

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2017

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)  
لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

(أ) تقييم الاستثمارات في أوراق مالية والانخفاض في قيمتها  
تتكون الاستثمارات في أوراق مالية بصورة رئيسية من الاستثمارات المتاحة للبيع. تقاس هذه الأدوات وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج  
التغير المقابل في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يعتبر تقييم الاستثمارات في أوراق مالية من جوانب التقييم التي تتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة وذلك بصورة رئيسية للأدوات  
المصنفة ضمن المستوى 3 حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة في سوق نشط. والمدخلات  
الرئيسية المستخدمة في تقييم الاستثمارات الفردية ضمن المستوى 3 هي التدفقات النقدية المتوقعة والمعدلات الخالية من المخاطر  
وهوامش الائتمان. إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمارات  
الفردية ويتضمن ذلك تقييم الانخفاض الكبير أو المتواصل في قيمة الاستثمار. في هذه الحالات، يتم تحويل الفرق بين القيمة المدرجة  
بالدفتر والقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع. وفي ضوء أهمية الاستثمارات في أوراق مالية وعدم  
التأكد من التقديرات المتعلقة بها، فإننا نعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بعدة إجراءات للتدقيق من بينها تقييم المنهجية ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم الاستثمارات في  
أوراق مالية. وكجزء من هذه الإجراءات، قمنا بتقييم مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم مثل التدفقات النقدية  
المتوقعة والمعدلات الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان عن طريق مقارنتها بالبيانات الخارجية. كما قمنا بتقييم تقدير المجموعة  
لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. وأخيراً، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات  
المتعلقة بالاستثمارات في أوراق مالية كما هو مبين في الإيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر  
2017. قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما استعانت بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم في نهاية السنة.  
إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال  
ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وأهمية  
الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. تم  
عرض السياسات المحاسبية وعدم التأكد من التقديرات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية  
المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي تم اتخاذها من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين لتحديد  
مدى ملائمة آليات التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتحقق من أثر  
التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل قيمة التأجير ومعدلات الإشغال  
ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة انعكاس  
الافتراضات الجوهرية وعدم التأكد من التقديرات في الإفصاحات المتعلقة بالحساسية في الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية  
المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل والتي تتطلب قيام الإدارة بإصدار الأحكام في تحديد أساس تقدير التكاليف الملائمة ومخصص تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حيث إنها تعتمد على التنبؤ بسعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف حتى البيع ومراجعة مدى كفاية المخصص. ونظراً لحجم ودرجة تعقيد تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا باختبار عينة من العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بهدف تقييم أساس التكلفة كما قمنا بالتحقق من التقديرات التي وضعتها الإدارة عن طريق تقييم ما إذا كانت التقديرات المتعلقة بتنبؤات المبيعات وأسعار البيع تستند إلى العقود الحالية وما إذا كانت تتفق مع الإيرادات التاريخية حتى تاريخه أم لا. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق التحقق من معاملات المبيعات الحديثة والتكاليف ذات الصلة الضرورية لإتمام البيع. إضافة إلى ذلك، قمنا بمقارنة المخصص المحتسب للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالسياسة الخاصة بالمجموعة كما قمنا بتقييم تقدير الإدارة لمدى كفاية هذا المخصص عن طريق مراجعة المستوى الشامل للمخصصات على أساس مجمل وكذلك استيعاب مستويات الطلب على العقارات. أخيراً، قمنا بمراجعة مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة كما هو مبين في الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المحددة في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" من تقريرنا بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا اتخاذ مجموعة من الإجراءات المخصصة للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. فيما يلي نتائج إجراءات التدقيق التي اتخذناها بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور الموضحة أدناه، وتقديم أساس لرأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 (تتمة)  
فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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

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

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

**مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة**  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى  
في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

4 فبراير 2018  
الكويت

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
			موجودات غير متداولة
11,042,551	11,928,354	9	استثمار في شركة زميلة
49,434,304	50,666,898	10	عقارات استثمارية
10,100,835	9,976,060	11	موجودات مالية متاحة للبيع
7,499,816	14,655,930		دفعات مقدما لشراء عقارات
<b>78,077,506</b>	<b>87,227,242</b>		
			<b>موجودات متداولة</b>
6,015,600	602,095	12	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
473,424	977,800	13	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
8,603,943	6,581,046	14	مستحق من أطراف ذات علاقة
1,165,039	1,175,652	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>16,258,006</b>	<b>9,336,593</b>		
<b>94,335,512</b>	<b>96,563,835</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			حقوق الملكية
100,000,000	100,000,000	16	رأس المال
2,760	2,760	16	علاوة إصدار أسهم
1,206,469	1,206,469	17	احتياطي إجباري
1,206,469	1,206,469	17	احتياطي اختياري
739,466	811,777		احتياطي القيمة العادلة
66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
1,319	1,319		احتياطي أسهم خزينة
(664,834)	(664,834)	18	أسهم خزينة
24,666	28,737		احتياطي حصة المجموعة في شركة زميلة
4,528,356	3,338,258		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(39,732,507)	(34,089,496)		خسائر مترجمة
<b>67,057,737</b>	<b>71,587,032</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
4,064,799	4,495,596		الحصص غير المسيطرة
<b>71,122,536</b>	<b>76,082,628</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
	120,824		مطلوبات غير متداولة
17,585,738	16,274,198	19	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
17,585,738	16,395,022		دائنو إجازة
			<b>مطلوبات متداولة</b>
1,039,204			دائنو توريد
1,168,208	1,315,200	19	دائنو إجازة
2,582,443	2,647,463	21	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
837,383	123,522		دفعات مقدما من عملاء
<b>5,627,238</b>	<b>4,086,185</b>		
<b>23,212,976</b>	<b>20,481,207</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>94,335,512</b>	<b>96,563,835</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

