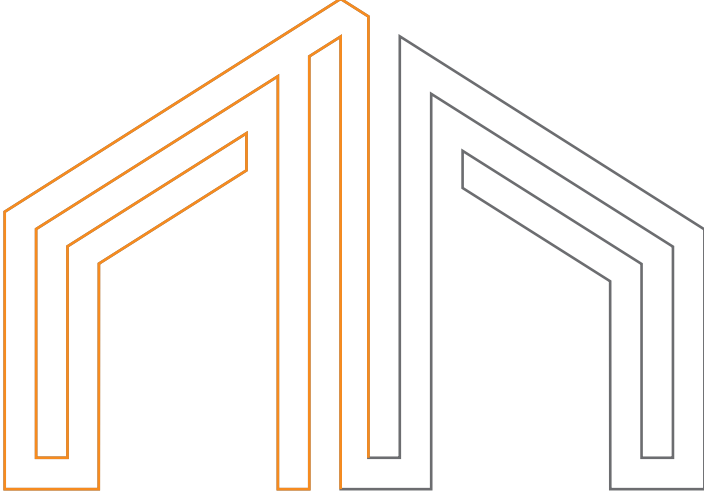


# التقرير السنوي 2016

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



قوة في التطوير العقاري

حضرة صاحب السمو الشيخ  
صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ  
جابر مبارك الحمد الصباح  
رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت





**دبي  
الأولى**

قوة في التطوير العقاري

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

**المكتب الرئيسي بالكويت**

ص.ب 3546، الصفاة 13036، الكويت

برج المزايا 01 | الطابق 24 | المرقاب

هاتف +965 22243333 | فاكس +965 22411901

[www.1stdubai.com](http://www.1stdubai.com)

# المحتوى

02	تقرير مجلس الإدارة (كلمة رئيس مجلس الإدارة)
06	أعضاء مجلس الإدارة
08	تأسيس الشركة
09	هيكل رأس المال
09	هيكل المساهمين الرئيسيين
10	المقر الرئيسي لدبي الأولى
10	الإدراج
12	عمليات وخدمات
16	مشاريع دبي الأولى
18	نظم وقواعد الحوكمة
36	تقرير لجنة التدقيق
42	التقرير المالي 2016

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



## السيد / شالاش الحجرف

رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري

المساهمون الكرام،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

## المساهمون الأعزاء،،

لقد حققت دبي الأولى، التابعة لشركة المزايا القابضة، زيادة في إيراداتها التشغيلية خلال هذا العام وذلك كما جاء في النتائج المالية التي تم الإعلان عنها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

وتكللت هذه النتائج بإعلان مجلس الإدارة عن تحقيق الشركة لأرباح صافية بلغت 1.54 مليون دينار كويتي، وبربحية سهم بلغت 1.54 فلس، وتأتي هذه النتائج اللابئة ثمرة للجهود التي بذلتها الإدارة خلال العام الماضي، والتي أدت إلى إنجاز الأهداف المرجوة، وبلوغ الرؤى الطموحة.

وتعكس هذه الأرقام تركيز دبي الأولى على النجاح التشغيلي، الأمر الذي أثمر عن زيادة نسبتها 25% في إجمالي إيراداتها التشغيلية الناجمة عن البيع والتأجير بواقع 10.976 مليون دينار كويتي في العام 2016 مقارنة 8.786 مليون دينار كويتي في العام 2015، حيث حققت الشركة زيادة في إيراداتها الناجمة عن البيع بلغت نسبتها 22.1% بواقع

بداية أتقدم بشكري العميق إليكم وإلى السادة أعضاء مجلس الإدارة والأخوة المدراء التنفيذيين، وجميع العاملين في الشركة على جهودهم الصادقة، والتزامهم وتفانيهم المطلق الذي ساهم في نجاح شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وتحقيقها نتائج مرضية في العام 2016.

ففي العام الماضي قطعت الشركة شوطاً إضافياً في المضي قدماً نحو تحقيق أهدافها الرامية إلى تقديم مجموعة مختارة ومتنوعة من المشاريع والخدمات العقارية المتميزة وذات الجودة العالية وفقاً لأرقى المعايير العالمية، ابتداءً من تطوير المشاريع العقارية مروراً بإدارة الأصول العقارية المملوكة للشركة وتعظيم الإيرادات التشغيلية الناجمة عنها مما ساهم على نطاق واسع في تحقيق مردود إيجابي وعائد مجزي على استثمارات الشركة.

ولاسيما في دبي والمتمثلة في مشروع كيوبوينت الواقع في دبي لاند، وإلى ارتفاع نسبة الإشغال في مشروع «سكاي جاردنز» الواقع في مركز دبي المالي العالمي لتصل إلى 96%.

من جانب آخر، قامت شركة دبي الأولى للتطوير العقاري بتوسيع دائرة علاقاتها مع الكثير من البنوك والمستثمرين بهدف الدخول في شراكات استراتيجية لتطوير مشاريعها الجديدة في منطقة الخليج العربي والشرق الأوسط.

وكما تعلمون، فإن دبي الأولى تعمل جاهدة على النهوض بعملياتها، وإغناء محفظتها العقارية، وذلك بإضافة المزيد من المشاريع المثمرة التي من شأنها أن تعود بالنفع على الشركة ومساهميها الكرام، ونعمل على المضي بالشركة قدماً نحو إعداد خطة استراتيجية، نعتزم خلالها تطوير مشاريع جديدة، واختيار استثمارات مجدية في ظل الاستقرار المالي، وانتعاش السوق العقاري، وأيضا بفضل ما تمتلكه الشركة من قاعدة مالية صلبة.

وأخيراً، أود أن أعرب عن خالص شكري لجميع من شارك، أو ساهم في تحقيق هذا النجاح وهذه الإنجازات، ونسأل الله عز وجل أن يرشدنا إلى ما فيه الخير للجميع، ونعاهدكم على تعزيز أداء شركة دبي الأولى للتطوير العقاري للوصول إلى أعلى المستويات على الصعيدين المحلي والإقليمي خلال الأشهر والسنوات القادمة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،



السيد/ شلاش الحجرف  
رئيس مجلس الإدارة

7.972 مليون دينار كويتي في العام 2016 مقارنة 6.528 مليون دينار كويتي في العام 2015 وزيادة نسبتها 30.5% في إيراداتها الناجمة عن التأجير بواقع 2.946 مليون دينار كويتي في العام 2016 مقارنة 2.257 مليون دينار كويتي في العام 2015. وفي هذا المقام ووفقاً لقواعد حوكمة الشركات فإن مجلس إدارة شركة دبي الأولى يقر ويتعهد بسلامة ونزاهة ومصداقية البيانات المالية وكافة التقارير المقدمة للمساهمين وأنها شاملة كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية.

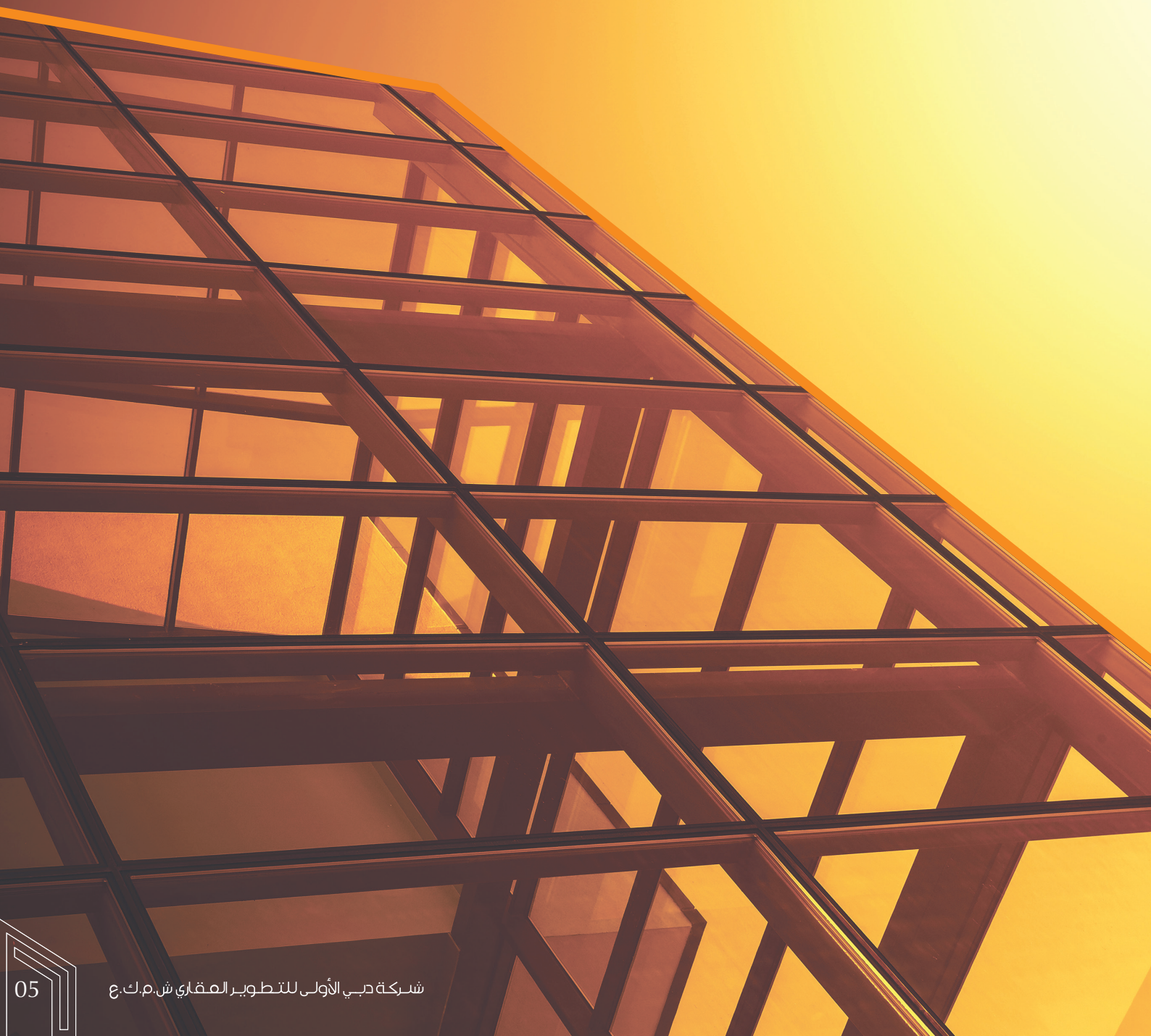
لقد بذلنا خلال العام الماضي جهوداً حثيثة لتحقيق أهداف الشركة وأفضل العوائد لمساهميها، ولقد جاءت النتائج المالية للشركة إيجابية، بتوفيق من الله تعالى. إن هذه النتائج التي تعكس مدى صواب رؤيتنا، بالإضافة إلى التزامنا وعزمنا على تحويل طموحاتنا إلى حقيقة في العام 2017.

#### الأخوة المساهمون،،،

إن دبي الأولى تمتلك حالياً أصولاً قوية بلغت قيمتها 94.336 مليون دينار في نهاية العام 2016، في حين بلغت قيمة حقوق مساهمي الشركة 71.123 مليون دينار مع نهاية العام 2016 مقارنة مع 68.470 مليون دينار في نهاية العام 2015 وبزيادة بلغت نسبتها 3.87%.

ونعزو هذه النتائج الإيجابية إلى النجاح في إكمال عدد كبير من الوحدات العقارية،







## أعضاء مجلس الإدارة



السيد / شلاش الجحرف  
رئيس مجلس الإدارة

## المؤهلات العلمية

حصل السيد الجحرف على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية - دبي وعلى شهادة البكالوريوس في القانون من جامعة القاهرة.

## الخبرات المهنية

عمل السيد الجحرف في المجال العقاري لأكثر من عشر سنوات، له خبرة لافته في القانون التجاري،

والمدني، والعقارات، والجنائي الكويتي، يتمتع بامتلاكه لمهارات صنع القرار مع الخبرة المهنية في أعمال الإدارة العليا، يستخدم النهج العقلاني والتحليلي في حل المشكلة، كما انه على مستوى عال من النزاهة و الكفاءة المهنية، ولديه خبرة مهنية واسعة في تأسيس وإدارة وحوكمة الشركات، ويملك مهارات قوية في إدارة المجالس، وخبرة واسعة في القرارات القضائية، وسبعة عشر سنوات من الخبرة في القضايا التجارية والمدنية، كما انه يتمتع بمهارات قيادية قوية واضحة من خلال قدرته على التدريب والإدارة المهنية، ومهارة عالية في التفاوض وفض النزاعات المختلفة.



المهندسة / سلوى ملحس  
نائب رئيس مجلس الإدارة

## المؤهلات العلمية

حائزة على شهادة البكالوريوس والماجستير في الهندسة المدنية من الجامعة الأردنية وتمتلك خبرة واسعة تفوق 20 عاماً في إدارة وتطوير الأعمال، بدءاً من إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية إلى نموذج كامل من التطوير العقاري والإنشاء والتسويق والتشغيل حتى إدارة الخدمات

## الخبرات المهنية

تمتلك المهندسة ملحس خبرة تزيد عن 25 عاماً في قطاع التطوير العقاري، ونماذج الأعمال، ودراسات الجدوى، وتشغل منصب رئيس قطاع تطوير الأعمال والتسويق والمبيعات في شركة المزايا القابضة منذ يناير من العام 2004. وتشمل مهامها إعداد خطة أعمال الشركة، وصياغة وهيكله هذه الخطة، وتقييمها، وإيجاد أعمال جديدة مربحة، والإشراف على تطويرها ونموها، والمشاركة

في مشاريع المناقصات مع الحكومة، وإجراء دراسات الجدوى لمختلف فرص الأعمال، وتسويق الشركة ومشاريعها. وقبيل هذا المنصب، عملت ملحس، ولدة ثمان سنوات، مديراً عاماً لشركة المساكن التابعة لمجموعة أسيكو وغسان الخالد، حيث شملت مهامها إيجاد أراضي جديدة لإقامة مشاريع تطوير عقاري مربحة، والإشراف على هذه المشاريع، وإجراء الأبحاث، وطرح المناقصات، والقيام بالتسويق للشركة. وقبيل ذلك، عملت كمهندسة مناقصات في شركة الزبن الدولية (مقاول من الفئة الأولى). كما عملت أستاذة جامعية مساعداً في قسم الهندسة بجامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية في العام 1993. وبالإضافة إلى ذلك، شغلت ملحس عضوية مجالس إدارات العديد من شركات العقار والاستثمار، كما تيوأت مقعداً في عضوية مجلس إدارة شركة النوادي القابضة لمدة خمس سنوات، وهي حالياً عضو مجلس إدارة شركة «سينفن زون» العقارية ونائب رئيس مجلس الإدارة في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري.



