

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المجمعة  
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

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

المعلومات المالية المرحلية المجمعة  
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
13 – 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة (غير مدققة)

RSM البزيع وشركاهم

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

ت +965 22961000  
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

## تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المراجعة

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

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "المجموعة" كما في 31 مارس 2018، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم (2410) "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المراجعة تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

### النتيجة

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المراجعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

### أمر آخر

إن البيانات المالية المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 قد تم تدقيقها من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ عن تلك البيانات المالية المراجعة بتاريخ 4 فبراير 2018.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المراجعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

د. شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت  
9 مايو 2018

تدقيق حسابات | ضرائب | استشارات

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

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	31 مارس 2018	إيضاح	الموجودات
1,704,347	1,175,652	1,226,490	4	الموجودات المتداولة: نقد ونقد معادل
-	-	2,787,118	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,042,048	6,581,046	6,733,462		مستحق من طرف ذي صلة
437,479	977,800	1,482,269		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,849,717	602,095	599,653		عقارات بغرض المتاجرة
15,033,591	9,336,593	12,828,992		مجموع الموجودات المتداولة
8,785,205	14,655,930	14,657,142		الموجودات غير المتداولة:
10,344,720	9,976,060	-	1 - 3	دفعات مقدمة لشراء عقارات
-	-	7,116,394		موجودات مالية متاحة للبيع
49,306,586	50,666,898	50,448,283		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,210,973	11,928,354	12,164,608		عقارات استثمارية
79,647,484	87,227,242	84,386,427		استثمار في شركة زميلة
94,681,075	96,563,835	97,215,419		مجموع الموجودات غير المتداولة
				مجموع الموجودات
				المطلوبات المتداولة:
674,838	123,522	123,021		دفعات مقدمة من عملاء
2,620,630	2,647,463	2,458,593		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,193,325	1,315,200	1,330,990		دائنو إجارة
1,039,204	-	-		دائنو توريد
5,527,997	4,086,185	3,912,604		مجموع المطلوبات المتداولة
17,219,673	16,274,198	15,859,610		المطلوبات غير المتداولة:
95,806	120,824	126,707		دائنو إجارة
17,315,479	16,395,022	15,986,317		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
22,843,476	20,481,207	19,898,921		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
100,000,000	100,000,000	100,000,000		رأس المال
2,760	2,760	2,760		علاوة إصدار
1,206,469	1,206,469	1,206,469		احتياطي اجباري
1,206,469	1,206,469	1,206,469		احتياطي اختياري
(664,834)	(664,834)	(664,834)	6	أسهم خزانة
1,319	1,319	1,319		احتياطي أسهم خزانة
66,140	66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
983,351	811,777	(424,433)		احتياطي القيمة العادلة
24,666	28,737	15,788		أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
4,501,066	3,338,258	3,000,198		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(39,232,746)	(34,089,496)	(31,262,088)		خسائر مترجمة
67,774,093	71,587,032	72,827,221		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
4,063,506	4,495,596	4,489,277		الحصص غير المسيطرة
71,837,599	76,082,628	77,316,498		مجموع حقوق الملكية
94,681,075	96,563,835	97,215,419		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (10) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