عبد العزيز باسم اللوغاني  
رئيس مجلس الإدارة

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



شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الإيرادات</b>
7,972,059	4,932,972		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,946,459	3,247,816		إيرادات تأجير
57,553	228,577		صافي إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
<u>10,976,071</u>	<u>8,409,365</u>		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(7,330,097)	(5,350,002)	12	تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(638,844)	(791,680)		تكلفة تأجير
<u>(7,968,941)</u>	<u>(6,141,682)</u>		
3,007,130	2,267,683		<b>مجمّل الربح</b>
(542,616)	(794,946)		مصروفات عمومية وإدارية
(198,515)	-		خسارة بيع عقار استثماري
485,445	881,732	9	حصة في نتائج شركة زميلة
116,722	199,646		صافي إيرادات استثمار
1,315,844	2,530,750	22	إيرادات أخرى
(159,813)	1,967,081	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,294,565)	-	12	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(881,764)	(841,708)		تكاليف تمويل
1,847,868	6,210,238		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(30,000)	(30,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(39,452)	(78,555)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,142)	(27,875)		الزكاة
<u>1,774,274</u>	<u>6,073,808</u>		<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
1,536,583	5,643,011		مساهمي الشركة الأم
237,691	430,797		الحصص غير المسيطرة
<u>1,774,274</u>	<u>6,073,808</u>		<b>ربح السنة</b>
1.54 فلس	5.65 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	ايضاح
1,774,274	6,073,808	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى: بنود يتم (أو) من الممكن أن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في سنوات مستقبلية:
(91,431)	(94,824)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
81	-	المحول إلى بيان الدخل المجمع من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
224,672	167,990	المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
12,268	18,401	9 حصة في إيرادات شاملة أخرى في شركة زميلة
720,447	(1,190,953)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
866,037	(1,099,386)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في سنوات لاحقة
2,640,311	4,974,422	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,419,230	4,543,625	مساهمي الشركة الأم
221,081	430,797	الحصص غير المسيطرة
2,640,311	4,974,422	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

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

شركة دبي للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم																
	المجموع	المسند غير المبطوخ	الأجنبي الفرعي	مخزن شركة	احتياطيات تحويل	حصة المجموعة في شركات تابعة	اسم عائلية	إجمالي	احتياطيات أخرى	احتياطيات الأسهم	احتياطيات الأسهم الموقوفة	احتياطيات القيمة المتأخرة	احتياطيات التوزيع	احتياطيات ائتماني	مطلوب	رأس المال	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
71,122,536	4,064,799	67,057,737	(39,732,507)	4,528,356	24,666	(664,834)	1,319	(320,567)	66,140	739,466	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2017	كما في 1 يناير	
6,073,808	430,797	5,643,011	5,643,011	(1,190,098)	18,401	(1,190,098)	18,401	72,311		72,311						ربح السنة	
(1,099,386)		(1,099,386)															إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
4,974,422	430,797	4,543,625	5,643,011	(1,190,098)	18,401	(664,834)	1,319	72,311		72,311							إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(14,330)		(14,330)			(14,330)												التغير في احتياطيات أخرى لشركة زينة (إيضاح 9)
76,082,628	4,495,596	71,587,032	(34,089,496)	3,338,258	28,737	(664,834)	1,319	(320,567)	66,140	811,777	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2017	كما في 31 ديسمبر	
68,469,827	3,843,718	64,626,109	(41,269,090)	3,794,201		(664,834)	1,319	(320,567)	66,140	603,242	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2016	كما في 1 يناير	
1,774,274	237,691	1,536,583	1,536,583														ربح السنة
866,037	(16,610)	882,647		734,155	12,268					136,224							خسائر إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,640,311	221,081	2,419,230	1,536,583	734,155	12,268					136,224							إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
12,398		12,398			12,398												التغير في احتياطيات أخرى لشركة زينة (إيضاح 9)
71,122,536	4,064,799	67,057,737	(39,732,507)	4,528,356	24,666	(664,834)	1,319	(320,567)	66,140	739,466	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2016	كما في 31 ديسمبر	

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

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
1,847,868	6,210,238		<b>أنشطة التشغيل</b>
			ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
			تعديلات -:
198,515	-		خسارة من بيع عقار استثماري
(485,445)	(881,732)	9	الحصة في نتائج شركة زميلة
(116,722)	(199,646)		صافي إيرادات استثمار
(1,315,844)	(2,530,750)	22	إيرادات أخرى
159,813	(1,967,081)	10	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,294,565	-	12	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
881,764	841,708		تكاليف تمويل
-	30,671		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,464,514	1,503,408		
			<b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>
7,254,277	5,350,002		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(5,602)	(504,376)		مديون وأرصدة مدينة أخرى
623,658	455,267		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(635,688)	2,113,050		المستحق من أطراف ذات علاقة
(6,466,506)	(713,861)		دفعات مقدماً من عملاء
3,234,653	8,203,490		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
615,475	132,267		النقص في الأرصدة النقدية المحتجزة
(2,071,129)	(5,156,114)		دفعة مقدماً لشراء عقارات
823,806	-		متحصلات من بيع عقار استثماري
1,620	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
348,218	367,139		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	33,666		متحصلات من موجودات مالية متاحة للبيع
(282,010)	(4,623,042)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
(881,764)	(841,708)		تكاليف تمويل مدفوعة
(875,204)	(1,039,204)		سداد دائني توريق
(840,709)	(1,164,548)		سداد دائني إجارة
(2,597,677)	(3,045,460)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>
354,966	534,988		<b>صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك</b>
219,031	(392,108)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
339,930	913,927		النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
913,927	1,056,807	15	<b>النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة</b>
			<b>بنود غير نقدية</b>
10,532,440	-	9	شراء استثمار في شركة زميلة (تمت تسويته مقابل مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة)
16,206,968	-	10 و 7	إضافات إلى عقارات استثمارية (تمت تسويتها مقابل مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة)
26,739,408	-		<b>إجمالي البنود غير النقدية</b>

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

1- معلومات حول الشركة والأنشطة

تأسست شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ 30 أبريل 2003 كشركة مساهمة كويتية وتم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية عامة بتاريخ 9 أغسطس 2004 وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتم إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 10 ديسمبر 2007. إن هذه البيانات المالية المجمعة تعرض نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). إن عنوان الشركة الأم المسجل هو برج المزايا 1، مدينة الكويت، المرقاب قطعة 3، قسم 2. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وسوق دبي للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 يناير 2018 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي هي كما يلي:

- (أ) 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 قسام الأراضي السكنية الخاصة على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- (ب) تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- (ج) إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- (د) تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- (هـ) 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.
- (و) إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- (ز) تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- (ح) إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- (ط) تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- (ي) إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- (ك) استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى المجموعة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- (ل) المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام " البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- (م) 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 الهياكل أو تلحقها بها.

2- أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. إن عملية إعادة التصنيف ليست مادية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة بصفة عامة وتم إجراؤها لعرض بنود بيان المركز المالي المجمع بصورة أكثر تناسلاً. ليس لعملية إعادة التصنيف أي تأثير على الأرباح وحقوق الملكية المدرجة مسبقاً خلال السنة السابقة.

