كويتي) مرهونة لأحد البنوك مقابل دائنو إجارة كما هو مبين في (إيضاح 14).

توجد عقارات استثمارية بمبلغ 15,594,555 دينار كويتي (2017 - 16,035,510 دينار كويتي) مرهونة لأحد البنوك مقابل قروض وتسهيلات ائتمانية ممنوحة إلى الشركة الأم الرئيسية.

#### 12- استثمار في شركة زميلة

المبلغ	نسبة الملكية %		النشاط الأساسي	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
	2017	2018			
11,928,354	12,641,794	20%	20%	التطوير العقاري	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلت)

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017	2018	
11,042,551	11,928,354	الرصيد في بداية السنة
-	(37,894)	حصة المجموعة من أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لشركة زميلة
11,042,551	11,890,460	إيضاح (2 - د)
881,732	744,736	الرصيد كما في 1 يناير
4,071	6,598	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
11,928,354	12,641,794	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة
		الرصيد في نهاية السنة

إن ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي المجموع:

2017	2018	
65,487,277	65,992,011	الموجودات
5,845,506	2,616,060	المطلوبات
59,641,771	63,375,951	حقوق الملكية
-	(166,983)	تسويات
59,641,771	63,208,968	
20%	20%	نسبة ملكية المجموعة
11,928,354	12,641,794	القيمة الدفترية

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

2017	2018	
4,213,412	5,007,151	الإيرادات
4,408,664	3,723,679	صافي الربح
881,732	744,736	الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة

13 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
1,218,203	231,071	دائنون تجاريون (أ)
816,378	632,316	إيرادات مقبوضة مقدماً
515,036	529,770	مصاريف مستحقة وأخرى
97,846	-	محجوز ضمان
2,647,463	1,393,157	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تتحمل أية تكلفة ويتم سدادها خلال فترة 60 يوم.

14 - دائنو إجارة

2017	2018	
18,529,433	17,243,270	إجمالي الالتزام
(940,035)	(865,146)	يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
17,589,398	16,378,124	القيمة الحالية للالتزام

والتي تتمثل في:

2017	2018	
1,315,200	1,778,433	الجزء المتداول
16,274,198	14,599,691	الجزء غير المتداول
17,589,398	16,378,124	

إن تسهيلات دائنو إجارة ممنوحة للمجموعة من قبل مؤسسات إسلامية خليجية، تستحق السداد على أقساط ربع سنوية آخرها في يونيو 2024. إن الضمانات المقدمة لدائنو تورق وإجارة هي:

- رهن عقارات استثمارية بمبلغ 34,774,563 دينار كويتي (2017 - 34,274,669 دينار كويتي) (إيضاح 11).
- حوالة حق عن إيرادات تأجير العقار المرهون وكفالة تضامنية من الشركة الأم الرئيسية.

15 - رأس المال  
يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,000,000,000 سهم (2017 - 1,000,000,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

16 - أسهم خزنة

2017	2018	
1,240,000	1,240,000	عدد الأسهم
%0.13	%0.13	النسبة إلى الأسهم المدفوعة
55,056	47,120	القيمة السوقية (دينار كويتي)
664,834	664,834	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطي الإختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزنة كما في 31 ديسمبر 2018. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزنة.

17 - إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

18 - إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

19 - صافي (خسائر) أرباح استثمارات

2017	2018	
4,570	5,802	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة في من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(971,787)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة في من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4)
367,139	672,940	إيرادات توزيعات أرباح
(4,073)	(11,382)	أتعاب إدارة محافظ
(167,990)	-	خسائر إنخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
199,646	(304,427)	

20 - إيرادات ومصروفات أخرى

2017	2018	
2,000,000	-	مخصص لم يعد له ضرورة (أ)
530,750	481,476	إيرادات ومصروفات أخرى
2,530,750	481,476	