المهندس/ عبد الله السلطان  
عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي بالوكالة

العقارية كما لديه خبرة واسعة في إدارة وتطوير وتشغيل المشاريع العقارية بداية من الدراسات الأولية للمشروع حتى تشغيل المشروع بالإضافة إلى خبرته في مجال تصميم وتنفيذ المشاريع ولديه أيضاً خبرة واسعة في مجال إدارة الأملاك عن طريق وضع نظام وهيكلي للإدارة العقارات وعمل دراسات لخفض تكاليف التشغيلية للعقارات وعمل استراتيجية وخطط لتأجير عقارات الشركة. كما تقلد العديد من عضوية مجالس الشركات العقارية ومنها شركة الواجهة المائية وشركة المتاجرة العقارية وشركة العينين.

#### المؤهلات العلمية

المهندس/ عبد الله السلطان حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الكويت، ولديه أكثر من 15 سنة خبرة في مجال تطوير وإدارة العقارات .

#### الخبرات المهنية

تقلد المهندس عبد الله السلطان العديد من المناصب في الشركات العقارية منها نائب مدير إدارة المشاريع في شركة التجارية العقارية و رئيس قسم تطوير في إدارة المشاريع في شركة التجارية



السيد / أيمن شيت  
عضو مجلس الإدارة - مستقل

دولاراً أميركياً. وبالإضافة إلى عمله في التدقيق المالي، كان مسؤولاً عن مهام أخرى في استشارات المخاطر، والتدقيق الداخلي والاستشارات المالية والتشغيلية، بما في ذلك دمج واستحواذ الشركات وطرح الأسهم. وفي عام 2006، انضم السيد شيت إلى شركة KGL للاستثمارات في بداية انطلاقها في منصب مراقب مالي، وعمل في تأسيس الأقسام الخاصة بالخدمات المالية والمساندة. وفي عام 2008، تمت ترقيته إلى منصب المراقب المالي للمجموعة حيث ترأس حسابات المجموعة والتقارير المالية، وقسم الرقابة على الموازنة وقسم تطبيق القوانين والموازنة. كما كان السيد شيت عضو مجلس إدارة عدة شركات، مثل الشركة المتحدة للنقل (الدرجة في سوق الأوراق المالية في عمان)، المسجلة في موريشيوس.

#### المؤهلات العلمية

حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص حسابات) من الجامعة اللبنانية الأميركية في لبنان. كما يحمل السيد شيت شهادة المحاسب القانوني المعتمد CPA من ولاية همشاير-الولايات المتحدة الأميركية.

#### الخبرات المهنية

عمل السيد شيت لأكثر من 4 سنوات مع شبكة RSM الدولية كمساعد مدير ومستشار في مجال التدقيق والاستشارات، حيث قاد فريقاً من 16 عضواً. كما قام بإدارة محفظة تزيد قيمتها على 650.000



السيد / خالد محمود عبد اللطيف  
عضو مجلس الإدارة

مالي ونائب الرئيس ومساعد أمين عام لشركتين من شركات العقارات الأمريكية. كما شغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة Florida Atlantic BOCA Research Park و Deerfield Research Park بولاية فلوريدا الأمريكية، وعضو في مجلس إدارة شركة المثشى للوساطة المالية.

بدأ السيد/ خالد مسيرته المهنية في بنك بركليز، حيث عمل في إدارة الخدمات المصرفية للشركات والاستثمار. ثم اكتسب خبرة كبيرة في مجال التدقيق والاستشارات من خلال عمله في إرنست أند ينغ وأرثر أندرسون، حيث تدرج في المناصب إلى أن شغل منصب مدير بالوكالة لمحفظة كبيرة من كبار العملاء وكان مسؤولاً عن الرقابة العامة للمهام وتنسيق علاقات العملاء وضمان الجودة.

كما أن السيد/ خالد عضو مجلس إدارة في شركة المدير الكويتي لإدارة المشاريع العقارية وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما أنه يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي بالوكالة لشركة المزاي العقارية - منطقة حرة، وهو أيضاً محاضر لعدة دورات في التخصصات المهنية.

#### المؤهلات العلمية

حصل السيد/ خالد محمود عبد اللطيف على بكالوريوس المحاسبة من كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، جمهورية مصر العربية وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة «Cass» - لندن، وهو محاسب قانوني معتمد «CPA»، محاسب إدارة معتمد «CMA» ومدير مالي معتمد «CFM».

#### الخبرات المهنية

يتمتع السيد/ خالد بأكثر من 20 سنة خبرة في العمليات وتمويل الشركات والاستشارات والتدقيق والخدمات المصرفية والمحاسبة.

كان السيد/ خالد يشغل منصب مدير العمليات في شركة أف & أس القابضة. وخلال الفترة من 2005 وحتى 2011، شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والعمليات في شركة المثشى للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لبيت التمويل الكويتي. وعمل كمدير

# تأسيس الشركة

تُعتبر شركة دبي الأولى وعلى نطاق واسع إحدى أهم شركات التطوير العقاري في سوق منطقة الشرق الأوسط، وتمتلك العديد من المشاريع المتميزة. وتأسست الشركة انطلاقاً من الإيمان بالحاجة إلى ضخ استثمارات قوية في المنطقة، ونجحت في كسب ثقة شريحة واسعة من المستثمرين ضمن السوق الكويتية وخارجها، والمحافظة على هذه الثقة.

تأسست الشركة في عام 2003، وباشرت عملياتها برأس مال مدفوع قدره 100 مليون دينار كويتي. ودبي الأولى شركة مساهمة عامة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 2007 واعتمدت دبي الأولى منذ نشأتها على استراتيجية تعظيم الاستثمارات، وشهدت نمواً قوياً من خلال ذلك.

وتمتلك شركة دبي الأولى للتطوير العقاري محفظة واسعة ومتنوعة من المشاريع في دولة الإمارات العربية المتحدة والكويت والمملكة العربية السعودية.

## هيكل رأس المال

رأس المال المدفوع ..... 100,000,000 دينار كويتي

عدد الأسهم ..... 1,000,000,000

## هيكل المساهمين الرئيسيين

اسم المساهم

شركة المزايا القابضة

# المقر الرئيسي لشركة دبي الأولى

يقع المقر الرئيسي لشركة دبي الأولى في أبراج المزايا .



الكويت

منطقة المرقاب، قطعة 3 - شارع خالد بن الوليد - برج 01 - الطابق 24

## الإدراج لشركة دبي الأولى



ظهر نجاح شركة دبي الأولى الكبير في القطاع العقاري من خلال إدراج الشركة في بورصة الكويت في عام 2007.



# عمليات وخدمات



## إدارة التسويق والمبيعات للمشاريع

تمتلك شركة دبي الأولى للتطوير العقاري سجلاً حافلاً بالإنجازات في مجال تسويق وبيع المشاريع العقارية، حيث أصبحنا، ومن خلال تقديمنا لخدمة إدارة عمليات التسويق والإشراف على المبيعات من الشركات الرائدة في هذا المجال على مستوى المنطقة. وبموجب هذه الخدمة تمكنت شركة دبي الأولى بفضل فريق عملها الكفؤ من وضع استراتيجيات فعالة لتطوير العلامات التجارية، وذلك باستخدام أكثر وسائل التواصل فعالية، بما فيها الحملات الإعلانية واسعة النطاق عبر شبكة الانترنت، والتغطية الإعلامية، وتنفيذ الأنشطة والفعاليات المبتكرة، إضافة إلى إدارة مواقع التواصل الاجتماعي. ويقوم فريق التسويق والمبيعات في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري بالعديد من المهام والمسؤوليات، بما فيها ابتكار برامج ولاء العملاء، من خلال وضع استراتيجيات تمتاز بالفعالية لقيادة المبيعات، وتزويد العملاء بالدراسات الاستقصائية والعروض الخاصة والرئيسية.

## إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية

تقدم شركة دبي الأولى خدمات إدارة المشاريع والتي تعد ركناً أساسياً في تحقيق عوائد إيجابية لكافة مشاريع الشركة، حيث تتضمن هذه الخدمات تعيين مزودي الخدمات الاستشارية وإدارتهم بشكل مباشر للتأكد من الجودة في التصميم والإشراف على تنفيذ المشاريع. هذا ويقوم قطاع إدارة المشاريع بإدارة هندسة التكاليف وتحليل التطبيقات الإنشائية والهندسة القيمية لضمان تقديم خدمات فنية وإدارية عالية الجودة وفقاً لأرقى المعايير العالمية. هذا وحرص شركة دبي الأولى على انتقاء طاقم عمل يتمتع بخبرة ومهارات كبيرة ليكونوا سفراء للشركة في إدارة المشاريع خلال المراحل المختلفة للتطوير، ابتداءً من اختيار الجهات العاملة بالمشروع مروراً بمرحلة التصميم وانتهاءً بإدارة ومراقبة جودة التنفيذ، حيث يستند أسلوب عملنا في مجال إدارة المشاريع وتقديم الخدمات الاستشارية على تبني نماذج عمل حديثة في عملية البناء وأجراء التحليلات لإدارة المخاطر والتسليم وفقاً للجدول الزمني للمشاريع، فضلاً عن التغلب على التحديات أثناء مراحل التطوير المختلفة، وتحسين الإنتاجية الإنشائية ودعم عمليات التدريب والدعم التقني.

## تطوير المشاريع والاستثمار العقاري

تعد خدمات تطوير الاعمال التي تقدمها شركة دبي الأولى ويشرف عليها مجموعة من ذوي الاختصاص من اهم الخدمات العقارية في محفظة خدمات الشركة، وتتضمن شراء وتوزيع مساحات واسعة من الأراضي للاستثمار وتطويرها لإيجاد فرص جديدة تحقق مردوداً إيجابياً للشركة والمساهمين فيها. كما يقوم فريق الخبراء في شركة دبي الأولى أيضاً بموجب هذه الخدمة بجمع المعلومات المطلوبة وتقييم ودراسة الجدوى الاقتصادية الخاصة بكل مشروع بعناية فائقة. إلى جانب تصميم نماذج للأعمال التجارية، وهيكله الخطط العملية للمهام الرئيسية في مختلف الفرص، بما فيها التمويل والتسويق.



### التقييم العقاري

تعتبر خدمة التقييم العقاري إضافة مهمة لمجموعة الخدمات التي تقدمها شركة دبي الأولى، حيث توفر دليلاً مهماً لتحديد القيمة الحقيقية للعقارات. ومثل هذا التقييم له فوائده في مراحل إعداد تقارير الجدوى الاقتصادية للمشاريع والتوسعات المستقبلية. وبموجب خدمة تقييم العقارات يتم التعرف على القيمة الفعلية، والأرباح المستقبلية المتوقعة، وإعداد تقارير شاملة بالامتثال للمعايير والأنظمة الدولية، ومثل هذه الخدمة تعتبر ضرورية لمقدمي القروض مقابل الرهن العقاري والمستثمرين وشركات التأمين والمشترين وبائعي العقارات.



### إدارة المحافظ العقارية

نقدم في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري لعملائنا خدمات إدارة المحافظ العقارية وفقاً لمعايير عالمية، وتشمل خدماتنا الإدارة الشاملة والتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والعمليات التجارية والسياسات والإجراءات والأدلة التشغيلية إلى جانب إعداد أنظمة تقنية المعلومات. كما تقدم الشركة أيضاً خدمة الاستشارات المتعلقة بالفرص الاستثمارية محلياً وإقليمياً، بما يساعد عملائنا على اتخاذ قرارات صائبة. وتتحمل إدارة المحافظ العقارية في شركة دبي الأولى المسؤولية عن الارتقاء المتواصل في أداء وقيمة محفظة الشركة من الأصول العقارية التي تملكها أو تديرها من خلال عمليات الاستحواذ والعمليات.



### إدارة العقارات

تتضمن خدمات إدارة العقارات التي تقدمها شركة دبي الأولى المتابعة والإشراف على عمليات التحصيل، والتسجيل في المؤسسات الحكومية، ومتابعة الإجراءات الحكومية، وتحصيل الإيجار والإشراف على عمل شركات المقاولات، حيث تضمن الشركة بموجب هذه الخدمة لعملائها حصول عقاراتهم على رعاية مثالية وفقاً لأفضل الطرق والأساليب، بما فيها تقديم خدمات التنظيف، وتوفير الأمن، وخدمات الصيانة والتأجير وتكنولوجيا المعلومات، إلى جانب خدمة صف السيارات. كما يحرص فريق إدارة العقارات في الشركة على تقييم الممتلكات وتحديد معدل الإيجار الدقيق وفرز واختيار المستأجرين.



# عمليات وخدمات



## الوساطة العقارية

تقدم شركة دبي الأولى خدمات الوساطة العقارية عالية الجودة تم طرحها خصيصاً لتوفير سبل الراحة لعملائنا. حيث نقوم بموجب هذه الخدمة بالتعاقد مع ملاك العقارات لعرض عقاراتهم للبيع لدى الشركات العقارية ومراقبة التنفيذ الدقيق لبنود عقد الشراء، إلى جانب إجراء مقارنة مع العقارات المماثلة التي تم بيعها في الآونة الأخيرة من أجل تحديد سعر منافس.