### 3- التغييرات في السياسات المحاسبية

#### معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2017:

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية": مبادرة الإفصاح

تتطلب التعديلات من الشركات عرض افصاحات حول التغييرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل العملات الأجنبية). قامت المجموعة بعرض معلومات حول الفترة الحالية والفترة المقارنة في الايضاح رقم 20.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري لفترة المحاسبة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

#### معايير/ تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد ولم يتم تطبيقها بعد على نحو مبكر من قبل المجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الإصدار الأخير من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وهو المعيار الذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس للفترة السابقة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، ينبغي أن يسري التطبيق بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة ليست إلزامية. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتمد المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من 1 يناير 2018. سوف تستفيد المجموعة من الإعفاء بما يتيح لها عدم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بالتصنيف والقياس بما في ذلك التغيير الناتج عن انخفاض القيمة. يتم تسجيل الفروق في التصنيف والقياس للموجودات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية، إن وجدت، الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة الافتتاحية والاحتياطات كما في 1 يناير 2018.

#### التصنيف والقياس

يتطلب المعيار الجديد تقييم كافة الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى دمج نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات. تم استبدال فئات قياس الأدوات المالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والتكلفة المطفأة. كما يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للشركات بمواصلة تصنيف الأدوات المؤهلة للقياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - على نحو غير قابل للإلغاء - كأدوات مقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان هذا التصنيف من شأنه الإلغاء أو الحد من عدم تماثل أنماط القياس أو التحقق بصورة جوهرية. ويجوز تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة - على نحو غير قابل للإلغاء - كأدوات مقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون أي إعادة تصنيف لاحقة للأرباح أو الخسائر إلى بيان الدخل المجموع.

لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية بصورة كبيرة عنها ضمن متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. تتوقع المجموعة استناداً إلى التقييم المبدئي والمعلومات المتوفرة حالياً أن يؤدي تطبيق هذا المعيار إلى صافي انخفاض في احتياطي التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة وصافي زيادة مقابلة في الأرباح المرحلة ويقدر ذلك بمبلغ 1.5 مليون دينار كويتي وفقاً لما هو مبين أدناه:

- التصنيف والقياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لاستثمار المجموعة في بعض الأسهم ذات القيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 5.6 مليون دينار كويتي.
- التصنيف والقياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لاستثمار المجموعة في بعض الأسهم ذات القيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 4.4 مليون دينار كويتي.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير/ تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة موجودات مالية

سيؤدي المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أيضاً إلى تغيير منهجية تحديد انخفاض القيمة. يستبدل هذا المعيار منهج الخسائر المتكبدة الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بالمنهج المستقبلي المرتبط بخسائر الائتمان المتوقعة. وبذلك يتعين على المجموعة تسجيل مخصص للخسائر المتوقعة لكافة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يستند المخصص إلى خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة باحتمالية التعثر خلال فترة الاثني عشر شهرا التالية للموجودات المالية التي لها مخاطر ائتمان منخفضة مثل الأرصدة لدى البنوك.

بالنسبة للموجودات المالية مثل المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم تطبيق منهج مبسط لقياس مخصص الخسائر الذي يستند إلى احتمال التعثر على مدى عمر تلك الموجودات. وبصفة عامة، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري بياني مركزها المالي وحقوق ملكيتها المجمعين نتيجة تأثير التغيير في منهجية تحديد انخفاض القيمة.

محاسبة التغطية

ليس لدى المجموعة أي علاقات تغطية كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، لن يكون لمتطلبات التغطية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح

يتضمن المعيار الجديد أيضا متطلبات موسعة للإفصاح وكذلك تغييرات في العرض. ومن المتوقع أن تؤدي إلى تغيير طبيعة وحجم إفصاحات المجموعة حول أدواتها المالية، وخصوصا خلال السنة التي يتم فيها تطبيق المعيار الجديد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء في مايو 2014 وبسري للفترة التي تبدأ في 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نمودجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. ووفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

ولكن تظل عقود التأجير خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتخضع للمعايير المطبقة الأخرى (أي، المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير). يتم تحويل الإيرادات ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 التي يلزم إدراجها كبضائع وخدمات إلى الحد الذي يتوقع المحول احقيته في البضائع والخدمات. يحدد هذا المعيار مجموعة شاملة لمتطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة ومدى وتوقيت أي عدم تأكد من الإيرادات والتدفقات النقدية المقابلة مع العملاء.

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بأعمال بيع الممتلكات العقارية وتأجير العقارات. إضافة إلى ذلك، تحقق أتعاب من إدارة العقارات. وعادة لا يتم ربط الوحدات السكنية معاً في شكل مجموعة من البضائع و/أو الخدمات وبالتالي فإنها لا تتضمن المقابل المتغير أو عنصر التمويل الجوهري. ولا تقوم المجموعة بتقديم ضمانات في عقودها مع العملاء.

ولا تتوقع المجموعة أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيق هذا المعيار على العقود المقنونة الحالية مع العملاء في تاريخ تطبيق ابتدائي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المشاركة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو شركة المحاصة

تعالج التعديلات التناقض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو ساهمت في شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو المشاركة في موجودات تمثل عمل تجاري وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بين المستثمر وشركته الزميلة أو المحاصة يتم تحققها بالكامل. في حين أن أي أرباح أو خسائر ناتجة من بيع أو المساهمة في موجودات لا تمثل عمل تجاري فيتم تحققها فقط بالتناسب مع حصص المستثمرين غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى، ولكن المنشأة التي تقوم بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها تطبيق هذه التعديلات في المستقبل. سوف تقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عندما تصبح سارية المفعول.

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

## معايير/ تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير بنفس الطريقة المتبعة بالنسبة لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجرين-عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الاجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (الالتزام بالتأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل الخاضع لحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل الخاضع لحق الاستخدام).

كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل الخاضع لحق الاستخدام. وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل الخاضع لحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضوع في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المؤجر والمستأجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الاعفاءات.