عبد العزيز باسم الشاذلي  
 رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2017	2018		
			<b>الإيرادات:</b>
178,852	-		إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
851,019	804,670		إيرادات إيجارات
51,976	48,277		صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
1,081,847	852,947		إجمالي الإيرادات
			<b>التكاليف:</b>
(150,790)	-		تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(167,971)	(199,403)		تكاليف إيجارات
(318,761)	(199,403)		إجمالي التكاليف
763,086	653,544		مجمل الربح
-	488,044		صافي أرباح استثمارات
(151,359)	(162,805)		مصاريف عمومية وإدارية
168,422	249,203		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(240,709)	(204,013)		أعباء تمويل
539,440	1,023,973		ربح التشغيل
6,553	630,037		إيرادات أخرى
545,993	1,654,010		ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(13,984)	(30,390)		ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(3,545)	(12,156)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	-		حصة الزكاة
498,464	1,611,464		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			صافي ربح الفترة
			الخاص بـ:
499,761	1,616,028		مساهمي الشركة الأم
(1,297)	(4,564)		الحصص غير المسيطرة
498,464	1,611,464		صافي ربح الفترة
0.50	1.62	7	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (10) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	
498,464	1,611,464	صافي ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي
		<u>المكثف المجمع</u>
243,885	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
-	(12,949)	حصة من الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة
(27,286)	(338,060)	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف
		<u>المجمع</u>
-	18,372	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
216,599	(332,637)	مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
715,063	1,278,827	مجموع الدخل الشامل للفترة
		الخاص بـ:
716,356	1,283,391	مساهمي الشركة الأم
(1,293)	(4,564)	الحصص غير المسيطرة
715,063	1,278,827	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (10) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بسننامي الشركة الأم																
مجموع حقوق الملكية	الحصص	غير المسيطرة	المجموع الذاتي	خسائر متراكمة	تصديقات ترجمة عملات أجنبية	أثر التغير في الدخل القابل الآخر للفترة الزمنية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات أخرى	احتياطي خيارات الأسهم اللامنتهية	احتياطي أسهم خزائنة	احتياطي أسهم خزائنة	احتياطي اجباري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال	
(44,957)	(1,755)	(43,202)	1,211,380	-	-	(1,254,582)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
76,037,671	4,493,841	71,543,830	(32,878,116)	3,338,258	28,737	(442,805)	(320,567)	66,140	1,319	(664,834)	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2017	
1,611,464	(4,564)	1,616,028	1,616,028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في 1 يناير 2018
(332,637)	-	(332,637)	-	(338,060)	(12,949)	18,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح (خسارة) للفترة الدخل القابل (الخسارة الشاملة) للفترة
1,278,827	(4,564)	1,283,391	1,616,028	(338,060)	(12,949)	18,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل القابل (الخسارة الشاملة) للفترة
77,316,498	4,489,277	72,827,221	(31,262,088)	3,000,198	15,788	(424,433)	(320,567)	66,140	1,319	(664,834)	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2018	الرصيد في 31 مارس 2018
71,122,536	4,064,799	67,057,737	(39,732,507)	4,528,356	24,666	739,466	(320,567)	66,140	1,319	(664,834)	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2017	الرصيد في 1 يناير 2017
498,464	(1,297)	499,761	499,761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح (خسارة) للفترة الدخل القابل (الخسارة الشاملة) للفترة
216,599	4	216,595	-	(27,290)	-	243,885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل القابل (الخسارة الشاملة) للفترة
715,063	(1,293)	716,356	499,761	(27,290)	-	243,885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل القابل (الخسارة الشاملة) للفترة
71,837,599	4,063,506	67,774,093	(39,232,746)	4,501,066	24,666	983,351	(320,567)	66,140	1,319	(664,834)	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000	2017	الرصيد في 31 مارس 2017

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (10) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
545,993	1,654,010	صافي ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(488,044)	التسويات:
(168,422)	(249,203)	صافي أرباح استثمارات
240,709	204,013	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
95,806	5,883	أعباء تمويل
714,086	1,126,659	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
149,872	-	عقارات بغرض المتاجرة
35,945	37,189	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(50,630)	(239,067)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,561,895	(152,416)	مستحق من طرف ذي صلة
(162,545)	-	دفعات مقدمة من عملاء
2,248,623	772,365	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
-	21,504	صافي الحركة على أرصدة بنوك محتجزة
(1,285,389)	-	دفعات مقدمة لشراء عقارات
(1,285,389)	21,504	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
(340,948)	(398,798)	صافي الحركة على دائنو إجازة
(199,421)	(204,013)	أعباء تمويل مدفوعة
(540,369)	(602,811)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
422,865	191,058	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
116,443	(118,716)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
913,927	1,056,807	نقد ونقد معادل في بداية الفترة (إيضاح 4)
1,453,235	1,129,149	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة (إيضاح 4)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (10) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة



1 -

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

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي الاستثمار في الشركات المحلية والأجنبية والعقارات وتقديم خدمات الاستشارات.

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

إن الشركة الأم تابعة ومملوكة بنسبة 90.03% لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم الرئيسية)، وهي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي.

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 مايو 2018.

2 -

أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 فيما عدا التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق معايير جديدة من المعايير الدولية للتقارير المالية (إيضاح 3).

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. للحصول على معلومات إضافية، يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

3 -

التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق معايير جديدة من المعايير الدولية للتقارير المالية

تم تلخيص التغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) كما يلي:

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية

قامت المجموعة ولأول مرة بتاريخ 1 يناير 2018 بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية الصادر في يوليو 2014. إن متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تمثل تغييراً جوهرياً عن معيار المحاسبة الدولي رقم (39) - "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس". يقدم المعيار الجديد تغييرات جوهرية على طرق المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية.

(1) تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية:

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

تظل طرق المحاسبة عن المطلوبات المالية كما كانت إلى حد كبير في ظل معيار المحاسبة الدولي رقم (39)، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناشئة عن مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة والمتعلقة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض مثل هذه التغييرات في الدخل الشامل الآخر ولاحقاً لا يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت الشرطين التاليين:

- عند الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج عمل يهدف إلى جمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- في حال كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي أن تستلم تدفقاتها النقدية في تواريخ محددة عن طريق دفعات من أصل المبلغ المستحق بالإضافة إلى الفوائد على أصل المبلغ المستحق القائم.

يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة لاحقاً بتكلفتها المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

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

تقوم المجموعة بتطبيق التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الخاص بأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفاء الشرطين التاليين:

- عند الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يحقق أهدافه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأداة المالية.
- في حال كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تتوافق مع تحليل مدفوعات المبلغ المستحق بالإضافة إلى الفوائد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تدرج إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة اختيار تصنيف بعض أو جميع استثماراتها كأدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف أدوات الملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم (32) الأدوات المالية: "العرض"، إضافة إلى عدم كونها محتفظ بها بغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر من تلك الأدوات إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم إثبات توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات. إن أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتغييرات انخفاض القيمة. عند البيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من التغيير التراكمي في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع.

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

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

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

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

#### (2) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

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

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

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

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال كامل أعمارها. قامت المجموعة بإنشاء لائحة للمخصصات تستند إلى خسائر الائتمان التاريخية للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية المحيطة، وخلصت إدارة المجموعة على عدم وجود تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في تاريخ التطبيق المبني لهذا المعيار، إضافة إلى عدم الحاجة إلى قيد أي تعديلات على الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة كما في 1 يناير 2018 إستناداً إلى متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

### 3) المرحلة الانتقالية:

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

- لم يتم تعديل أرقام المقارنة، حيث تم إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في الأرباح المرحلة كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2017 بالمعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، وإنما تعكس متطلبات معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (39)، وبالتالي فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2018 لا تعتبر مقارنة بالنسبة للمعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2017 من حيث متطلبات هذه المعايير.

- تم إجراء التقديرات التالية على أساس الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبني لذلك المعيار:

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

لاحقاً لتاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت إدارة المجموعة بدراسة تفصيلية لأثر التغيير في السياسة المحاسبية والتصنيف الجديد طبقاً لمتطلبات التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في 1 يناير 2018، حيث نتج عن ذلك التغيير نقص في الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,211,380 دينار كويتي، ونقص احتياطي القيمة العادلة بمبلغ 1,254,582 دينار كويتي كما في 1 يناير 2018 على النحو التالي:

احتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	
811,777	(34,089,496)	رصيد الاقفال تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) كما في 31 ديسمبر 2017
(1,254,582)	1,211,380	أثر إعادة التصنيف وإعادة القياس: أدوات ملكية متاحة للبيع إلى أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(442,805)	(32,878,116)	الرصيد الإفتتاحي بعد تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في تاريخ التطبيق المبني في 1 يناير 2018

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ بداية التطبيق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)

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

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
الموجودات المالية:			
نقد ونقد معادل	التكلفة المطفأة	1,175,652	1,175,652
مستحق من طرف ذي صلة	التكلفة المطفأة	6,581,046	6,581,046
مديون وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المطفأة	977,800	977,800
	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,913,942	2,835,895
أدوات ملكية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى	7,062,118	7,098,022
مجموع الموجودات المالية		18,710,558	18,668,415
المطلوبات المالية:			
دفعات مقدمة من عملاء	التكلفة المطفأة	123,522	123,522
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المطفأة	2,647,463	2,647,463
دائنو إجازة	التكلفة المطفأة	17,589,398	17,589,398
مجموع المطلوبات المالية		20,360,383	20,360,383

ب) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يحدد إطاراً موحداً وشاملاً لكيفية وتوقيت وأحقية تحقق الإيرادات. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (18) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (11) "عقود الإنشاء" وبعض التفسيرات الأخرى المتعلقة بالإيرادات. كما يطرح هذا المعيار نموذجاً جديداً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن جميع العقود مع العملاء.

إن الخمس خطوات المطبقة في هذا النموذج هي كالتالي:

- تحديد العقد مع العميل.
- تحديد الإلتزامات التعاقدية.
- تحديد سعر الصفقة الناتج من العقد.
- توزيع سعر الصفقة على الإلتزامات التعاقدية.
- تحقق الإيراد عندما (أو كلما) تفي المجموعة بأداء الإلتزامات التعاقدية.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في قطاع تأجير وتطوير وبيع وإدارة العقارات، وبالتالي فهي تكتسب أتعاباً مقابل تأجير أو إدارة هذه العقارات. إن الوحدات السكنية والعقارات المباعة لا ترتبط عادة بحزمة من البضاعة والخدمات، وبالتالي فإن المعاملات الخاصة بها لا تتضمن مقابلاً متغيراً، كما لا توجد لدى المجموعة ضمانات لعقودها مع العملاء.