## الأبحاث والدراسات العقارية

تقدم شركة دبي الأولى خدمة الأبحاث والدراسات العقارية من فريق متخصص من الخبراء لتقييم عدد كبير من المخاطر التي ترتبط بالقطاع العقاري، وذلك بالاعتماد على طرق بحث دقيقة تشمل إجراء دراسات كمية ونوعية لتوفير فهم أوسع للسوق ومعلومات وأرقام وبيانات دقيقة وتحليل متعمق للأسباب الكامنة وراء كل الجوانب التي تؤثر على نمو هذا القطاع. وهذه الخدمة تساهم في رسم صورة علمية واضحة وفقاً لأرقام وبيانات دقيقة يتم إتاحتها بسهولة لعملائنا.



## مشاريع دبي الأولى

sky|gardens  
PARK AVENUE DIFC

في دبي

سكاي جاردنز هو برج سكني فخم يقع بشكل متميز قبالة شارع الشيخ زايد عند مدخل مركز دبي المالي العالمي (DIFC). بارتفاع 40 طابقاً، ويكمل البساطة الأنيقة للأجزاء الخارجية لهذا البرج الأيقوني بالكامل من قبل وسائل الراحة الحديثة للتصميمات الداخلية مما يخلق مساحات للمعيشة فريدة بشكل مذهل. تم تصميم سكاي جاردنز بشكل فريد مع واجهة زجاجية مذهلة تبدو أنها تعوم على دعائم من الأحجار المعقوفة. تقع الشقق وسط الخضرة الاستوائية، كاملة مع الأثاث المصمم وتجهيزات ديكور من فندي كاسا.



The  
Villa

في دبي

يعتبر المشروع نموذجاً حياً لنمط الحياة الإسباني المترف الذي يتميز برحابة واتساع مساحاته ومسطحاته الخارجية والمناظر الطبيعية الخلابة المليئة بالهدوء والسكينة، يقع هذا المشروع في دبي لاند على طريق الشيخ محمد بن زايد الرئيسي، ويمتد على مساحة 29 مليون قدم مربع.



QUEUE POINT  
FOR THOSE WHO VALUE GOOD LIVING AT LUYAN

في دبي

يمتد مشروع كيو بوينت على طول اللوان الذي يحتل مكاناً نموذجياً في دبي لاند على تقاطع طريق الشيخ محمد بن زايد وطريق العين. ويتألف كيو بوينت من شقق تضم إما غرفة أو غرفتين أو ثلاثة غرف، و يعتبر اللوان منطقة مستقلة ذاتياً تمتد على 13 مليون قدم مربعاً، ويتميز مشروع كيو بوينت بتصميمه العصري الذي يخلق شعوراً بالجودة العالية في جميع لمسات المشروع، وقد أنمت المزايا لتطوير وتنفيذ ما يزيد عن 3131 شقة سكنية في هذا المشروع.





### في أبوظبي

مورينا هي أرض سكنية تقع عند مدخل مشروع شمس أبوظبي على جزيرة الريم، قبالة طريق الشبكة الرئيسية شمس أبوظبي وصمم البرج من 29 طابقاً ، و يتكون من 1 و 2 و 3 غرف نوم والدوبلكس، بالإضافة إلى فلل سكنية أرضية.



MAZAYA  
OLAYA

### في الرياض

يقع برج العليا في أحد أهم الشوارع الرئيسية في مدينة الرياض على أرض مساحتها ٤٠٠٠ متر مربع ويتألف من سبعة طوابق تخدم قطاع المكاتب والتجزئة في أن واحد ، ويضم ما يزيد عن ٥٥ مكتبا تجاريا ومحال متعددة.



AL MA'ATHAR

### في الرياض

يقع مشروع المعذر في مدينة الرياض ويتألف من ثلاثة مباني تخدم قطاع المكاتب ويتميز تصميمه الفريد من نوعه، حيث يتكون كل مبنى من تسعة طوابق تم تنفيذها بتصميم ذكي ومعاصر.



# REGULATIONS



## نظم و قواعد الحوكمة

- القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
- القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
- القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية
- القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
- القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
- القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
- القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين
- القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح
- القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء
- القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

## مقدمة

إن قواعد حوكمة الشركات تتمثل في المبادئ والنظم والاجراءات التي تحقق أفضل حماية وتوازن بين مصالح الشركة والمساهمين فيها وأصحاب المصالح الأخرى المرتبطة بها، ويكمن الهدف الأساسي من تطبيق قواعد حوكمة الشركات في تماشي الشركة مع أهداف المساهمين بما يعزز ثقة المستثمرين بكفاءة أداء الشركة وقدرتها على مواجهة الأزمات، وحيث أن قواعد حوكمة الشركات تنظم منهجية اتخاذ جميع القرارات داخل الشركة وتحفز وجود الشفافية والمصدقية لتلك القرارات. ومن أهم قواعد حوكمة الشركات هو حماية المساهمين وفصل السلطة التنفيذية التي تسير أعمال الشركة عن مجلس الإدارة الذي يعد ويراجع خطط وسياسات الشركة، بما يضمن الطمأنينة ويعزز الشعور بالثقة في التعامل كما تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الرقابة بشكل فعال على الشركة.

بتاريخ 27 يونيو 2013 أصدرت هيئة أسواق المال القرار رقم (25) لسنة 2013 بشأن إصدار قواعد حوكمة الشركات الخاضعة لرقابتها، وبأني إصدار هذه القواعد في ظل ما نصت عليه المادة رقم (40) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية بأن تصدر الهيئة نظاماً خاصاً للحكومة، ذلك بالإضافة إلى أحكام المادة رقم (217) من المرسوم بالقانون رقم (25) لسنة 2012 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته التي نصت على أن «تضع الجهات الرقابية المعنية قواعد حوكمة الشركات الخاضعة لرقابتها، بما يحقق أفضل حماية وتوازن بين مصالح إدارة الشركة والمساهمين فيها، وأصحاب المصالح الأخرى المرتبطة بها، كما تبين الشروط الواجب توفرها في أعضاء مجلس الإدارة المستقلين».

عدلت تلك القواعد بالقرار رقم 48 لسنة 2015 الصادرة بتاريخ 30/6/2015 والتي تم إعادة صياغتها ضمن الباب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وهي القواعد التي طبقت بتاريخ 2016/6/30 م وتناولت قواعد حوكمة الشركات مجموعة المبادئ والمتطلبات الأساسية التي تقوم عليها أسس الحوكمة الرشيدة، وكذلك منهجية التطبيق لتلك القواعد والمبادئ حيث توضح المنهجية الطرق الاسترشادية لآلية تفعيل السليم لمبادئ الحوكمة، ومنها وجود هيكل متوازن لمجلس الإدارة يتضمن أعضاء غير تنفيذيين ومستقلين، وتحديد مسؤوليات واختصاصات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكيفية اختيار المرشحين لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والتأكيد على ضمان نزاهة التقارير المالية، وضرورة توافر نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية، والحرص على تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية، وأهمية توافر آليات الإفصاح والشفافية، وحماية حقوق المساهمين، وإدراك دور أصحاب المصالح والحد من تعارض المصالح، وتعزيز وتحسين الأداء، والتأكيد على أهمية المسؤولية الاجتماعية الملقاة على عاتق الشركات. وتماشياً مع الخطوات الإيجابية التي قامت بها هيئة أسواق المال من خلال اللوائح والأنظمة والقرارات التي تسعى من خلالها لتحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين، وحرصاً من الشركة على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والقرارات والممارسات التي تتماشى مع مبادئها والأسس المهنية التي تقود عمل الشركة لتصب في مصلحة مساهميها الكرام، تسعى الشركة دائماً إلى تركيز جهودها من خلال فريق عمل متكامل لتطبيق جميع القوانين والقرارات بالشكل المهني المطلوب وفي الوقت المحدد.

## القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

إن دور مجلس الإدارة يمثل نقطة التوازن التي تعمل على تحقيق أهداف المساهمين ومتابعة الإدارة التنفيذية للشركة، حيث أن مجلس الإدارة يسعى إلى تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية من خلال قيام الإدارة التنفيذية بالمهام المنوطة بها على أكمل وجه، وحيث إن قرارات مجلس الإدارة تؤثر بشكل كبير على أداء الشركة وسلامة مركزها المالي، فقد حرصت الشركة على أن يكون مجلس إدارتها مكون من عدد كافٍ من الأعضاء (خمس أعضاء) يسمح له بتشكيل العدد اللازم من اللجان المنبثقة منه في إطار متطلبات قواعد الحوكمة الرشيدة، وقد روعى في تشكيل مجلس الإدارة التنوع في الخبرات والمهارات المتخصصة بما يساهم في تعزيز الكفاءة في اتخاذ القرارات كما أن أغلب أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، ويضم المجلس عضو مستقل، وخصص مجلس إدارة الشركة الوقت الكافي للإضطلاع بالمهام والمسؤوليات المنوطة به، بما في ذلك التحضير لاجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس، والحرص على حضورها، فضلاً عن تنظيم اجتماعات مجلس إدارة الشركة وفقاً لأحكام القانون وقواعد الحوكمة الرشيدة، كما تم إنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته، وقد قام المجلس بتعيين أمين سر للمجلس وتحديد مهامه وفقاً لقواعد حوكمة الشركة بما يتماشى مع المسؤوليات المكلف بها، كما تم تحديد مهام ومسؤوليات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح المعتمدة من قبل المجلس بما يعكس التوازن في الصلاحيات والسلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، فضلاً عن عدم إفراد أي من الأطراف بالسلطة المطلقة، وذلك لتسهيل عمليات الشركة.

ويتكون مجلس الإدارة من خمس أعضاء وأمين سر وهم :

الاسم	تصنيف العضو	الصفة	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
السيد/ شلاش هيف الحجر	غير تنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	2016/3/28
السيدة/ سلوى نبيل ملحق	غير تنفيذية	نائب رئيس مجلس الإدارة	2016/3/28
السيد/ عبدالله فيصل السلطان	تنفيذي	عضو مجلس إدارة - الرئيس التنفيذي بالوكالة	2016/3/28
السيد/ أيمن أحمد شيت	مستقل	عضو مجلس إدارة	2016/3/28
السيد/ خالد محمود عبد اللطيف	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة	2016/3/28
السيدة/ بشرى أبو صبره	أمين سر	أمين سر	2016/3/28

• عقد مجلس إدارة الشركة عدد ( 9 ) إجتماع خلال عام 2016 تمت جميعها بمركز ادارة الشركة وبيانها كالتالي:

عدد قرارات المجلس	نسبة التغيب	نسبة الحضور	بيان اجتماعات مجلس الإدارة									الاسم
			9	8	7	6	5	4	3	2	1	
			عضو مجلس الادارة السابق والذي انتهت عضويته بتاريخ 2016/3/28					X	X	X	√	السيد / إبراهيم عبد الرحمن الصقعي
			عضو مجلس الادارة السابق والذي انتهت عضويته بتاريخ 2016/3/28					√	√	√	√	السيد / عبدالله رشيد النفيسي
	0%	100%	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ شلاش هيف الحجر
	12%	88%	√	X	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ سلوى نبيل ملحق
	0%	100%	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ عبدالله فيصل السلطان
	0%	100%	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ أيمن أحمد شيت
	0%	100%	√	√	√	√	√	√	√	√	√	السيد/ خالد محمود عبد اللطيف



### • تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمساعدة مجلس الإدارة بشكل مستمر ودائم وذلك لضمان حصولهم على جميع المعلومات المطلوبة، كما يقوم بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد جداول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة وإصدار الدعوات لأعضاء المجلس، وإرسال كافة المستندات والمعلومات المتعلقة بجداول الأعمال عن طريق البريد الإلكتروني قبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام عمل على الأقل، والقيام بتسجيل كافة القرارات والمناقشات التي تتم بين الأعضاء، وتسجيل نتائج عمليات تصويت الأعضاء على القرارات والعمل على تنسيق وحفظ جميع الوثائق والمستندات التي تناقش أثناء الاجتماعات.

## القاعدة الثانية التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

إن دور مجلس الإدارة يمثل نقطة التوازن التي تعمل على تحقيق أهداف المساهمين ومتابعة الإدارة التنفيذية للشركة، حيث أن مجلس الإدارة يسعى إلى تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية من خلال قيام الإدارة التنفيذية بالمهام المنوطة بها على أكمل وجه، وحيث إن قرارات مجلس الإدارة تؤثر بشكل كبير على أداء الشركة وسلامة مركزها المالي، فقد حرصت الشركة على أن يكون مجلس إدارتها مكون من عدد كافٍ من الأعضاء (خمس أعضاء) يسمح له بتشكيل العدد اللازم من اللجان المنبثقة منه في إطار متطلبات قواعد الحوكمة الرشيدة، وقد روعى في تشكيل مجلس الإدارة التنوع في الخبرات والمهارات المتخصصة بما يساهم في تعزيز الكفاءة في اتخاذ القرارات كما أن أغلب أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، ويضم المجلس عضو مستقل، ويخصص مجلس إدارة الشركة الوقت الكافي للإضطلاع بالمهام والمسؤوليات المنوطة به، بما في ذلك التحضير لاجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس، والحرص على حضورها، فضلاً عن تنظيم اجتماعات مجلس إدارة الشركة وفقاً لأحكام القانون وقواعد الحوكمة الرشيدة، كما تم إنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته، وقد قام المجلس بتعيين أمين سر للمجلس وتحديد مهامه وفقاً لقواعد حوكمة الشركة بما يتماشى مع المسؤوليات المكلف بها، كما تم تحديد مهام ومسؤوليات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح المعتمدة من قبل المجلس بما يعكس التوازن في الصلاحيات والسلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، فضلاً عن عدم إنفراد أي من الأطراف بالسلطة المطلقة، وذلك لتسهيل عمليات الشركة

### • يعكس إطار حوكمة الشركة المعتمد من قبل مجلس الإدارة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة بما يتوافق مع قواعد حوكمة الشركات ومن أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٦ تتلخص فيما يلي:

- 1- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة ومن ذلك :
  - أ. وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
  - ب. إعداد الهيكل الرأسمالي للشركة وأهدافها المالية.
  - ج. وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة.
  - د. تحديث الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعات الدورية عليها.
- 2- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية وإعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية
- 3- المشاركة في تحقيق أرباح بلغت 1.536.583 دينار كويتي للسنة المالية المنهية في 31 ديسمبر 2016.
- 4- مراجعة التقارير الدورية المستلمة من الإدارة التنفيذية بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية ومنها دراسات الجدوى و التقارير المالية والفنية لمشاريع الشركة الحالية والمستجدة ومنها مشروع كيوبوينت- دولة الإمارات.
- 5- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- 6- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها وذلك بمساندة كل من لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر المنبثقتين عن المجلس.
- 7- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.