خلال عام 2018، سوف تواصل المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

## تحويل العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار -أو يتوقف عن استيفاء- تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. ليس مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار كافياً كدليل على التغيير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغييرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك. ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات وينبغي الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها، ولا تتوقع أن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

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



4- أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة للتأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
  - تعرض لمخاطر، أو يكون لها حقوق في، عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
  - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
  - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
  - حقوق التصويت لدى الشركة الأم وحقوق التصويت المحتملة

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر تجميعها حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الهامة فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر المادية غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة ذلك الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم حدوث تغيير في السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إن الخسائر تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية:

حصة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	الشركات التابعة
2016	2017			
99%	99%	إدارة مشاريع	الكويت	شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
100%	100%	تطوير عقاري	المملكة العربية السعودية	الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات، المشتري، بحيازة السيطرة على نشاط واحد أو أكثر من أنشطة الأعمال. يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقطرة وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المكتبدة كمصروفات وتفيد ضمن المصروفات الأخرى.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقطرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الأمر فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحفوظ بها سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المفترض أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لن يعاد قياسه. يتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية، وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة إلى كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد (مجموعة وحدات إنتاج النقد) ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحفوظ به من وحدة إنتاج النقد.

المحاسبة عن دمج الأعمال الذي يتضمن منشآت أو شركات تخضع للسيطرة المشتركة

إن المحاسبة عن دمج الأعمال التي تتضمن شركات أو منشآت تخضع للسيطرة المشتركة تخرج عن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية (3) "دمج الأعمال". في حالة عدم توافر إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقارير المالية، تستخدم الإدارة الأحكام في تطوير وتطبيق سياسة محاسبية موثوق بها ومتعلقة بعمليات الدمج. عند اتخاذ هذه الأحكام يمكن للإدارة أن تراعي الإصدارات الأكثر حداثة الصادرة عن الجهات الأخرى المعدة للمعايير التي تستخدم إطاراً تصورياً مماثلاً لتطوير المعايير المحاسبية إلى حد عدم تعارض هذا الإطار مع إطار عمل المعايير الدولية للتقارير المالية أو أي معايير دولية أخرى للتقارير المالية أو تفسيراتها. قامت العديد من تلك الجهات بإصدار توجيهات وإرشادات، كما تسمح بعض الجهات باستخدام طريقة تجميع الحصص في المحاسبة عن دمج الأعمال الذي يتضمن شركات تخضع للسيطرة المشتركة. إضافة إلى ذلك، اختارت المجموعة سياسة عدم إعادة إدراج الفترات التي تسبق الدمج الخاضع للسيطرة المشتركة.

قامت الإدارة بتطبيق طريقة تجميع الحصص للمحاسبة عن جميع الأعمال الذي يتضمن شركات تخضع للسيطرة المشتركة. تتضمن هذه الطريقة ما يلي:

- تنعكس الموجودات والمطلوبات واحتياطيات حقوق الملكية للشركات الممثلة وفقاً لقيمتها المدرجة بالدفاتر (في حالة عدم ضرورة إجراء التقييم العادل).
- لا يتم تحقيق أية شهرة جديدة نتيجة الدمج. وينعكس أي فرق بين المقابل المدفوع وحصة الملكية التي تم حيازتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الأدوات المالية – التحقق المبني والقياس اللاحق

(I) الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كفروض ومدنيين وموجودات مالية متاحة للبيع. تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبني.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده وفقاً للنظم أو العرف السائد في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها في تاريخ المتاجرة، أي في التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك والنقد المحتجز.

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، تدرج القروض والمدينون بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

تصنف الودائع لدى البنك والمدينون كـ "قروض ودفعات مقدماً".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التحقق المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعدى قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار أو تحديده كمنخفض في القيمة، حيث يتم في ذلك الوقت استبعاد الأرباح أو الخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ويتم إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن الموجودات المالية التي يتعدى قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قيدها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تحقق أصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

عدم التحقق (تتمة)

عندما تقوم الشركة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو الدخول في ترتيب توسيط، ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار الشركة في السيطرة على الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة.

يتم قياس استمرار السيطرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي ينبغي على الشركة سداده، أيهما أقل.

ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع

يُقاس ربح بيع الاستثمارات بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في تاريخ البيع ويتحقق في تاريخ البيع.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات منخفضة قيمتها. تتخفف قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" منكبة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخر في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع انخفضت قيمتها. بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كمستحقة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة. وإذا ما توفر دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع.

إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدنين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. بينما يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي من تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

(3) المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "قروض وسلف". تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

يتم تحقق المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية لدى المجموعة دائني التورق ودائني الإجارة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(3) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنة تورق

تمثل أرصدة التورق الدائنة المبالغ المستحقة إلى مؤسسات مالية والناجمة عن ترتيب تمويل إسلامي حيث يتم تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل للموجودات المشتراة. تدرج أرصدة التورق الدائنة بالمبلغ المجمع المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج تكلفة التورق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني مع أخذ معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم في الاعتبار.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

تسجل المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

(4) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عند وجود حق قانوني ملزم حالياً بإجراء مقاصة وتنوي المجموعة تسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأصل المالي المتاح للبيع والموجودات غير المالية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيان مركز مالي. تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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

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

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة تستند إلى أسعار الشراء عند الإغلاق. وبالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى بما في ذلك الأدوات المالية التي لا يوجد لها أسواق نشطة فيتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم ملائمة. تتضمن أساليب التقييم القيمة العادلة المستقاة من معاملة حديثة ذات شروط تجارية بحتة أو المقارنة بأدوات مماثلة تتوفر لها أسعار ملحوظة في السوق أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى المتعارف عليها من قبل المشاركين في السوق. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعدى تقدير قيمتها العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المضافة، بخلاف تلك ذات الطبيعة قصيرة الأجل، عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدلات الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

قياس القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقاس القيمة العادلة للأدوات غير المالية استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين.

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛  
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و  
المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

استثمار في شركة زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، والتي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بشكل فردي لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغيرات، متى أمكن ذلك، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في بيان الدخل المجمع بما يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. ويتم إجراء تعديلات، عند الضرورة، كي تتماشى السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة. تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت. فإذا ما ظهر مثل هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر، ثم يتم تسجيل الخسارة كـ "خسائر انخفاض في القيمة لشركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**عقارات استثمارية**

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المطورة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض كسب الإيجارات أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عندما يستوفي تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية كي يصل العقار إلى الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً بعد القياس المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب أو بيع العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في سنة السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقارات الاستثمارية على أنها الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً مع انتهاء إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

**ممتلكات ومعدات**

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى كما يلي:

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لا يمكن استردادها. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

**عقارات محتفظ بها للمتاجرة**

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع في سياق العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية، كعقارات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق التملك الحر والاستنجاز بالنسبة للأرض والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الإقراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضررائب تحويل العقار والمصرفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، إن كان ذلك ضرورياً، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام البيع.

تحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة على العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما ظهر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده للأصل الفردي ما لم يكن الأصل غير منتج لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات التفصيلية وحسابات التوقعات والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التدفقات النقدية المتوقعة فترة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقارير المالية، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة التقارير المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن، أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن تؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطيات أخرى

تستخدم الاحتياطيات الأخرى لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.



5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يُقيد المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بصورة موثوق منها. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية ويتم تعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للعقود المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.

مبيعات العقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم إبرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء، يراعي أعضاء مجلس الإدارة ما إذا كان العقد يتضمن ما يلي:

- عقداً لإنشاء عقار أو،
- عقداً لبيع عقار مكتمل.

عندما يعتبر العقد بمثابة عقد لإنشاء عقار، تتحقق الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء إنجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد كعقد لبيع عقار مكتمل، تتحقق الإيرادات عند تحويل مخاطر ومزايا ملكية العقار الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز لتحقيق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء انجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ ويكون ذلك عادةً عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي؛ و
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء انجاز الأعمال، ويكون ذلك عادةً عندما يتعذر على المشتري إعادة العقار غير المكتمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال المكتملة استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير المالية كنسبة من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير من عقود التأجير التشغيلي باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض حول عقد تأجير تشغيلي والترتيب له فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة التأجير على نفس أساس المستخدم لإيرادات التأجير.

ربح بيع عقار استثماري

يتحقق الربح أو الخسارة من بيع العقارات عند انتقال المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

إيرادات توزيعات الأرباح

تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات ويكون ذلك عادةً عندما يقوم المساهمون باعتماد توزيعات الأرباح.

أتعاب الإدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة من تقديم الخدمات خلال فترة معينة على مدى استحقاق تلك الفترة.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

إيرادات تمويل

يتم تسجيل إيرادات التمويل عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات محددة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الموجودات كعقود تأجير تشغيلي. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات الإيجارات المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروفات عند ظهورها.

يمكن تصنيف العقار المحفوظ به من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي ويتم المحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة بناءً على نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحفوظ به بموجب عقد تأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروفات عند تكبدها. يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس القروض الفعلية والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الذي تطبقه المجموعة.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً مرجحاً.

الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتمال المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والخاضعة لحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استبعادها من ربح السنة عند تحديد الحصصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58.

العملات الأجنبية

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. وكما في تاريخ التقارير المالية، تم تحويل موجودات ومطلوبات المجموعة من العملة الرئيسية وهي الدرهم الإماراتي إلى عملة العرض وهي الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، وتم تحويل بنود بيان الدخل المجمع بمتوسط سعر الصرف للسنة. وتؤخذ فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة للعملة الرئيسية في تاريخ التقارير المالية. وتسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجموع. يتم أيضاً قيد مصروفات الضرائب والإعفاءات المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية لهذه البنود النقدية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة من تغيير القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي يتم تسجيل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر تدرج أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث تعد المتوسطات تقييمات تقريبية معقولة للمعدلات الفعلية. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد عمليات أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملة الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات ويتم تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتسق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

6- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب معها إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقار

تحدد المجموعة تصنيف العقار كعقار استثماري أو كعقار محتفظ به للمتاجرة كما يلي:

- يتضمن العقار الاستثماري الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعية، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لاكتساب إيرادات التأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية؛
- يتضمن العقار المحتفظ به للمتاجرة العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعية.

6- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

**التقديرات والافتراضات**

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها مخاطر جوهرية تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغيرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة  
تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتداولة في تاريخ التقارير المالية وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة قيد الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مشابهة ناقصاً للتكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

**تقييم العقارات الاستثمارية**

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. وتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهي (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات و (ب) طريقة الإيرادات (ج) تحليل المقارنة كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة القائمة على المعادلات إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط عقود تأجير حالية وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) طريقة الإيرادات، حيث يتم تقدير قيمة العقار استناداً إلى الإيرادات الناتجة عنه ويتم حسابها بقسمة صافي إيرادات التشغيل للعقار على معدل العائد المتوقع من العقار في السوق، بما يعرف بـ " معدل الرسملة".

(ج) يستند تحليل المقارنة إلى تقييم يجريه مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 10.

**تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة**

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبند ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة؛
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. عندما لا يمكن تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

**انخفاض قيمة المدينين التجاريين**

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. بينما يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجمع.

7- دمج الأعمال الذي يتضمن منشآت أو شركات تخضع للسيطرة المشتركة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة بحيازة حصة ملكية بنسبة 100% في الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة، وهي شركة نشاطها التطوير العقاري ومؤسسة في المملكة العربية السعودية، وذلك كجزء من معاملة تسوية مع طرف ذي علاقة، وفي إطار المحاسبة عن دمج الأعمال الذي يتضمن شركات أو أعمال تخضع للسيطرة المشتركة، قامت المجموعة بتطبيق طريقة تجميع الحصص في البيانات المالية المجمعة.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المجمعة والتي لم يتم منح أي مقابل نقدي لها:

2016	دينار كويتي	
1,248		ممتلكات ومعدات
16,206,968		عقارات استثمارية (إيضاح 10)
166,793		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
79,979		نقد وأرصدة لدى البنوك
(171,428)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
16,283,560		صافي الموجودات المشتراة
16,283,560		المقابل المحول

تمت حيازة شركة تابعة مع طرف ذي علاقة وفقاً للقيمة المدرجة بالدفاتر لها باستخدام طريقة المحاسبة عن دمج الأعمال ضمن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة. وتم تسوية المقابل من خلال المبلغ المستحق من طرف ذي علاقة.

8- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ناقصاً المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,536,583	5,643,011	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
1,000,000,000	1,000,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(1,240,000)	(1,240,000)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
998,760,000	998,760,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
1.54	5.65	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

9- استثمار في شركة زميلة

حصة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة
2016			
20.00%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقلدة)
20.00%			

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

9- استثمار في شركة زميلة (تتمة)  
فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
10,532,440	11,042,551	كما في بداية السنة
485,445	881,732	حصة في النتائج
12,268	18,401	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة
12,398	(14,330)	حصة في احتياطي تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
11,042,551	11,928,354	كما في نهاية السنة

فيما يلي موجز المعلومات المالية للشركة الزميلة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
62,612,186	65,487,277	الموجودات
7,399,429	5,845,506	المطلوبات
55,212,757	59,641,771	حقوق الملكية
20%	20%	نسبة ملكية المجموعة
11,042,551	11,928,354	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار
2,960,545	4,213,412	الحصة في نتائج الشركة الزميلة للسنة: الإيرادات
2,427,224	4,408,664	ربح السنة
485,445	881,732	حصة المجموعة في ربح السنة

10- عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
33,922,891	49,434,304	الرصيد في بداية السنة
16,206,968	-	النتائج من تجميع شركة تابعة
(1,022,321)	-	استبعادات
486,579	(734,487)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(159,813)	1,967,081	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
49,434,304	50,666,898	الرصيد في نهاية السنة

إن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 34,274,669 دينار كويتي (2016: 33,060,275 دينار كويتي) مرهونة مقابل أرصدة إجارة دائنة بمبلغ 17,589,398 دينار كويتي (2016: 18,753,946 دينار كويتي) (إيضاح 19).

تم إجراء تقييمات للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين عقاريين مستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها ولديهم خبرات حديثة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

10- عقارات استثمارية (تمة)

ولغرض تحديد القيمة، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين هذين التقييمين (2016): التقييم الأقل من بين هذين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، واستناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل ربح وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 1,967,081 دينار كويتي (2016): خسارة وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 159,813 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم الوصول إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك طريقة مقارنة المبيعات الأخيرة وطريقة رسملة الإيرادات. تم الإفصاح عن مزيد من التفاصيل في إيضاح 26. إن مصروفات التشغيل المتكبدة بالنسبة للعقار الاستثماري غير المنتج لإيرادات تأجير ليست جوهرية.

تحليل الحساسية

سوف تؤدي الزيادة (النقص) في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع كل على حده إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أغلب الافتراضات الجوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2016	2017	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,449,665	282,032	+/- 5%	متوسط الإيجار
3,467,890	226,253	+/- 50 bp	معدل العائد
-	2,233,477	+/- 5%	السعر لكل متر مربع

11- موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,633,957	2,707,123	مسعرة: أسهم
4,349,480	4,319,529	غير مسعرة: أسهم
3,117,398	2,949,408	محافظ وصناديق مدارة
7,466,878	7,268,937	
10,100,835	9,976,060	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 167,990 دينار كويتي (2016: 224,672 دينار كويتي) متعلقة بموجوداتها المالية المتاحة للبيع من خلال صناديق ومحافظ مدارة في بيان الدخل المجموع.

إن بعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي (2016: 4,112,709 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، وذلك نظراً لعدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها في أسهم غير مسعرة لتحديد ما إذا حدث انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات. استناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة، ترى الإدارة أنه لا توجد ضرورة لتسجيل خسائر إضافية لانخفاض القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

12- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,549,605	6,015,600	الرصيد في بداية السنة
75,820	-	إضافات
(7,330,097)	(5,350,002)	استبعادات
14,837	(63,503)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(1,294,565)	-	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
<u>6,015,600</u>	<u>602,095</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات الحديثة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها.

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة مما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,756,274	-	أرض
1,259,326	602,095	عقار قيد التطوير
<u>6,015,600</u>	<u>602,095</u>	

13- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
198,238	863,650	مدينون تجاريون
400,065	392,322	مصرفات مدفوعة مقدماً
24,909	36,152	أرصدة مدينة أخرى
<u>623,212</u>	<u>1,292,124</u>	
(149,788)	(314,324)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>473,424</u>	<u>977,800</u>	

14- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

دخلت المجموعة في معاملات متعددة مع أطراف ذات علاقة، وهي الشركة الأم الكبرى وموظفي الإدارة العليا وأطراف أخرى ذات علاقة، وذلك ضمن السياق الطبيعي للأعمال فيما يتعلق بالتمويل والخدمات الأخرى ذات الصلة. يتم الموافقة على أسعار وشروط سداد هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة مع أطراف ذات علاقة كما في السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و2016 كانت كما يلي:

المجموع 2016	المجموع 2017	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
2,633,957	2,707,123	2,707,123
8,603,943	6,581,046	6,581,046

(أ) الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:  
موجودات مالية متاحة للبيع  
مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح أ)

أ- إن بعض الأرصدة الدائنة المستحقة إلى الشركة الأم الكبرى متضمنة في صافي المبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ لا شيء (2016: 2,413,647 دينار كويتي) والذي يحمل معدل فائدة بنسبة لا شيء (2016: 3%) سنوياً. إن كافة المبالغ الأخرى لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.



14- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	(ب) المعاملات المدرجة في بيان الدخل المجموع: مصروفات عمومية وإدارية تكاليف تمويل تكلفة تأجير إيرادات تأجير صافي إيرادات أتعاب إدارة وعمولات صافي إيرادات استثمار
(229,776)	(39,780)	(39,780)	
(66,947)	-	-	
(136,677)	(131,250)	(131,250)	
38,633	38,777	38,777	
-	180,000	180,000	
170,719	195,108	195,108	

كانت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2017 دينار كويتي	رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة
573,225	
34,400	
<u>607,625</u>	

15- النقد والأرصدة لدى البنوك

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	نقد في الصندوق ولدى البنوك نقد في محافظ أرصدة محتجزة لدى البنوك
983,260	1,174,627	
181,779	1,025	
1,165,039	1,175,652	
(251,112)	(118,845)	
<u>913,927</u>	<u>1,056,807</u>	

تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لاستلام وتقديم المدفوعات لأنشطة إنشاء محددة، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يومًا.

إن بعض الحسابات لدى البنوك التي تتضمن أرصدة بمبلغ 118,845 دينار كويتي (2016: 251,112 دينار كويتي) باسم شركة من شركات المجموعة وقد تم التأكيد كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من تلك الحسابات.

16- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل	2016	2017	1,000,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم
دينار كويتي	دينار كويتي		
100,000,000	100,000,000		

ب- علاوة إصدار الأسهم:

تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة لتوزيع الأرباح.

ج- علاوة إصدار أسهم

اقترح مجلس الإدارة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي (2016: 30,000 دينار كويتي) وتوزيعات أرباح بمبلغ لا شيء للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (لا شيء). تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 26 مارس 2017.

17- الاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري

1- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة) إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء المبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد. لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي حيث إن الخسائر المتكبدة سابقاً لم يتم إطفائها بالكامل بعد.