عند التطبيق المبدي لذلك المعيار كما في 1 يناير 2018، قررت المجموعة إتباع نهج التعديل المعدل للمحاسبة عن التأثير التراكمي للمرحلة الإنتقالية ما قبل تطبيق هذا المعيار عن طريق تعديل الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة أو أي من البنود الأخرى ذات الصلة ببيان حقوق الملكية إضافة إلى عدم تعديل أرقام المقارنة. وإستناداً إلى ذلك، قامت المجموعة بدراسة الإيرادات التي يتم تحقيقها من جميع أنشطتها إستناداً إلى الإلتزامات التعاقدية لجميع العقود السارية كما في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار، حيث خلصت إدارة المجموعة على عدم وجود تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المجمعة للمجموعة كما في تاريخ التطبيق المبدي لهذا المعيار، إضافة إلى عدم الحاجة إلى قيد أي تعديلات على الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة كما في 1 يناير 2018 إستناداً إلى متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15).

4 - نقد ونقد معادل

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	31 مارس 2018	
1,699,265	1,174,627	1,225,462	نقد في الصندوق ولدى البنوك
5,082	1,025	1,028	نقد لدى محافظ استثمارية
1,704,347	1,175,652	1,226,490	
(251,112)	(118,845)	(97,341)	(يخصم): أرصدة محتجزة لدى البنوك
1,453,235	1,056,807	1,129,149	نقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع

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

5 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالشركة الأم الرئيسية، الشركات تحت السيطرة المشتركة، الشركة الزميلة وأفراد الإدارة العليا. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن المعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	31 مارس 2018	الشركة الأم الرئيسية	
-	-	2,658,346	2,658,346	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,877,842	2,707,123	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
7,042,048	6,581,046	6,733,462	6,733,462	مستحق من طرف ذي صلة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		الشركة الأم الرئيسية	
2017	2018		
9,768	9,596	9,596	إيرادات إيجارات
(34,863)	(27,988)	(27,988)	تكاليف إيجارات
45,596	30,000	30,000	صافي إيرادات أتعاب إدارة وعمولات
-	195,108	195,108	صافي أرباح استثمارات
(12,552)	(13,857)	(13,857)	مصاريف عمومية وإدارية

مزاي الإدارة العليا:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2017	2018		
24,173	26,761		مزاي قصيرة الأجل
2,181	2,422		مزاي نهاية الخدمة
30,000	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
56,354	29,183		

6 - أسهم خزانة

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017 (مدقق)	31 مارس 2018	
1,240,000	1,240,000	1,240,000	عدد الأسهم (سهم)
%0.13	%0.13	%0.13	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
75,640	55,056	46,128	القيمة السوقية (دينار كويتي)
664,834	664,834	664,834	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطات بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 مارس 2018. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

7 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	
499,761	1,616,028	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
1,000,000,000	1,000,000,000	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(1,240,000)	(1,240,000)	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
998,760,000	998,760,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
0.50	1.62	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

نظرا لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

8 - معلومات القطاعات

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

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات	الكويت	
852,947	317,903	505,044	30,000	إيرادات القطاع
1,611,464	270,822	796,515	544,127	ربح القطاع
97,215,419	16,492,383	43,416,532	37,306,504	إجمالي موجودات القطاع
19,898,921	473,815	19,051,529	373,577	إجمالي مطلوبات القطاع
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2017				
المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات	الكويت	
1,081,847	293,980	787,867	-	إيرادات القطاع
498,464	216,477	262,234	19,753	ربح القطاع
94,681,075	16,003,092	49,198,072	29,479,911	إجمالي موجودات القطاع
22,843,476	285,947	21,677,699	879,830	إجمالي مطلوبات القطاع

9 - الجمعية العامة

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

10 - قياس القيمة العادلة

إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

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

إن الجدول التالي يظهر الأدوات المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في:

31 مارس 2018		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
2,787,118	128,774	2,658,344
7,116,394	7,116,394	-
9,903,512	7,245,168	2,658,344

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

31 ديسمبر 2017 (مدقق)		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
5,863,351	3,156,228	2,707,123

موجودات مالية متاحة للبيع

31 مارس 2017		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
6,232,011	3,354,169	2,877,842

موجودات مالية متاحة للبيع

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال الفترة.

إن الجدول التالي يظهر الموجودات غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في:

31 مارس 2018		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني
50,448,283	50,093,011	355,272

عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2017 (مدقق)		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني
50,666,898	50,310,178	356,720

عقارات استثمارية

31 مارس 2017		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني
49,306,586	48,866,755	439,831

عقارات استثمارية