- 8- اعتماد نظام حوكمة خاص بالشركة – بما لا يتعارض مع أحكام قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال – والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 9- متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية ((KPIs وذلك بمساندة لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن المجلس.
- 10- إعداد تقرير حوكمة الشركة السنوي ليتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.
- 11- تشكيل لجان مختصة منبثقة عن المجلس وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها ، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم. فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها . تم تشكيل كل من لجنة التدقيق ، لجنة إدارة المخاطر ، لجنة الترشيحات والمكافآت ، اللجنة التنفيذية للمجموعة بموجب التفصيل الوارد في هذا التقرير .
- 12- تحديث الصلاحيات المالية والإدارية التي تم تفويضها للإدارة التنفيذية .

• **كما يعكس إطار حوكمة الشركة المعتمد من قبل مجلس الإدارة مهام ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة بما يتوافق مع قواعد حوكمة الشركات ومن أهم إنجازات رئيس مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٦ تتلخص فيما يلي :**

- 1- التأكد من قيام المجلس بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
- 2- دعم ومساندة الإدارة التنفيذية والتنسيق بشكل شبه يومي مع الرئيس التنفيذي لمتابعة أعمال الشركة .
- 3- تمثيل الشركة أمام الغير وذلك وفق ما ينص عليه نظام الشركة الأساسي.
- 4- تشجيع جميع أعضاء مجلس الإدارة على المشاركة بشكل كلي وفعال في تصريف شؤون المجلس لضمان قيام المجلس بما فيه مصلحة الشركة.
- 5- ضمان التواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آراءهم إلى مجلس الإدارة.
- 6- تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من المجلس والإدارة التنفيذية.
- 7- خلق ثقافة تشجع على النقد البناء حول القضايا التي يوجد حولها تباين في وجهات النظر بين أعضاء المجلس.

• **لدى الشركة رئيس تنفيذي مؤهل على مستوى عالى من الكفاءة ، ويعكس إطار حوكمة الشركة مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية التي تلتزم بها وذلك في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة، ومن أهم إنجازات الإدارة التنفيذية خلال العام ٢٠١٦ تتلخص فيما يلي :**

- 1- تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 2- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 3- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- 4- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- 5- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- 6- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- 7- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 8- تطوير البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات لتوفير البيانات والمعلومات اللازمة لاتخاذ القرارات بما يتماشى مع متطلبات الشركة التوسعية واستراتيجيتها .
- 9- وضع آلية عمل واضحة فيما يتعلق بمتابعة القرارات والقوانين الرقابية ذات العلاقة بطبيعة عمل الشركة وذلك للتأكد من التطبيق والالتزام التام بها .
- 10- إعداد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بموظفي الشركة وتقييم مهامهم المنجزة بشكل دوري .

## ● لجان مجلس الإدارة

## 1- لجنة التدقيق :

تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة رقم 2016/2 الصادر بتاريخ 24 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة				نسبة الغياب
			4/2016	3/2016	2/2016	1/2016	
خالد محمود عبداللطيف	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	√	√	√	√	0%
أيمن أحمد شيت	عضو اللجنة	مستقل	√	√	√	√	0%
م. سلوى نبيل ملحس	عضو اللجنة	غير تنفيذي	√	√	√	√	0%
مهام وملخص إنجازات اللجنة	<p>مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية و التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية للشركة حيث عقدت اللجنة اجتماعاتها الدورية (ربع السنوية ) تم فيها مراجعة التقارير المالية الصادرة عن القطاع المالي في الشركة و مكتب مراقب الحسابات الخارجي، حيث رفعت اللجنة توصية باعتمادها لمجلس الإدارة و تم التوقيع على نماذج آلية ضمان ونزاهة التقارير المالية لكل ربع.</p> <p>متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.</p> <p>دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.</p> <p>دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.</p> <p>مراجعة الصفقات و التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة و تقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.</p> <p>تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.</p> <p>الإشراف الفني على وحدة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.</p> <p>التوصية بتعيين مدير وحدة التدقيق الداخلي.</p> <p>مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها، حيث قامت اللجنة خلال اجتماعاتها الدورية بمراجعة خطة التدقيق الداخلي للشركة و استعرضت سير أعمال التدقيق الداخلي للشركة</p> <p>فيما يتعلق بتقارير الجهات الرقابية، لم يكن هناك أي ملاحظات صادرة.</p> <p>مراجعة التقرير السنوي الخاص بالادارة القانونية و ادارة الالتزام والرقابة.</p> <p>التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، فتمت التوصية باعتماد إعادة تعيين مكتب العيبان و العصيمي فقط (Ernst &amp; Young) كمراقب حسابات خارجي للعام 2017 و الاستغناء عن خدمات مكتب Bakertilly وفقا لما سمحت به اللوائح و القوانين.</p>						

## 2- لجنة إدارة المخاطر :

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 24 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة				نسبة الغياب	نسبة الحضور	
			4/2016	3/2016	2/2016	1/2016			
م. سلوى نبيل ملحق	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	√	√	√	√	100%	0%	
خالد عبداللطيف	عضو اللجنة	غير تنفيذي	√	√	√	√	100%	0%	
م. عبدالله السلطان	عضو اللجنة	تنفيذي	√	√	√	√	100%	0%	
<p>إعداد ومراجعة استراتيجيات ومنهجية عمل وحدة إدارة المخاطر ورفعها إلى مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الإستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.</p> <p>ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.</p> <p>تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.</p> <p>مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.</p> <p>مراجعة الهيكل التنظيمي لوحدة إدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه ورفعها إلى مجلس الإدارة، كما تمت التوصية بتوكيل مهام إدارة المخاطر لجهة خارجية مؤهلة للقيام بإعداد تقارير دورية (بشكل ربع سنوي) خاصة بإدارة وتقييم مخاطر الشركة.</p> <p>التأكد من أن الجهة القائمة على إدارة المخاطر لديها الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة.</p> <p>إعداد تقارير حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.</p>								مهام وملخص إنجازات اللجنة	

## 3- لجنة الترشيحات والمكافآت :

تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 24 أبريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات .

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة	
			1/2016	نسبة الحضور
شلاش هيف الحجرف	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	√	100%
أيمن أحمد شيت	عضو اللجنة	مستقل	√	100%
م. سلوى نبيل ملحس	عضو اللجنة	غير تنفيذي	√	100%
مهام و ملخص انجازات اللجنة				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</li> <li>2. مراجعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي قد يتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة والمزايا والمنافع والبدلات الأخرى و مراجعة تقارير التقييم السنوي للموظفين.</li> <li>3. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</li> <li>4. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</li> <li>5. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسماتها، والتأكيد من عرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة.</li> </ol>				

## القاعدة الثالثة

## اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

## • لجنة الترشيحات والمكافآت.

آلية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تضمن الاستمرار في جذب واختيار الكفاءات للانضمام لعضوية المجلس والإدارة التنفيذية، كما أن آلية منح المكافآت الخاصة بالشركة تم وضعها عن طريق شركة هاي جروب والتي تم اعتمادها من مجلس الإدارة ومن الجمعية العمومية للشركة، وذلك للحفاظ على الكفاءات واستقطاب الكفاءات الجديدة ولتساعد في تحقيق أهداف الشركة وتقديمها، وقد قام مجلس إدارة الشركة بإعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت مكونة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير تنفيذيين وأحد أعضائها العضو المستقل، وحدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها كما تم بيان صلاحيات ومسؤوليات اللجنة ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس، كما نص النظام الأساسي للشركة على سياسة واضحة لمنح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة إضافة إلى أن سياسة المكافآت الخاصة بالشركة

تقوم على المبادئ التالية :

- مراعاة أحكام قانون الشركات والقوانين المرتبطة
- مراعاة استقطاب افضل الكفاءات من الموظفين والمحافظة عليهم
- ضمان المساواة داخل الشركة والتنافسية خارجها
- الشفافية في منح المكافآت

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة :

- نظام المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة له أعلى معايير الشفافية وفقا لما نصت عليه قواعد الحوكمة الرشيدة حيث يتقيد بالتالي :

- يلتزم نظام المكافآت لمجلس الادارة بما نصت عليه المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 من انه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد استنزال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة ، ويجوز توزيع مكافأة سنوية لا تزيد على ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة، ولكل عضو من أعضاء هذا المجلس من تاريخ تأسيس الشركة لحين تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت ويجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المذكورة.
- يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية ، وذلك بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
- يجوز إعفاء عضو مجلس الادارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سائلة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية العادية

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية:

نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية يرتبط بمؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية ( KPIs ) وبالنتائج التي تحققها الشركة ويشتمل على :  
مكافآت ثابتة:

- يؤخذ بعين الاعتبار مستوى المسؤوليات المسندة للموظف والمسار المهني له وخبراته وكفاءاته
- تحدد المكافآت الثابتة بما فيها المبالغ والبدلات والمنافع والمزايا وفقاً للدرجات الوظيفية المعتمد من مجلس الادارة .
- مكافآت مرتبطة بالأداء:
- ترتبط المكافآت المرتبطة بالأداء بتحقيق الاهداف المحددة سلفا لكل من الإدارة التنفيذية والشركة
- وضعت المكافآت المرتبطة بالأداء لتحفيز الإدارة التنفيذية على مضاعفة الجهد وتحقيق الاهداف المطلوبة
- يتم مراجعة وتحديد المكافآت المرتبطة بالأداء سنويا

• المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية :

• بيان بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة :

إجمالي المكافآت دك	مكافأة اللجان دك	مكافأة مجلس الإدارة دك	• أعضاء مجلس الإدارة
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	

• بيان بمكافآت الإدارة التنفيذية بحسب الشرائح .

المكافآت المرتبطة بالأداء لعام 2016	المكافآت الثابتة (مبالغ وبدلات ومنافع ومزايا) لعام 2016	الإدارة التنفيذية
24,289	69,074	
تقوم شركة دبي الأولى بدفع مبلغ قدره 180,000 دك ( مائة وثمانون ألف دينار كويتي ) سنويا للشركة الام مقابل عقد إدارة محرر بين الشركتين وتقوم الشركة الأم ( المزايا ) بسداد كامل مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة والتي من ضمنها مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية لعام 2016 الواردة اعلاه .		

## القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

• تعهدات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

إن سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة من أهم المؤشرات التي تدل على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي، مما يزيد من ثقة المساهمين والمستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة وتوضح عنها مساهميتها، وتقوم الإدارة التنفيذية للشركة بالتعهد لمجلس إدارة الشركة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة، حيث تساهم التعهدات المذكورة في تعزيز عملية المسائلة، سواء مسائلة الإدارة التنفيذية من قبل مجلس الإدارة أو مسائلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.

• تشكيل لجنة التدقيق.

قامت الشركة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير تنفيذيين ومنهم العضو المستقل وهم من ذوي الخبرات المتخصصة والتي تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، و تتمتع بالاستقلالية التامة كما أنه من بين أعضاء اللجنة عضو حاصل على مؤهلات علمية وخبرة عملية في المجالات المحاسبية والمالية، وقد حدد

المجلس مدة عضوية اللجنة واسلوب عملها كما تم بيان صلاحيات ومسئوليات لجنة التدقيق ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس، هذا وقد اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2016 بشكل ربع سنوي، كما اجتمعت مع مراقبي حسابات الشركة الخارجيين ومع المدقق الداخلي، وخلال عمل اللجنة لم يكن هناك ثمة تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة .

#### • استقلالية وحيادية مراقب حسابات الشركة الخارجي.

تقوم الجمعية العامة العادية للشركة بتعيين / اعادة تعيين مراقب حسابات الشركة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة، ويكون ترشيح مراقب الحسابات بناءً على توصية من لجنة التدقيق، وتراعى لجنة التدقيق بان يكون مراقب الحسابات مقيد في السجل الخاص لدى الهيئة، بحيث يكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات، كما تتأكد من كون مراقب الحسابات الخارجي مستقلاً عن الشركة وعن مجلس إدارتها، وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتي قد تؤثر على الحيادية أو الإستقلالية ، وتقوم لجنة التدقيق بمناقشة مراقب الحسابات الخارجى قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لإتخاذ القرار بشأنها.

يحضر مراقب الحسابات الخارجي اجتماعات الجمعيات العامة العادية السنوية للشركة ويقوم بتلاوة التقرير المعد من قبله على مساهمى الشركة .