2- احتياطي اختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة) إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الاختياري حيث إن الخسائر المتكبدة سابقاً لم يتم إطفائها بالكامل بعد. تم تحديد مبلغ معادل لتكلفة شراء أسهم الخزينة كمبلغ غير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري خلال فترة حيازة أسهم الخزينة.

18- أسهم خزينة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,240,000	1,240,000	عدد الأسهم (أسهم)
0.13	0.13	نسبة الأسهم المصدرة (%)
78,120	55,056	القيمة السوقية (دينار كويتي)
664,834	664,834	التكلفة (دينار كويتي)

إن احتياطي (علاوة إصدار الأسهم وجزء من الاحتياطي الاختياري) الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة قد تم تحديدها كغير قابلة للتوزيع.

19- دائنو إجارة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، أبرمت المجموعة عقد إجارة مع أحد البنوك الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 250,000,000 درهم إماراتي ويحمل هذا المبلغ ربحاً سنوياً بمعدلات تجارية. تستحق أرصدة الإجارة السداد على أقساط ربع سنوية بدءاً من يونيو 2015 وتنتهي في يونيو 2024 بما في ذلك قسط أخير بمبلغ 95,000,000 درهم إماراتي. تم منح هذا التسهيل الإسلامي مقابل رهن عقار استثماري (إيضاح 10) وحوالة عن إيرادات تأجير العقار المرهون لصالح البنك وكفالة تضامنية من الشركة الأم الكبرى.

20- التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر 2017	أخرى	تدفقات نقدية	1 يناير 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	(1,039,204)	1,039,204	دائنو توريق
17,589,398	-	(1,164,548)	18,753,946	دائنو إجارة
31 ديسمبر 2016	أخرى	تدفقات نقدية	1 يناير 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,039,204	-	(875,204)	1,914,408	دائنو توريق
18,753,946	-	(840,709)	19,594,655	دائنو إجارة

21- دانون وأرصدة دائنة أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,087,516	1,218,203	دانون تجاريون
372,712	515,036	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
99,334	97,846	دائنو محتجزات
1,022,881	816,378	إيرادات غير مكتسبة
<u>2,582,443</u>	<u>2,647,463</u>	

22- إيرادات أخرى

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تتضمن الإيرادات الأخرى مبلغ 2,000,000 دينار كويتي (2016): 1,204,730 دينار كويتي) والنتائج عن عكس مخصص أرصدة مدينة مسجل في السنة السابقة فيما يتعلق بشراء أرض في دبي.

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 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 (2016): 1,204,730 دينار كويتي). وستُعامل الدفعات المسددة كدفعات مقدماً لشراء الأرض مع تصنيفها كدفعات مقدماً لشراء عقارات، كما ستقوم المجموعة بإعادة تقييم أي تغيير في إمكانية استرداد الدفعات مقدماً على أساس مستمر.

23- الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن شركة الواجهة المائبة العقارية ش.م.ك. (مقلدة) وهي شركة تابعة لشركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م. تستند تلك المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات فيما بين الشركات.

عرض موجز لبيان الدخل:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,204,730	2,000,000	إيرادات أخرى
1,096,298	1,986,924	ربح السنة

عرض موجز لبيان المركز المالي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
7,007,536	1,832,139	موجودات متداولة
11,746,526	18,902,640	موجودات غير متداولة
6,206	-	مطلوبات متداولة
18,747,856	20,734,779	إجمالي حقوق الملكية
		الخاص بـ:
14,683,057	16,239,183	مساهمي الشركة الأم
4,064,799	4,495,596	الحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
3,277,935	5,156,114	تشغيلية
(3,275,859)	(5,155,961)	استثمارية
2,076	153	صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

24- معلومات القطاع

لأغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية، وهي دولة الكويت والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، حيث تفرس المجموعة أنشطتها الرئيسية في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتركب عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2016				2017			
	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع
إيرادات	10,976,071	911,740	10,064,331	8,409,365	1,164,293	7,065,072	180,000	
تكاليف الإيرادات	(7,968,941)	(136,828)	(7,832,113)	(6,141,682)	(211,921)	(5,929,761)	-	
مصرفات وعمومية وإدارية	(542,616)	(150,609)	(48,399)	(794,946)	(232,423)	(46,082)	(516,441)	
إيرادات أخرى	1,918,011	(59)	1,336,641	3,612,128	25,773	2,490,164	1,096,191	
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(159,813)	(490,831)	331,018	1,967,081	324,080	1,643,001	-	
خسارة من بيع عقار استثماري	(198,515)	-	(198,515)	-	-	-	-	
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	(1,294,565)	-	(1,294,565)	-	-	-	-	
تكاليف تمويل	(881,764)	-	(814,817)	(841,708)	-	(841,708)	-	
مصرفات أخرى	(73,594)	-	-	(136,430)	-	-	(136,430)	
ربح القطاع	1,774,274	133,413	1,543,581	6,073,808	1,069,802	4,380,686	623,320	

	2016				2017			
	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع
إجمالي موجودات القطاع	94,335,512	16,196,105	48,147,677	96,563,835	16,235,027	51,913,260	28,415,548	
إجمالي مطلوبات القطاع	23,212,976	178,963	21,929,438	20,481,207	179,210	20,002,952	299,045	

لا توجد تعديلات غير تقنية تتعلق بالتغير في القيمة المعاملة للعقارات للاستثمارية وينطبق عكس انخفاض القيمة للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقطاع دولة الكويت. العربية السعودية، كما تتعلق إيرادات الاستثمار للموجودات المالية المتاحة للبيع بقطاع دولة الكويت.

25- التزامات رأسمالية

وافقت المجموعة على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ لا شيء (2016: 5,304 دينار كويتي).

يوجد لدى المجموعة التزامات بمبلغ لا شيء (2016: 5,213,621 دينار كويتي) لشراء أرض من طرف آخر.

26- القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في قسم القيمة العادلة من الإيضاح 5: السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

تحتفظ المجموعة بالأدوات المالية التالية المتاحة للبيع والمدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية في بيان المركز المالي:

المجموع	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

5,863,351	3,156,228	2,707,123
-----------	-----------	-----------

2017  
موجودات مالية متاحة للبيع

5,988,126	3,354,169	2,633,957
-----------	-----------	-----------

2016  
موجودات مالية متاحة للبيع

تم إدراج بعض الاستثمارات غير المسعرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي (2016: 4,112,709 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية بالمستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة:

في 31 ديسمبر 2017	صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	في 1 يناير 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

206,820	(29,951)	-	-	236,771
2,949,408	-	-	(167,990)	3,117,398

موجودات مالية متاحة للبيع:

أسهم  
محافظ وصناديق مدارة

في 31 ديسمبر 2016	صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	الربح (الخسارة) المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	في 1 يناير 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

236,771	-	(15,603)	(76,000)	328,374
3,117,398	-	2,880	(148,672)	3,263,190

موجودات مالية متاحة للبيع:

أسهم  
محافظ وصناديق مدارة

26- القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

بيان المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

تم تقييم المحافظ والصناديق المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين الصندوق. لا تتوفر معلومات فيما يتعلق بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة للتقييم لاحتساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة.