(أ) خلال السنة المنتهية في 2008، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لغرض حيازة أرض في دبي بتكلفة 238,022,512 درهم إماراتي وذلك بدفع مبلغ 119,011,256 درهم إماراتي مقدماً، ولكن بسبب بعض التأخيرات في البنية الأساسية للمشروع، قررت المجموعة التوقف عن سداد المقابل المتبقي في ذلك الوقت، وقامت باحتساب مخصص مقابل الدفعات المقدمة المسددة لشراء الأرض. لاحقاً، وخلال سنة 2014، قامت المجموعة بتوقيع اتفاق تسوية مع ذلك الطرف الآخر، حيث تم الاتفاق على إعادة جدولة المقابل المتبقي بمبلغ 119,011,256 درهم إماراتي على شكل أقساط شهرية على مدى 3 سنوات، وبناء عليه، أعادت المجموعة تقييم مدى الحاجة إلى المخصص المسجل في السابق عن طريق مقارنة القيمة السوقية الحالية للأرض بالمقابل المتبقي من قيمة الأرض، الأمر الذي أدى إلى عكس المخصص بمبلغ 2,000,000 دينار كويتي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة باستخراج وثائق ملكية الأرض وعليه قامت بتحويل كامل مبلغ دفعات مقدمة لشراء عقارات إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8).



21 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2017	2018	
5,643,011	2,943,265	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
1,000,000,000	1,000,000,000	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(1,240,000)	(1,240,000)	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
998,760,000	998,760,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
5.65	2.95	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

22 - الجمعية العامة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 7 مارس 2019 عدم توزيع أرباح وعدم صرف مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، إن تلك الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 مارس 2018 على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة، كما وافقت على صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

23 - الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

إن الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسبة مادية للمجموعة تتمثل في شركة الواجبة المائبة العقارية ش.م.ك. (مقفلّة) وهي شركة تابعة لشركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م. وملوكة بنسبة 78.4%.

ملخص البيانات المالية للشركة التابعة الرئيسية ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:  
ملخص بيان المركز المالي:

2017	2018	
1,832,139	1,879,886	الموجودات المتداولة
-	36,115	المطلوبات المتداولة
1,832,139	1,843,771	صافي الموجودات المتداولة
18,902,640	20,960,451	الموجودات غير المتداولة
18,902,640	20,960,451	صافي الموجودات غير المتداولة
20,734,779	22,804,222	صافي الموجودات
16,239,183	17,857,128	صافي الموجودات الخاصة بالمجموعة
4,495,596	4,947,094	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى:

2017	2018	
2,000,000	2,215,947	الإيرادات
(13,076)	(87,214)	المصاريف والأعباء الأخرى
1,986,924	2,128,733	صافي ربح السنة
-	(51,195)	الخسارة الشاملة الأخرى
1,986,924	2,077,538	مجموع الدخل الشامل للسنة
1,556,127	1,627,099	صافي الربح الخاص بالمجموعة
430,797	450,439	صافي الربح الخاص بالحصص غير المسيطرة

24 - معلومات القطاعات

تنقسم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات، ولا توجد أي معاملات ينتج عنها إيرادات بين القطاعات المجموعة. إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات الجغرافية مبينة كما يلي:

2018				
المجموع	المملكة العربية السعودية	دولة الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
3,440,150	1,067,950	2,252,200	120,000	الإيرادات
(916,169)	(209,889)	(706,280)	-	تكلفة الإيرادات
1,938,095	(525,479)	2,463,574	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(660,855)	(18,823)	(62,405)	(579,627)	مصروفات عمومية وإدارية
566,320	(283,139)	690,205	159,254	إيرادات ومصروفات أخرى
(962,736)	-	(962,736)	-	تكاليف تمويل
3,404,805	30,620	3,674,558	(300,373)	(خسارة) ربح القطاع
96,896,043	15,740,031	53,665,604	27,490,408	مجموع موجودات القطاع
17,929,824	214,532	17,247,497	467,795	مجموع مطلوبات القطاع
2017				
المجموع	المملكة العربية السعودية	دولة الإمارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
8,409,365	1,164,293	7,065,072	180,000	الإيرادات
(6,141,682)	(211,921)	(5,929,761)	-	تكلفة الإيرادات
1,967,081	324,080	1,643,001	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(626,992)	(64,469)	(46,082)	(516,441)	مصروفات عمومية وإدارية
3,307,744	(142,181)	2,490,164	959,761	إيرادات ومصروفات أخرى
(841,708)	-	(841,708)	-	تكاليف تمويل
6,073,808	1,069,802	4,380,686	623,320	ربح القطاع
96,563,835	16,235,027	51,913,260	28,415,548	مجموع موجودات القطاع
20,481,207	179,210	20,002,952	299,045	مجموع مطلوبات القطاع

## 25 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنين، دائنو إجارة، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

### (أ) مخاطر تكاليف التمويل:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكاليف التمويل. إن تكاليف التمويل والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في تكاليف التمويل، مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير تكاليف التمويل.