### القاعدة الخامسة وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

#### • وحدة إدارة المخاطر.

قامت الشركة بالتعاقد مع ( RSM Albazie consulting ) وهو مكتب خارجى مستقل لإدارة المخاطر للقيام بتحديد وقياس المخاطر التي تتعرض لها الشركة، ويتوافق في الهيكل التنظيمي للشركة (المعتمد من مجلس الإدارة) الوحدة المستقلة لإدارة المخاطر والتي تعمل بشكل أساسي على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وتتبع مجلس الإدارة مباشرة، حيث قام المكتب الخارجي بوضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر من خلال إعداد منهجية عمل إدارة المخاطر والوصف الوظيفي لمسؤولي المخاطر، لتكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة، كما عمل المكتب الخارجي على تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها، ويتمتع القائمون على المكتب الخارجي بالإستقلالية حيث يتبعون مباشرة مجلس الإدارة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وليس لهم أى سلطات أو صلاحيات مالية، ويتوافر لدى المكتب الخارجى الكوادر البشرية المؤهلة والتي تتمتع بالكفاءات المهنية والقدرات الفنية، وفي حال وجود صفقات او تعاملات تقوم بها الشركة مع أطراف ذات علاقة يقوم المكتب الخارجى بمراجعة الصفقات والتعاملات ويقدم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

#### • لجنة إدارة المخاطر.

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر والمكونة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم العضو المستقل وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها ، كما تم النص على صلاحيات ومهام لجنة إدارة المخاطر ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس ، هذا وقد اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2016 وناقشت عدة مواضيع تتعلق بصلاحياتها ومهامها ومن بينها مراجعة ودراسة المخاطر الخاصة ببعض مشاريع الشركة ورفع تقارير بشأنها .



### • أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطة الشركة، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، كما روعي في الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles)، والمتمثلة في التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة، التوقيع المزدوج وذلك من خلال توافر هيكل صلاحيات مالية وإدارية، سياسات وإجراءات خاصة بعمليات الشركة إضافة إلى أنظمة تكنولوجيا المعلومات المعدة والمصممة بناء على مبدأ الفصل في المهام ما بين مختلف الإدارات والوظائف المعنية. تعاقبت الشركة مع مكتب مستقل (Russell Bedford)، وذلك للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report)، حيث سيقوم المكتب بإعداد التقرير السنوي عن أعمال العام ٢٠١٦ والذي سيقدم إلى هيئة أسواق المال خلال تسعون يوماً من انتهاء السنة المالية. كما قرر مجلس الإدارة العمل على التعاقد مع مكتب تدقيق آخر ليقوم بمراجعة وتقييم أداء وحدة التدقيق الداخلي وذلك بشكل دوري كل ثلاث سنوات، بحيث يقدم هذا التقرير إلى كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة

### • وحدة التدقيق الداخلي

تعاقبت الشركة مع مكتب خارجي مستقل لإدارة عمليات التدقيق الداخلي (PwC Al Shatti & Co). وهو مكتب يتمتع بالاستقلالية التامة وذو خبرة فنية واسعة في مجال التدقيق الداخلي، ويتوافر في الهيكل التنظيمي للشركة (المعتمد من مجلس الإدارة) وحدة تدقيق داخلي تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة، حيث قام مكتب التدقيق المكلف بإعداد تقارير تدقيق داخلي عن جميع عمليات قطاعات وإدارات الشركة بما يتضمن الملاحظات والتأثير الناتج عنها والتوصيات إضافة إلى ردود الإدارات وخطط العمل المحددة لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للتوصيات المقدمة وعرض تلك التقارير على لجنة التدقيق.

## القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

### • معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية.

إن ترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعزز من ثقة المستثمر في نزاهة الشركة وسلامة بياناتها المالية، حيث إن التزام أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة بالسياسات واللوائح الداخلية والمتطلبات القانونية والرقابية، يؤدي إلى تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين وذلك دون تعارض في المصالح وبدرجة عالية من الشفافية، ويشمل إطار حوكمة الشركة المعتمد من مجلس الإدارة على مجموعة من المحددات والمعايير التي تتناول ترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية بكافة القوانين والتعليمات وتمثيل جميع المساهمين والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة ومصصلحة المساهمين ومصصلحة أصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة مجموعة محددة فقط كما يتضمن عدم استخدام عضو مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفية للمنصب من أجل تحقيق مصلحة خاصة أو أي مآرب شخصية له أو لغيره وكذلك عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية، والعمل على استخدام تلك الأصول والموارد بالشكل الأمثل لتحقيق أهداف الشركة، كما قامت الشركة بوضع نظام محكم وآلية واضحة تمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من استغلال المعلومات التي اطلعوا عليها بحكم موقعهم لمصلحتهم الشخصية، فضلاً عن حظر الإفصاح عن معلومات وبيانات تخص الشركة إلا في الحالات التي يسمح بها القانون، والتأكيد على وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وأن يكون هناك فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات لتغليب مصالح الشركة على مصالح أعضائها وأن يلتزم عضو مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، كما يحظر على عضو مجلس الإدارة الاشتراك في مناقشة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على مجلس الإدارة يكون له فيها مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة، كما انه يمكن للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوكهم حول أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة في التقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، والشركة تسمح بإجراء تحقيق مستقل وعادل لأي مسألة تعرض عليها مع ضمان منح المبلغ حسن النية السرية التي تكفل حمايته من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحقه نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.

### • سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح.

قام مجلس ادارة الشركة بوضع سياسات وآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها، وذلك ضمن اطار حوكمة الشركة آخذاً في الاعتبار ما ورد بقانون الشركات . وقد بينت السياسات انه يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وأن يثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن. كما انه على رئيس مجلس الإدارة تبليغ الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات.

## القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

### • آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح.

إن الإفصاح الدقيق أحد السمات والأساليب الأساسية لمتابعة أنشطة الشركة وتقييم أدائها حيث انه يساهم في معرفة المساهمين والمستثمرين لهياكل وأنشطة الشركة، وكذلك السياسات المطبقة من قبل الشركة، فضلاً عن تقييم أداء الشركة فيما يتعلق بالمعايير الأخلاقية، فقد قام مجلس إدارة الشركة من خلال إطار حوكمة الشركة بوضع آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف، والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح سواء فيما يتصل بالموضوعات أو العناصر التي يتعين الإفصاح عنها، وتتضمن أساليب الإفصاح عن المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تتعلق بالوضع المالي للشركة والأداء والملكية، وذلك من خلال الإفصاح لبورصة الكويت، على نحو يساعد أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل، كما تفصح الشركة وبمنتهى الشفافية والدقة عن كافة المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف وأصحاب المصالح دون تمييز وذلك وفقاً لنماذج الإفصاح المعتمدة من هيئة أسواق المال . ويحرص مجلس الادارة على ان تتم مراجعة كل من آليات ونظم الإفصاح والشفافية المطبقة لدى الشركة بشكل دوري، والتأكد من مواكبتها لأفضل الممارسات الريادية المعمول بها في هذا الشأن، فضلاً عن اتساقها مع ما هو مطبق من قبل هيئة أسواق المال، كما قامت الشركة بإعداد قائمة الالتزام تتضمن تحديد المعلومات الواجب الإفصاح عنها، وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو من حيث دورية الإفصاح عنها، وذلك وفقاً لآليات ونظم عمل الإفصاح والشفافية لدى الشركة.

### • إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

للشركة سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بحيث يشمل الإفصاحات الخاصة بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة بصفتهم أشخاص مطلعين والتي يتم تحديثها وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال، وهذا السجل متاحاً للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، ويحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون أي رسم أو مقابل، كما تقوم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

### • وحدة تنظيم شؤون المستثمرين.

بالشركة وحدة تنظم شؤون المستثمرين وهي مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات المالية والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين بالاستقلالية المناسبة، على نحو يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق، وذلك من خلال الاتصال المباشر بالوحدة ومن خلال الموقع الإلكتروني للشركة وموقع بورصة الكويت للأوراق المالية.

### • تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح.

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات والتي تستخدمها وتمتد عليها في كافة أعمالها حيث تقوم باستخدام عدة برامج في إدارتها المختلفة ومنها على سبيل المثال برنامج مايكروسوفت أكسابتا (MICROSOFT AX DYNAMICS) في الإدارة المالية وبرنامج (MENAITECH) في إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية وبرنامج (TEAMWORK) في جميع إدارات الشركة وبرنامج (SHAREPOINT) في إدارة مراقبة المستندات وبرنامج (CRM) في إدارة العقارات وبرنامج (PRIMAVERA) في إدارة المشاريع وبرنامج Board vantage الخاص باجتماعات مجلس الإدارة وبرنامج اوفس 365 ، إضافة إلى برامج أخرى لاستخدام إدارة تكنولوجيا المعلومات .

كما انه لدى الشركة موقع الكتروني حيوي وفعال ويحتوى على جميع المعلومات والبيانات والإفصاحات الخاصة بأعمال الشركة وآخر التطورات إضافة إلى قسم خاص بحوكمة الشركات بحيث تقوم الشركة بصيانة وتحديث الموقع بصورة دورية.

## القاعدة الثامنة احترام حقوق المساهمين

### • حماية الحقوق العامة للمساهمين، لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

ان تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة يحقق التوازن بين أهداف الشركة وأهداف مساهميها ويحمى حقوق المساهمين ويحقق العدالة والمساواة فيما بينهم ، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون أي تمييز ، ولاتقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين، وتلتزم الشركة في هذا بكافة احكام القانون واللوائح التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية ، كما يتضمن النظام الأساسي للشركة واطار حوكمة الشركة المعتمد من مجلس لإدارة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن فمن الحقوق العامة للمساهمين التي تكفلها الشركة :

- قيد قيمة ملكية المساهمين في سجلات الشركة.
- حق المساهمين في التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/أو تحويلها.
- حق المساهمين في الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
- حق المساهمين في الحصول على نصيب من موجودات الشركة في حالة التصفية.
- حق المساهمين في الحصول على البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة وإستراتيجيتها التشغيلية والإستثمارية بشكل منتظم وميسر.
- حق المساهمين في الإطلاع على سجل المساهمين
- حق المساهمين في المشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها.
- حق المساهمين في إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
- حق المساهمين في مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص.
- حق المساهمين في مسألة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية، وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.

### • مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

- لأغراض المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، تمسك الشركة بسجل خاص محفوظ لدى وكالة المقاصة مقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.
- يتم التعامل مع البيانات الواردة في سجل مساهمي الشركة بأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع القانون واللوائح التنفيذية وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية.

### • تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة.

- تنظم الشركة آلية المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين حيث تراعى عند تنظيم الاجتماعات العامة للمساهمين ما يلي :
- توجيه الدعوة إلى المساهمين إلى حضور اجتماع الجمعية العامة متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع عن طريق الإعلان وفق الآلية المحددة في اللائحة التنفيذية لقانون الشركات.
- توضح وتبين الشركة للمساهمين انه يحق للمساهم أن يوكل غيره في حضور اجتماع الجمعية العامة وذلك بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده وكالة المقاصة لهذا الغرض.
- تتيح الشركة للمساهمين قبل انعقاد الجمعية العمومية العامة بوقت كاف الحصول على كافة المعلومات والبيانات المرتبطة بنود جدول الأعمال تمكن المساهمين من اتخاذ قراراتهم بشكل سليم.
- تتيح الشركة للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من إستفسارات تتعلق بأوجه الأنشطة المختلفة، وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.
- تمكن المساهمين الذين يملكون نسبة خمسة بالمائة من رأس مال الشركة من إضافة بنود على جدول أعمال اجتماعات الجمعية العامة.
- تتيح الشركة الفرصة لكافة المساهمين أن يمارسوا حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت، حيث أن التصويت هو حق أصيل للمساهم ولا يمكن إلغاؤه بأي طريقة، وتضمن الشركة ممارسة جميع المساهمين لهذا الحق وذلك من خلال ما يلي:

- يتمتع المساهمون بحقوق التصويت الممنوحة لهم ، وبذات المعاملة من قبل الشركة.
- يتمكن المساهمون من التصويت بصفة شخصية أو بالإنابة، مع إعطاء نفس الحقوق والواجبات للمساهمين سواء كانت بالأصالة أو بالإنابة
- إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت.
- توفر كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت لكل من المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين.
- يتاح لجميع المساهمين حق التصويت على أي تغييرات تتعلق بحقوق المساهمين وذلك من خلال الدعوة إلى إجتماع الجمعية العامة للمساهمين.
- يتم التصويت لإختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة من خلال الآليات التي ينص عليها عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وفي إطار ما هو منصوص عليه في قانون الشركات ولائحته التنفيذية، ذلك فضلاً عن قيام الشركة بتوفير نبذة تعريفية عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة قبل إجراء التصويت، مما يعطي المساهمين فكرة واضحة عن مهارات المرشحين المهنية والتقنية وخبراتهم ومؤهلاتهم الأخرى.
- يتاح لكافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.
- عدم فرض أي رسوم مقابل حضور أية فئة من فئات المساهمين لإجتماعات الجمعية العامة، أو منح ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.

## القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

### • النظم والسياسات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح

- تحترم الشركة وتحمي حقوق اصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية ، فوضعت الشركة ضمن اطار حوكمة الشركات سياسات تشمل على القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تعويضات في حال إنتهاك أي من حقوقهم، وذلك وفقاً لما استقرت عليه القوانين الصادرة في هذا الشأن.
- وتشتمل السياسة المعتمدة من قبل الشركة في هذا الشأن على الآتى :
- أن التعامل مع أعضاء مجلس الإدارة وأصحاب المصلحة يتم بذات الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
- وحدة وسهولة الإجراءات التي يتم إتباعها في حال إخلال أي من الأطراف بالتزاماته، فلا يوجد ثمة تمييز بين عقد وآخر بين أصحاب المصالح والشركة
- تفويض أصحاب المصالح في حالة إنتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.
- المحافظة على علاقات جيدة مع العملاء والموردين مع المحافظة على سرية المعلومات .
- آلية لتسوية أي شكاوى أو خلافات قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.

### • تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة .

في سبيل عدم تعارض معاملات أصحاب المصالح سواء كانت عقود أو صفقات مع الشركة مع مصلحة المساهمين يؤخذ بعين الاعتبار ألا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية، كما تضع الشركة سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة.

كما ان الشركة قامت بوضع آليات وأطر تكفل الإستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح بالشركة وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها، بما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل. حيث تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على كافة المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم، بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منتظم، كما سهلت الشركة قيام أصحاب المصالح بإبلاغ مجلس إدارة الشركة عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون إليها من قبل الشركة، مع توفير الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

## القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

### • حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية هو من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة الرشيدة ، حيث يساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بهم على أكمل وجه. قامت الشركة بوضع سياسة واضحة ضمن إطار حوكمة الشركة تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية داخلية وخارجية بشكل مستمر، كما قامت في سبيل تعزيز وتحسين الأداء بعرض تقرير تعريفي للأعضاء المعينين حديثاً من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها، وقد تضمن ذلك البيان استراتيجية الشركة وأهدافها بالإضافة إلى الجوانب المالية والتشغيلية لكافة أنشطة الشركة كما قدمت الشركة تقرير تعريفي بالالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة والشركة، وبيان المسؤوليات والمهام المناطة بهم، فضلاً عن الصلاحيات والحقوق المتوفرة لهم وإيضاح دور اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

كما قامت الشركة بمنح أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية برامج تدريبية مرتبطة بأعمال الشركة ودور أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وذلك لتنمية مهاراتهم وخبراتهم ومواكبة التطورات بالشكل الذي يساعدهم على أداء المهام المنوطة بهم، ومن هذه الدورات التدريبية على سبيل المثال:

- Finance for Non-Finance Executives -
- Managing for Success -
- Master Class in KPIs -
- HR Strategy -
- Shift your Leadership Brilliance -
- Decision Making Strategies Under Risk and Uncertainty -

### • تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية :

قامت الشركة بوضع نظم وآليات لتقييم أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري، وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الرئيسية والتي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية، وهذه الإجراءات مكتوبة بشكل واضح وتتسم بشفافية ويتم الإفصاح عنها لكافة العاملين.

حيث قامت بوضع مؤشرات أداء رئيسية (Key Performance Indicators- KPIs) لتقييم مجلس الإدارة ككل، ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه، وكذلك مؤشرات أداء رئيسية (Key Performance Indicators- KPIs) لتقييم الإدارة التنفيذية و موظفي الشركة ، وذلك بشكل سنوي ، لبيان وتحديد جوانب الضعف والقوة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

#### • خلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة .

يقوم مجلس الإدارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع وتوفير الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين وتحفيزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

### القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

#### • تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع والبرامج والآليات المستخدمة في مجال العمل الاجتماعي.

نص اطار حوكمة الشركة على التزام الشركة المستمر بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقتضي به القوانين والأعراف العامة، وعلى المساهمة المستدامة من قبل الشركة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك عن طريق استقطاب العمالة الوطنية، والعمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم في المجتمع المحلي والمجتمع ككل، حيث ان الشركة قد حرصت على توظيف الكوادر الوطنية ، كما شاركت الشركة في حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية وذلك من خلال قيامها بتبنى إعادة تدوير المخلفات داخل اروقة الشركة وذلك بالعمل على جمع المخلفات ذات النوع الواحد تمهيدا لاعادة تدويرها، هذا وقد اعتمد مجلس الادارة تنفيذ مبادرة للمسؤولية الاجتماعية مع وضع خطة كاملة لانشطة المسؤولية الاجتماعية حيث باشرت الادارة التنفيذية بمبادرة مسؤولية اجتماعية خاصة بتشجيع الشباب لاطلاق افكارهم وتنمية مهاراتهم، كما وقد أوصى مجلس إدارة الشركة بأخذ موافقة الجمعية العمومية لتخصيص نسبة من الأرباح المحققة بغرض توجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية. وتحرص الشركة على توعية وتنقيف العاملين لديها بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة بما يساهم في الإرتقاء بمستوى أداء الشركة واحترام كافة القوانين واللوائح المطبقة والإلتزام بها .



Audit

# تقرير لجنة التدقيق

- تشكيل لجنة التدقيق
- أعضاء لجنة التدقيق
- الغرض من تشكيل لجنة التدقيق
- خصائص لجنة التدقيق
- الاجتماعات
- صلاحيات ومسئوليات اللجنة و المهام المنجزة



## 1- تشكيل لجنة التدقيق :

تمت إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 24 ابريل 2016 بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة المتخذ في اجتماعه رقم (2-2016/6) تحددت فيه مدة عضوية أعضاء اللجنة حيث يشغل أعضاء لجنة التدقيق منصب عضوية اللجنة لمدة تصل الى ثلاث سنوات قابلة للتמיד من قبل المجلس، كما تم انتخاب رئيساً للجنة في اجتماع اللجنة الأول بالتشكيل الجديد المنعقد بذات اليوم و اعتماد ميثاقها من قبل الأعضاء.

## 2- أعضاء لجنة التدقيق :

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء: عضوين غير تنفيذيين و عضو مستقل

• السيدة / سلوى ملحس – رئيس اللجنة – عضو غير تنفيذي

• السيد / أيمن شيت – عضو مستقل

• السيد / خالد عبد اللطيف – عضو غير تنفيذي

• أمين سر اللجنة :

يتولى مهام أمانة سر لجنة التدقيق السيدة/ بشرى أبو صبره المعينة خلال اجتماع مجلس الادارة رقم 2016/1 المنعقد في 28 مارس 2016 حيث تقوم بحفظ و تسيق اجتماعات اللجنة .

## 3- الغرض من تشكيل لجنة التدقيق

الغرض الأساسي من تشكيل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة هو دعم و مساندة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الرقابية المتعلقة بسلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية للشركة ، واستقلالية سير أعمال التدقيق الداخلي و تقييم أداء المدقق الخارجي و المدقق الداخلي.

## 4- خصائص لجنة التدقيق

- 1- يمتلك جميع أعضاء اللجنة المؤهلات العلمية المطلوبة إضافة الى الخبرة العملية في مجال المحاسبة والمالية كما هو موضح في التبذره المذكوره أعلاه عن أعضاء اللجنة.
- 2- يجوز للجنة التدقيق أن تستشير على نفقة الشركة أي جهة استشارية مستقلة.
- 3- فيما يتعلق بتوصيات لجنة التدقيق المرفوعة خلال العام 2016 إلى مجلس الإدارة لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة.

## 5- الاجتماعات

يجب أن تجتمع لجنة التدقيق بصورة منتظمة اربع مرات على الأقل خلال السنة و بشكل ربع سنوي حيث عقدت لجنة التدقيق أربع اجتماعات خلال عام 2016 تضمنت اجتماعات مع مراقبي الحسابات الخارجيين و المدقق الداخلي. كما و يتم إخطار كافة الأعضاء بجدول اعمال اللجنة قبل ثلاثة ايام عمل على الأقل من تاريخ الاجتماع حتى يتسنى لهم الوقت الكافي للمراجعة و البحث، كما قامت اللجنة بتدوين محاضر اجتماعاتها على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد	نسبة الحضور	مكان الانعقاد
1/2016	20 يناير 2016	%100	مقر الشركة
2/2016	24 ابريل 2016	%100	مقر الشركة
3/2016	24 يوليو 2016	%100	مقر الشركة
4/2016	30 اكتوبر 2016	%100	مقر الشركة

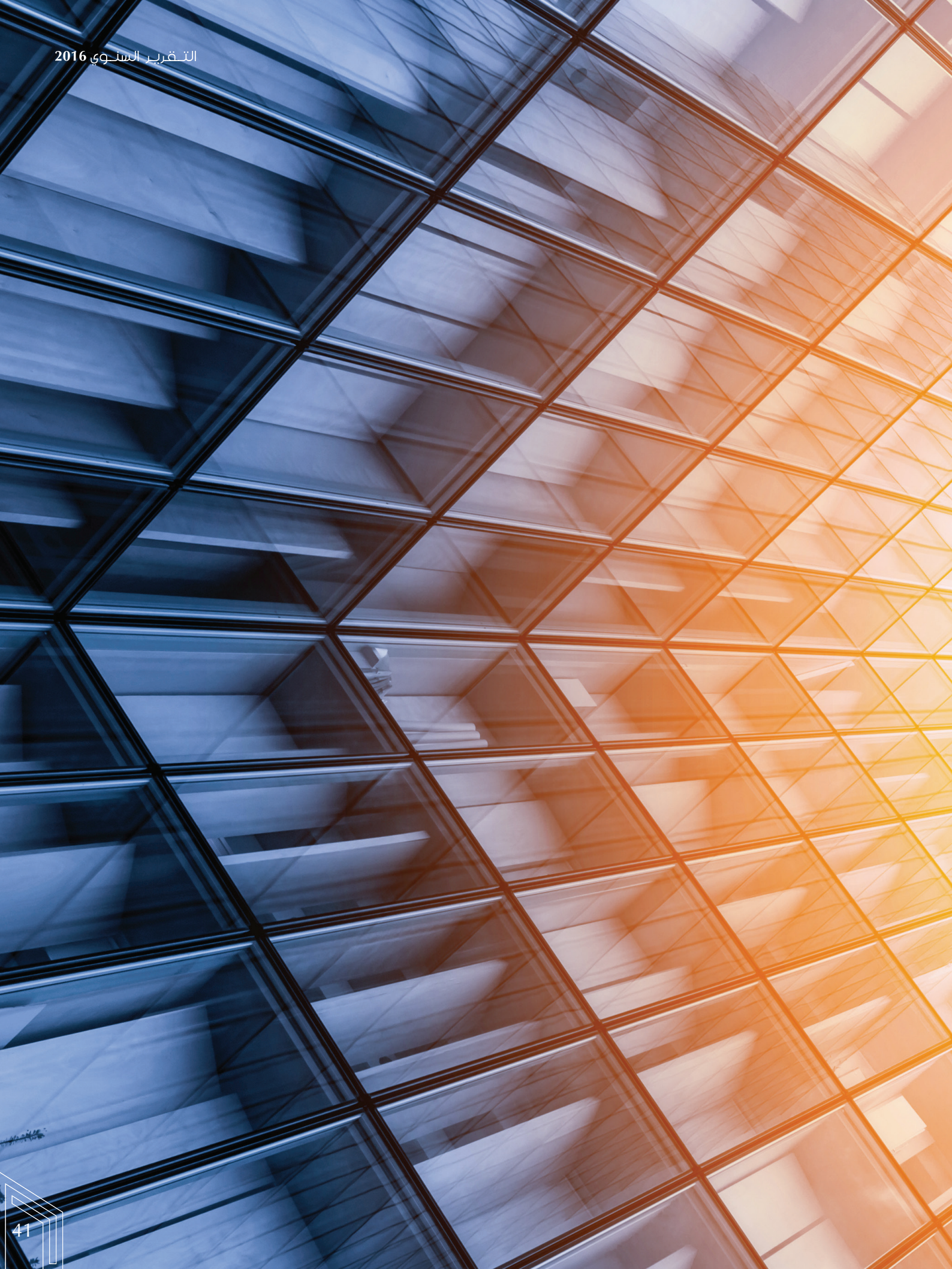
## 6- صلاحيات و مسؤوليات اللجنة و المهام المنجزة:

قامت اللجنة بمراجعة ميثاق عملها و اعتماد البنود الواردة فيه و تقييم أداء اللجنة و المهام المنجزة من قبلها خلال العام 2016، و من أهم انجازات و مهام اللجنة خلال العام 2016 ما يلي:

- 1- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية و التأكد من سلامة و نزاهة التقارير المالية و أنظمة الرقابة الداخلية للشركة حيث عقدت اللجنة اجتماعاتها الدورية (ربع السنوية ) تم فيها مراجعة التقارير المالية الصادرة عن القطاع المالي في الشركة و مكتب مراقب الحسابات الخارجى، حيث رفعت اللجنة توصية باعتمادها لمجلس الإدارة و تم التوقيع على نماذج آلية ضمان و نزاهة التقارير المالية لكل ربع.
- 2- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- 3- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة و متابعة ما تم في شأنها.
- 4- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة و إبداء الرأي و التوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- 5- مراجعة الصفقات و التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة و تقديم التوصيات المناسبة بشأنها الى مجلس الادارة.
- 6- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة و إعداد تقرير يتضمن رأي و توصيات اللجنة في هذا الشأن.
- 7- الإشراف الفني على وحدة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال و المهمات المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- 8- التوصية بتعيين مدير وحدة التدقيق الداخلي.
- 9- مراجعة و إقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، و إبداء ملاحظاتها عليها، حيث قامت اللجنة خلال اجتماعاتها الدورية بمراجعة خطة التدقيق الداخلي للشركة و استعرضت سير أعمال التدقيق الداخلي بالنسبة لقطاعات/ إدارات الشركة، حيث اطلعت على تقارير التدقيق الداخلي للقطاعات/ الإدارات كما قامت اللجنة بمراجعة ردود القطاعات/ الإدارات المعنية، و التأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
- 10- فيما يتعلق بتقارير الجهات الرقابية، لم يكن هناك أي ملاحظات صادرة.
- 11- مراجعة التقرير السنوي الخاص بالادارة القانونية و ادارة الالتزام و الرقابة.
- 12- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين و إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم و تحديد أتعابهم، فتمت التوصية باعتماد إعادة تعيين مكتب العييان و العصيمي فقط (Ernst & Young) كمراقب حسابات خارجي للعام 2017 و الاستغناء عن خدمات مكتب Bakertilly وفقا لما سمحت به اللوائح و القوانين.