الموجودات غير المالية

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			<b>2017</b>
50,666,898	50,310,178	356,720	عقارات استثمارية
			<b>2016</b>
49,434,304	48,993,305	440,999	عقارات استثمارية

يوضح الجدول التالي المطابقة بين المبلغ الافتتاحي والمبلغ الختامي للموجودات غير المالية ضمن المستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة

في 1 يناير 2017	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	في 31 ديسمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
48,993,305	2,045,191	(728,318)	-	50,310,178	عقارات استثمارية
في 1 يناير 2016	بيان الدخل المجمع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	في 31 ديسمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
32,443,880	(144,561)	487,019	16,206,967	48,993,305	عقارات استثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة مقارنة المبيعات وطريقة رسملة الإيرادات. تم إجراء التقييم العادل من قبل مقيمين يضعون في اعتبارهم أسعار المعاملات للعقار والعقارات المماثلة في حالة طريقة مقارنة المبيعات ومدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة هي سعر السوق لكل قدم مربع وهي تتباين من عقار لآخر. وسيؤدي التغير في هذه المدخلات بصورة معقولة إلى مبلغ مكافئ للتغير في القيمة العادلة. تفترض طريقة رسملة إيرادات التأجير رسملة إيرادات التأجير السنوية وتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لغرض التقييم معدل الرسملة بنسبة 5%. إن أي زيادة بنسبة 5% في هذه المدخلات ستؤدي إلى نقص مكافئ في القيمة العادلة. يتضمن الإيضاح 10 المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2017 و2016.

27- إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة في تنفيذ أعمالها وعملياتها والأدوات والهيكل التنظيمي الذي توظفه في السعي لإدارتها بطريقة استراتيجية في إطار تحقيق أعلى قيمة للمساهمين.

27.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تقتصر المجموعة تعاملاتها على أطراف ذات علاقة معروفة وذات جدارة ائتمانية. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة التشغيل ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر عن طريق التعامل فقط مع بنوك حسنة السمعة. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة عن تعثر الطرف المقابل يعادل القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين.

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، فإن المجموعة لا تأخذ ضمانات مقابل الأرصدة المدينة.

27.1.2 تركيز مخاطر الائتمان

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل متساوٍ بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الزائدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على حدود الدول والأطراف المقابلة والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. تتم مراقبة وإدارة التركزات المحددة لمخاطر الائتمان بناء على ذلك.

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على المناطق الجغرافية التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	المناطق الجغرافية
8,639,560	6,474,658	الكويت
733,937	1,503,014	دبي
260,770	198,302	المملكة العربية السعودية
9,634,267	8,175,974	

يتعلق تعرض المجموعة للمخاطر بصورة أساسية بقطاعات العقارات والإنشاءات.

ليس هناك تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة المدينة للعقارات نظراً لوجود عدد كبير من المستأجرين والعملاء لدى المجموعة.

27.1.3 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية بالتأكد من منح الائتمان فقط إلى أطراف معروفة بجدارتها الائتمانية.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

27.1.4 موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 و2016.

27.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والتسهيلات.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية.

	أكثر من 12 شهراً	3 إلى 12 شهوراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر واحد	
المجموع دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					<b>2017</b>
2,647,463	-	1,975,099	432,810	239,554	دائنون ومصرفات مستحقة
21,276,357	19,217,974	1,538,427	519,956	-	دائنو إجارة
<u>23,923,820</u>	<u>19,217,974</u>	<u>3,513,526</u>	<u>952,766</u>	<u>239,554</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
					<b>2016</b>
2,582,443	-	1,886,201	482,522	213,720	دائنون ومصرفات مستحقة
22,724,637	20,899,852	1,368,589	456,196	-	دائنو إجارة
1,085,968	-	1,085,968	-	-	دائنو تورق
<u>26,393,048</u>	<u>20,899,852</u>	<u>4,340,758</u>	<u>938,718</u>	<u>213,720</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
					<b>2017</b>
-	-	-	-	-	التزامات رأسمالية
					<b>2016</b>
5,218,925	-	3,910,216	874,241	434,468	التزامات رأسمالية



27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار المنفرد أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح

تنتج مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة / معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح، على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لتباينات إعادة تحديد أسعار الفائدة / معدلات الربح للموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة / الربح باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة / ربح متغيرة.

تمثل حساسية بيان الدخل المجمع تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة / معدلات الربح على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدلات المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2017 و2016. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة / معدلات الربح بعدد 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

زيادة بمعدل 50 نقطة أساسية  
الزيادة في ربح السنة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي

98,966	87,947
--------	--------

دينار كويتي

27.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم استثمارات الأسهم المسعرة التي تملكها المجموعة مسعرة في الأسواق الإقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على بيان الدخل والإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2017 بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي

131,844	140,917
---------	---------

مؤشرات السوق:

سوق الكويت للأوراق المالية (±5%)

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدرهم الإماراتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول، وذلك عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات جوهرية أمام الدرهم الإماراتي. يبين الجدول التالي حساسية التغير في سعر الصرف بمعدل 5% بالنسبة لبيان الدخل المجموع، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		العملة
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,848	1,253	العملة: دينار كويتي

28- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للتسهيلات البنكية.

تقوم المجموعة بإدارة وتعديل هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو الحصول على تسهيلات بنكية أو تسويتها. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض، وفقاً لشروط الدين للتسهيلات البنكية، وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الإقراض دون 60%. تُدرج المجموعة ضمن صافي الدين دائني الإجارة ودائني التورق ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك. تتعامل المجموعة مع حقوق الملكية كما هي موضحة في بيان المركز المالي المجموع.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,793,150	17,589,398	ديون
(1,165,039)	(1,175,652)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
18,628,111	16,413,746	صافي الدين
71,122,536	76,082,628	حقوق الملكية
89,750,647	92,496,374	حقوق الملكية وصافي الدين
20.76%	17.75%	معدل الإقراض