2018			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
81,891 +	16,378,124	± 0.5%	دائنو إجارة
2017			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
87,947 +	17,589,398	± 0.5%	دائنو إجارة

### (ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والمدينين والمستحق من طرف ذي صلة. إن النقد المملوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة، ويتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من طرف ذي صلة بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

### مدينون تجاريون

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقيّد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لجميع المدينين التجاريين، حيث أن هذا البند ليس له عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينين التجاريين على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمبيعات على مدى الـ 48 شهر السابقة للسنوات 31 ديسمبر 2018 و1 يناير 2018 على التوالي والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 180 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنها تعتبر إئتمانياً قد انخفضت قيمته.

وعلى هذا الأساس، فإن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين كما في 31 ديسمبر 2018 و1 يناير 2018 تم تحديدها كما يلي:

كما في 31 ديسمبر 2018						معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار الائتمانية
الإجمالي	أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	
-	9.65%	22.86%	33.34%	67.39%	100%	
739,696	67,522	26,869	9,064	157,285	478,956	
600,625	6,143	3,022	105,988	478,956	600,625	
كما في 1 يناير 2018						معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار الائتمانية
الإجمالي	أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	
-	10.72%	5.33%	9.93%	22.20%	100%	
863,650	485,155	-	35,288	66,204	277,003	
331,607	36,489	-	3,416	14,699	277,003	

#### نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية، ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. إن المجموعة تحتفظ بالنقد لدى البنوك مع مؤسسات مالية ذات تصنيف إئتماني عالي بدون سابق للإعسار. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة الناشئة عن هذه الأصل المالي غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر الإعسار لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد والنقد المعادل، والمدينين والمستحق من طرف ذي صلة.

#### مخاطر السيولة (ج)

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري.

إن الجدول التالي يبين تحليل الإستحقاقات للموجودات والمطلوبات للمجموعة:

2018					
المجموع	حتى شهر	1 - 3 شهر	3 - 12 شهر	شهر	أكثر من 12 شهر
16,378,124	-	351,551	1,426,882	14,599,691	16,378,124
1,393,157	246,890	396,272	749,995	-	1,393,157
17,771,281	246,890	747,823	2,176,877	14,599,691	17,771,281
2017					
المجموع	حتى شهر	1 - 3 شهر	3 - 12 شهر	شهر	أكثر من 12 شهر
17,589,398	-	328,779	986,421	16,274,198	17,589,398
2,647,463	239,554	432,810	1,975,099	-	2,647,463
20,236,861	239,554	761,589	2,961,520	16,274,198	20,236,861

#### مخاطر العملات الأجنبية (د)

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والنانجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشنتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2018		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
43,462 ±	5% ±	درهم إماراتي
1,366 ±	5% ±	ريال سعودي
2017		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
19,705 ±	5% ±	درهم إماراتي
5,631 ±	5% ±	ريال سعودي

#### هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد، سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل خاصة بالأداة المنفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي وتركيز القطاع التشغيلي.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2017		2018		
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	مؤشر السوق بورصة الكويت
135,356 ±	5% ±	85,360 ±	5% ±	

#### 26 - قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع المسعرة، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الالتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2018			
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
1,858,887	151,692	1,707,195	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,205,452	6,205,452	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,064,339	6,357,144	1,707,195	المجموع
2017			
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
5,863,351	3,156,230	2,707,121	موجودات مالية متاحة للبيع

كما في 31 ديسمبر 2017، يوجد بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع الغير مسعرة بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

تم إيضاح قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (11).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، نحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (استنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

27 -

إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد ومنافع للمساهمين، وكذلك المحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية .

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد الالتزامات التمويلية أو الحصول على تمويل مصرفي جديد.

تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الدين كإجمالي الالتزامات التمويلية ناقصا النقد والنقد المعادل. ويشمل إجمالي الموارد المالية حقوق الملكية والتي تظهر في المركز المالي المجمع مضافا إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2017	2018	
17,589,398	<b>16,378,124</b>	دائنو إجارة
(1,175,652)	<b>(1,037,555)</b>	يخصم: النقد والنقد المعادل
16,413,746	<b>15,340,569</b>	صافي الديون
76,082,628	<b>78,966,219</b>	مجموع حقوق الملكية
92,496,374	<b>94,306,788</b>	إجمالي الموارد المالية
<u>%17.75</u>	<u>%16.27</u>	نسبة الدين إلى الموارد المالية