بناء على ما تقدم أعلاه فيما يخص أعمال لجنة التدقيق للعام 2016 يؤكد أعضاء لجنة التدقيق على حرصهم التام على تنفيذ المهام الموكلة اليهم من قبل مجلس الإدارة بما يتماشى مع الممارسات الريادية في هذا المجال و بالتوافق مع تعليمات و قرارات الجهات الرقابية المعنية و على وجه الخصوص هيئة أسواق المال.





# التقرير المالي - 2016

- شركة دبي الأولى ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
- البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016







تدقيق وضرائب واستشارات  
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

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

info@bakertillykuwait.com  
www.bakertillykuwait.com



إرنست ويونغ  
العبدان والعيسى وشركاهم

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

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

### تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

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 2016 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 للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 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 قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" في تقريرنا. 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 بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

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. يتم إجراء التقييم من قبل المجموعة باستخدام الجدول الهرمي للقيمة العادلة. 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 وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. في هذه الحالات، يتم تحويل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع. وفي ضوء أن تقييم الاستثمارات في أوراق المالية المصنفة ضمن المستوى 3 هو تقييم يعتبر تقديرياً بصورة كبيرة، فإننا نعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

جزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها تقييم المنهجية ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع، وجزء من هذه الإجراءات، قمنا بتقييم دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم مثل التدفقات النقدية المتوقعة والمعدلات الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان عن طريق مقارنتها بالبيانات الخارجية. كما قمنا بتقييم تقدير الإدارة لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. وأخيراً، قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات في أوراق مالية كما هو مبين في الإيضاح 11 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 2016.

تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. 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. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات التي تم اتخاذها من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم لتحديد مدى ملائمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. ولقد قمنا بالاستعانة بمقيمين عقاريين ضمن فريق التدقيق لمراجعة التقييم الخارجي بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. كما قمنا بمراجعة عدة عوامل من بينها موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات كما هو مبين في الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة.



### تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

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 العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حيث إنها تعتمد على التنبؤ بسعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف حتى البيع وتقييم مدى ملائمة المخصص. وفي ضوء حجم ودرجة تعقيد إجراء تقييم العقارات 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 مراجعة 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 أحكام الإدارة حول مدى ملائمة هذا المخصص عن طريق مراجعة المستوى الشامل للمخصصات على أساس مجمل وكذلك استيعاب مستويات الطلب على العقارات. أخيراً، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة كما هو مبين في الإيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

#### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو 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 مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.



العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

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

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

#### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

##### 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 تعترف 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 التقارير المالية للمجموعة.

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

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

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

### تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 ونتحمل المسؤولية كاملة 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 جوهرية 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 للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، 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 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجهه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

د. سعود حمد الحميدي

د. سعود حمد الحميدي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ  
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه  
عضو في بيكر تلي العالمية

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
من العيان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إرنست ويونغ

وليد عبد الله العصيمي

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

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
-	11,042,551	9	موجودات غير متداولة
33,922,891	49,434,304	10	استثمار في شركة زميلة
10,193,670	10,100,835	11	عقارات استثمارية
4,223,957	7,499,816		موجودات مالية متاحة للبيع
			دفعات مقدماً لشراء عقارات
48,340,518	78,077,506		
14,549,605	6,015,600	12	موجودات متداولة
467,822	473,424	13	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
34,707,663	8,603,943	14	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,206,517	1,165,039	15	مستحق من أطراف ذات علاقة
			نقد وأرصدة لدى البنوك
50,931,607	16,258,006		
99,272,125	94,335,512		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			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 قانوني
1,206,469	1,206,469	17	احتياطي اختياري
603,242	739,466		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		احتياطي حصة المجموعة في شركة زميلة
3,794,201	4,528,356		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(41,269,090)	(39,732,507)		خسائر متراكمة
64,626,109	67,057,737		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3,843,718	4,064,799		الحصص غير المسيطرة
68,469,827	71,122,536		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
1,039,408	-	19	دائنو تورق
18,601,475	17,585,738	20	دائنو إجارة
19,640,883	17,585,738		
			مطلوبات متداولة
875,000	1,039,204	19	دائنو تورق
993,180	1,168,208	20	دائنو إجارة
1,989,346	2,582,443	21	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,303,889	837,383		دفعات مقدماً من عملاء
11,161,415	5,627,238		
30,802,298	23,212,976		إجمالي المطلوبات
99,272,125	94,335,512		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


شلاش الحجرف  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

## بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الإيرادات</b>
6,528,092	7,972,059		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,257,461	2,946,459		إيرادات تأجير
-	57,553		صافي إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
<u>8,785,553</u>	<u>10,976,071</u>		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(5,446,013)	(7,330,097)	12	تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(342,391)	(502,167)		تكلفة تأجير
<u>(5,788,404)</u>	<u>(7,832,264)</u>		
2,997,149	3,143,807		<b>مجمل الربح</b>
(538,845)	(679,293)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(198,515)		خسارة بيع عقار استثماري
-	485,445	9	حصة في نتائج شركة زميلة
129,529	116,722		صافي إيرادات استثمار
55,237	1,315,844	22	إيرادات أخرى
14,781	(159,813)	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
375,038	(1,294,565)	12	(انخفاض قيمة) استرداد انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(961,476)	(881,764)		تكاليف تمويل
			<b>ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة</b>
2,071,413	1,847,868		
-	(30,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(52,578)	(39,452)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(21,031)	(4,142)		الزكاة
<u>1,997,804</u>	<u>1,774,274</u>		<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
2,029,504	1,536,583		مساهمي الشركة الأم
(31,700)	237,691		الحصص غير المسيطرة
<u>1,997,804</u>	<u>1,774,274</u>		<b>ربح السنة</b>
2.03 فلس	1.54 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة 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 2016

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,997,804	1,774,274	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) من الممكن أن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(608,801)	(91,431)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(407)	81	المحول إلى بيان الدخل المجمع من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
16,592	224,672	المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	12,268	حصصة في إيرادات شاملة أخرى في شركة زميلة
2,030,800	720,447	تعديلات تحويل عملات أجنبية
		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
1,438,184	866,037	
3,435,988	2,640,311	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
3,467,605	2,419,230	مساهمي الشركة الأم
(31,617)	221,081	الحصص غير المسيطرة
3,435,988	2,640,311	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

		حقوق الملكية الخاصة بهيئات الشركة الأم																						
	المجموع	المخصص	الإجمالي	خسائر	حصة المسيرة في	حصة المسيرة في	أسم	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي				
	دينار كويتي	دينار كويتي	البرقي	دينار كويتي	مشاركة	مشاركة	كردية	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي	البرقي				
كما في 1 يناير 2016	68,469,827	3,843,718	64,626,109	(41,269,090)	3,794,201	-	(664,834)	1,319	(330,567)	66,140	603,242	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000									
ريج السنة	1,774,274	237,691	1,536,583	1,536,583	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى	866,037	(16,610)	882,647	-	734,155	12,268	-	-	-	-	136,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	2,640,311	221,081	2,419,230	1,536,583	734,155	12,268	-	-	-	-	136,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
نقل في احتياطات أخرى للشركة	12,398	-	12,398	-	-	12,398	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2016	71,122,536	4,064,799	67,057,737	(39,733,507)	4,528,356	24,666	(664,834)	1,319	(330,567)	66,140	739,466	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000									
كما في 1 يناير 2015	65,033,839	3,875,335	61,158,504	(41,298,594)	1,763,401	-	(664,834)	1,319	(330,567)	66,140	1,195,941	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000									
ريج (خسائر) السنة	1,997,804	(31,700)	2,029,504	2,029,504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
نقل في احتياطات أخرى	1,438,184	83	1,438,101	-	2,030,800	-	-	-	-	-	(592,699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	3,433,988	(31,617)	3,467,605	2,029,504	2,030,800	-	-	-	-	-	(592,699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2015	68,469,827	3,843,718	64,626,109	(41,269,090)	3,794,201	-	(664,834)	1,319	(330,567)	66,140	603,242	1,206,469	1,206,469	2,760	100,000,000									

إن الإيضاحات المرتبطة 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 المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,071,413	1,847,868	<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزيادة
		تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة الزكاة
		وضريبة دعم العمالة الوطنية بصافي التدفقات النقدية:
-	198,515	خسارة من بيع عقار استثماري
-	(485,445)	الحصة في نتائج شركة زميلة
(129,529)	(116,722)	صافي إيرادات استثمار
(55,237)	(1,315,844)	إيرادات أخرى
(14,781)	159,813	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(375,038)	1,294,565	(انخفاض قيمة) استرداد انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
961,476	881,764	تكاليف تمويل
2,458,304	2,464,514	
		<b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>
4,146,957	7,254,277	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(33,524)	(5,602)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
797,853	623,658	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,466,706)	(635,688)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(3,188,914)	(6,466,506)	دفعات مقدما من عملاء
2,713,970	3,234,653	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
732,726	615,475	النقص في الأرصدة النقدية المحتجزة
(2,062,527)	(2,071,129)	دفعات مقدما لشراء عقارات
-	823,806	متحصلات من بيع عقار استثماري
2,892	1,620	متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
152,107	348,218	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(1,174,802)	(282,010)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
(961,476)	(881,764)	تكاليف تمويل مدفوعة
(700,413)	(875,204)	صافي الحركة في دائني توريد
(375,345)	(840,709)	صافي الحركة في دائني إجارة
(2,037,234)	(2,597,677)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(498,066)	354,966	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
210,103	219,031	تعديلات تحويل عملات أجنبية
627,893	339,930	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
339,930	913,927	النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة
		<b>بنود غير نقدية</b>
		شراء استثمار في شركة زميلة (تمت تسويته مقابل مبلغ مستحق من أطراف ذات
-	10,532,440	علاقة)
		إضافات إلى عقارات استثمارية (تمت تسويتها مقابل مبالغ مستحقة من أطراف ذات
-	16,206,968	علاقة)
		<b>إجمالي البنود غير النقدية</b>
-	26,739,408	



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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 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 عنوان الشركة الأم المسجل هو برج المزاي 1، مدينة الكويت، المرقاب قطعة 3، قسم 2. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (يُشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 5 فبراير 2017، 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 حظرت من الإتجار في قسائم 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 والنادي 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 والنادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- (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 تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تقيم مثل هذه الشركات أو تعقد معها شراكة أو أن تشتري هذه الهيئات أو تلتحقها بها.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وبهذا فقد ألغي العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

## 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.

## 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 2016:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 شركات الاستثمار: تطبيق الاستثناء من التجميع

تعالج التعديلات المشكلات التي ظهرت في تطبيق استثناء الشركات الاستثمارية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الإعفاء من عرض البيانات المالية المجمعة ينطبق على الشركة الأم التي تمثل شركة تابعة لشركة استثمار عندما تقيس شركة الاستثمار كافة شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أنه يتم التجميع فقط للشركة التابعة لشركة استثمار عندما لا تمثل تلك الشركة التابعة شركة استثمار في حد ذاتها، وتقدم خدمات دعم لشركة الاستثمار. ويتم قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار وفقاً للقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 استثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة للمستثمر - عند تطبيق طريقة حقوق الملكية - باستمرار الشركة الزميلة أو شركة المحاصة لشركة الاستثمار في قياس حصتها في شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة. تسري هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تطبق استثناء التجميع.

## معيار المحاسبة الدولي 34 التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أنه يجب إدراج الإفصاحات المرحلية اللازمة إما في البيانات المالية المرحلية أو تضمينها في الإشارات المرجعية بين البيانات المالية المرحلية وفي أي موضع يتم فيها إدراجها ضمن التقرير المالي المرحلي (على سبيل المثال، في ملاحظات الإدارة أو تقرير المخاطر). ويجب إتاحة المعلومات الأخرى ضمن التقرير المالي المرحلي للمستخدمين استناداً إلى نفس الأسس ونفس التوقيت المتبع في البيانات المالية المرحلية المجمعة. يسري هذا التعديل بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء  
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. وتسري التعديلات في المستقبل وليس لها أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

## دورة التحسينات السنوية 2012 - 2014

## معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين

يوضح التعديل أنه يجب قياس عمق السوق الذي يتم فيه تداول سندات الشركات عالية الجودة بناء على العملة التي تم تسجيل الالتزام بها وليس مقابل العملة التي سيتم بها دفع المزايا. وفي حالة عدم توافر سوق عميق لتداول سندات الشركات عالية الجودة بهذه العملة، فيجب استخدام أسعار السندات الحكومية. يسري هذا التعديل في المستقبل. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

## عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يشكل سيطرة مستمرة على أصل مالي. وينبغي للشركة تقييم طبيعة هذه الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالسيطرة المستمرة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 7 لغرض تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. وينبغي أن يتم بأثر رجعي إجراء التقييم لما إذا كانت عقود الخدمات تشكل سيطرة مستمرة. على الرغم من ذلك، قد لا تكون هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

## معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 " عرض البيانات المالية" على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية بدلاً من تغييرها بشكل ملحوظ. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1
- يجوز فصل البنود المحددة في بيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي المجمع
- لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبنود واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيم الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي المجمع وبيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى. ليس لهذه التعديلات على أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

## المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الصيغة الأخيرة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند تطبيقها.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

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 الشركة التي تقوم بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها تطبيق هذه التعديلات في المستقبل.

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

## معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

## تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية بغرض تحسين الإفصاحات الخاصة بأنشطة التمويل لمساعدة المستخدمين على التعرف على مراكز السيولة للشركة ذات الصلة. بموجب المتطلبات الجديدة، يجب على المنشأة الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها المالية نتيجة أنشطة التمويل مثل التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والبنود غير النقدية (مثل الأرباح والخسائر المتعلقة بالحركات في أسعار صرف العملات الأجنبية). يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. وتقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه التعديلات.

## 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 الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (التزام التأجير) 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 الموضح 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 للفترة 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 الإعفاءات. خلال عام 2017، تعترم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

سيتم إدراج إفصاحات إضافية في البيانات المالية المجمعة عندما تصبح هذه المعايير والتنقيحات والتعديلات سارية المفعول. ولكن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي المجمع.

## 4- أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2016. 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

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 4- أساس التجميع (تتمة)

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 الحصة 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 بالحصة 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 والحصة 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
2015	2016			
99%	99%	إدارة مشاريع	الكويت المملكة العربية	شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
-	100%	تطوير عقاري	السعودية	الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بشراء حصة ملكية بنسبة 100% في الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة، وهي شركة مؤسسة في المملكة العربية السعودية، وذلك مقابل بعض المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 7 و14).

## 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 حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المتدرة وأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات وتقييد ضمن المصروفات الأخرى.

**دمج الأعمال والشهرة (تتمة)**

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره 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 المشترية.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ 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 التغيرات 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 كتغير 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 المقدره. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، 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 المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

**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.

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

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

**الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق****(1) الموجودات المالية****التحقق المبدئي والقياس**

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

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية – التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

## (I) الموجودات المالية (تتمة)

## التحقق المبدي والقياس (تتمة)

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً 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 الصناديق والأرصدة لدى البنوك والودائع البنكية ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك والمحتجز.

## قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدي، 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.

## 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 المبدي 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 المبدي، 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.

**ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****الأدوات المالية – التحقق المبدئي 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 القبض والدفع، 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 سداؤه، أيهما أقل.

**(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 انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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 إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التغييرات 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 المدينين**

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 مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

**(3) المطلوبات المالية****التحقق المبدئي 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 المبدئي.

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

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



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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية – التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

## (3) المطلوبات المالية (تتمة)

## القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

## داننو تورق

تمثل أرصدة التورق الدائنة المبالغ المستحقة إلى مؤسسات مالية والناجحة عن ترتيب تمويل إسلامي حيث يتم تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل للموجودات المشتراة. تدرج أرصدة التورق الدائنة بالمبلغ المجمل 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.

## داننو إجارة

تمثل أرصدة الإجارة الدائنة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات إجارة وتأجير. تدرج أرصدة الإجارة الدائنة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

## داننون 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 الإغفاء 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 التبدل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

## (4) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع 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 لتقييم 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 المستنتجة 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 يتعذر تقدير قيمتها العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفاة، 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 تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغييرات، 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 والمحصلات 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 التغييرات 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 تغيير في الاستخدام مثبتاً مع انتهاء إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

## عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتركم وأي انخفاض في القيمة.

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

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتراكيبات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير أحداث أو تغييرات 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 الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار والمصروفات 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 وتوزع 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 ويخضع 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 فتحمّل 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.

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي 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 الإنجاز لتحقيق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء إنجاز 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 إنجاز 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 موجودات مالية متاحة للبيع

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

## 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 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 المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي ويتم المحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يسوفي العقار تعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة بناءً على نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ 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 طارئة

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

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

## الضرائب

## حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

## 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 حصة 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.

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## العملات الأجنبية (تتمة)

## المعاملات والأرصدة

تفيد 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 للبيد (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 بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية 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 والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتفديرات 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 تقديرات 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 الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لاكتساب إيرادات التأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية؛
- يتضمن العقار المحتفظ به للمتاجرة العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

## 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 أيما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتداولة في تاريخ التقارير المالية وتحديد 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 التكاليف 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 للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة نماذج تقييم أخرى.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. عندما لا يمكن تحديد هذا التقدير بصورة موثوقة 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 الجهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. بينما يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجهرية 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.



## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 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 تضطلع بأنشطة التطوير العقاري ومؤسسة في المملكة العربية السعودية، وذلك كجزء من معاملة تسوية مع طرف ذي علاقة (إيضاح 14)، 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	عقار 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
<b>16,283,560</b>	صافي الموجودات المشتركة
<b>16,283,560</b>	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 (إيضاح 14).

## 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:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
2,029,504	1,536,583	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم 1,000,000,000 (1,240,000)	سهم 1,000,000,000 (1,240,000)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
998,760,000	998,760,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
2.03	1.54	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

## 9- استثمار في شركة زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر كما في 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر 2016	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة
11,042,551	20.00%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفل)

-9

## استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة:

2016	
دينار كويتي	
10,532,440	حيازة استثمار في شركة زميلة (إيضاح 14)*
485,445	حصة في النتائج
12,268	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة
12,398	حصة في احتياطي تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
<b>11,042,551</b>	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي موجز المعلومات المالية للشركة الزميلة:

2016	
دينار كويتي	
62,612,186	الموجودات
7,399,429	المطلوبات
<b>55,212,757</b>	حقوق الملكية
20%	نسبة ملكية المجموعة
<b>11,042,551</b>	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار
2,960,545	الحصة في نتائج الشركة الزميلة للسنة: الإيرادات
2,427,224	ربح السنة
<b>485,445</b>	حصة المجموعة في ربح السنة

\*في 14 أبريل 2016، قامت الشركة الأم بشراء حصة ملكية بنسبة 20% في شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقتلة)، وهي شركة مؤسسة في الكويت، وذلك مقابل بعض المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة بمبلغ 10,532,440 دينار كويتي كجزء من اتفاق تسوية (إيضاح 14). تم إبرام اتفاق التسوية بين شركات خاضعة لسيطرة مشتركة.

-10

## عقارات استثمارية

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
32,729,631	33,922,891	الرصيد في بداية السنة
-	16,206,968	الناتج من تجميع شركة تابعة (إيضاح 7)
-	(1,022,321)	استبعادات
1,178,479	486,579	تعديلات تحويل عملات أجنبية
14,781	(159,813)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
<b>33,922,891</b>	<b>49,434,304</b>	الرصيد في نهاية السنة

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## -10 عقارات استثمارية (تتمة)

إن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 33,060,275 دينار كويتي (2015: 32,443,880 دينار كويتي) مرهونة مقابل أرصدة إجارة دائنة بمبلغ 18,753,946 دينار كويتي (2015: 19,594,655 دينار كويتي) (إيضاح 20).

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.

ولغرض تحديد القيمة، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين هذين التقييمين (2015: التقييم الأقل من بين هذين التقييم) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، واستناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسارة إعادة تقييم بمبلغ 159,813 دينار كويتي (2015: ربح إعادة تقييم بمبلغ 14,781 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 25. إن مصروفات التشغيل المتكبدة بالنسبة للعقار الاستثماري غير المنتج لإيرادات تأجير ليست جوهرية.

## -11 موجودات مالية متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,489,397	2,633,957	مسعرة: أسهم
4,441,083	4,349,480	غير مسعرة: أسهم
3,263,190	3,117,398	محاافظ وصناديق مداراة
7,704,273	7,466,878	
10,193,670	10,100,835	

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 2,633,957 دينار كويتي (2015: 2,487,625 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 19).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 224,672 دينار كويتي (2015: 16,592 دينار كويتي) متعلقة بموجوداتها المالية المتاحة للبيع من خلال صناديق ومحاافظ مداراة في بيان الدخل المجموع.

إن بعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي (2015: 4,112,709 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، وذلك نظراً لعدم توفر قياسات موثوق منها لتقييمها 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 2016 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

## -12 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,679,306	14,549,605	الرصيد في بداية السنة
1,299,056	75,820	إضافات
(5,446,013)	(7,330,097)	استبعادات
642,218	14,837	تعديلات تحويل عملات أجنبية
375,038	(1,294,565)	(انخفاض قيمة) استرداد انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
14,549,605	6,015,600	الرصيد في نهاية السنة

## 12- عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تتمة)

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات الحديثة ذات الصلة بموقع وفتحة العقارات التي يتم تقييمها. تم احتساب عكس انخفاض القيمة استناداً إلى هذين التقييمين أيهما أقل. تم التوصل إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المحتفظ به للمتاجرة بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة.

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة مما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,165,992	4,756,274	أرض
8,383,613	1,259,326	عقار قيد التطوير
<u>14,549,605</u>	<u>6,015,600</u>	

## 13- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,700	198,238	مدينون تجاريون
460,959	400,065	مصرفات مدفوعة مقدماً
5,551	24,909	أرصدة مدينة أخرى
<u>469,210</u>	<u>623,212</u>	
(1,388)	(149,788)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>467,822</u>	<u>473,424</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 2016 و2015 كانت كما يلي:

المجموع 2015	المجموع 2016	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,487,625	2,633,957	2,633,957
34,707,663	8,603,943	8,603,943

(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 2,413,647 دينار كويتي (2015: 1,837,829 دينار كويتي) والذي يحمل معدل فائدة بنسبة 3% (2015: 2.81%) سنوياً. إن كافة المبالغ الأخرى لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 14- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

المجموع 2015 دينار كويتي	المجموع 2016 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي
(370,583)	(366,453)	(366,453)
(47,579)	(66,947)	(66,947)
36,004	38,633	38,633
146,331	170,719	170,719

(ب) المعاملات المدرجة في بيان الدخل المجموع:  
مصروفات عمومية وإدارية  
تكاليف تمويل  
إيرادات تأجير  
صافي إيرادات استثمار

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، تم توقيع اتفاقية استثمار بين الشركة الأم وطرف ذي صلة بإجمالي مبلغ 20 مليون دينار كويتي للاستثمار في عقارات مدرة للدخل وأسهم في شركات عقارية داخل وخارج الكويت. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، تلقت الشركة الأم عرض استثمار من ذلك الطرف ذي علاقة لحيازة بعض حصص الملكية في شركات عقارية مملوكة للشركة الأم الكبرى وتتضمن عقارات مدرة للدخل بقيمة مبدئية مقترحة بمبلغ 25 مليون دينار كويتي لقاء هذه المعاملة.

وخلال السنة، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على القيمة النهائية للمعاملة بمبلغ 26,816,000 دينار كويتي والذي يمثل حيازة الشركة الأم لحصة الملكية بالكامل في الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة في المملكة العربية السعودية، وحصة ملكية بنسبة 20% في شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.ك. (مققلة). واعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم هذه المعاملة خلال الاجتماع المنعقد في 24 مارس 2016.

وفي 14 أبريل 2016، وقعت الشركة الأم عقود تم بموجبها حيازة حصة ملكية بنسبة 100% في الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة بمبلغ 16,283,560 دينار كويتي (إيضاح 7) وحصة ملكية بنسبة 20% في شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.ك. (مققلة)، وهي شركة مؤسسة في الكويت، بمبلغ 10,532,440 دينار كويتي (إيضاح 9).

## 15- النقد والأرصدة لدى البنوك

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,204,280	983,260	نقد في الصندوق ولدى البنوك
2,237	181,779	نقد في محافظ
1,206,517	1,165,039	
(866,587)	(251,112)	أرصدة محتجزة لدى البنوك
339,930	913,927	النقد والأرصدة لدى البنوك

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

## 16- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
100,000,000	100,000,000	رأس المال
		علاوة إصدار الأسهم
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		أرصدة محتجزة لدى البنوك
		النقد والأرصدة لدى البنوك

1,000,000,000 سهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم

## 16- رأس المال و علاوة إصدار الأسهم ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة (تتمة)

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- توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي (2015: لا شيء دينار كويتي) وتوزيعات أرباح بمبلغ لا شيء دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: لا شيء دينار كويتي). تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 24 مارس 2016.

## 17- الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري

1- احتياطي قانوني

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 القانوني. 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 القانوني 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

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
1,240,000	1,240,000
0.13	0.13
58,900	78,120
664,834	664,834

عدد الأسهم (أسهم)

نسبة الأسهم المصدرة (%)

القيمة السوقية (دينار كويتي)

التكلفة (دينار كويتي)

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

## 19- داننو تورق

يمثل داننو تورق في 31 ديسمبر 2016 القروض من بنوك محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي. تم رهن الاستثمارات في بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع كضمان مقابل دانني تورق (إيضاح 11).

## 20- داننو 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 تاجير العقار المرهون لصالح البنك وكفالة تضامنية من الشركة الأم الكبرى.

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 21- دانون وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,019,650	1,087,516	دانون تجاريون
332,951	372,712	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
110,045	99,334	دائنو محتجزات
526,700	1,022,881	إيرادات غير مكتسبة
<u>1,989,346</u>	<u>2,582,443</u>	

## 22- إيرادات أخرى

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

خلال سنة 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 باحساب 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 1,204,730 دينار كويتي. وستعامل الدفعات المسددة كدفعات مقدماً لشراء الأرض مع تصنيفها كدفعات مقدماً لشراء عقارات، كما ستقوم المجموعة بإعادة تقييم أي تغير في إمكانية استرداد المخصص على أساس مستمر.

تتضمن الإيرادات الأخرى للسنة السابقة مبلغ 49,620 دينار كويتي والذي يمثل ربح تسوية مطلوبات مدرج ضمن دانون وأرصدة دائنة أخرى.

## 23- الحصص غير المسيطرة الجوهريّة

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن شركة الواجبة المائبة العقارية ش.م.ك. (مقفل). تستند تلك المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات فيما بين الشركات.

## عرض موجز لبيان الدخل:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,155	1,204,730	إيرادات أخرى
(146,193)	1,096,298	ربح (خسارة) السنة

## عرض موجز لبيان المركز المالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,168,562	7,007,536	موجودات متداولة
8,561,162	11,746,526	موجودات غير متداولة
(1,561)	(6,206)	مطلوبات متداولة
17,728,163	18,747,856	إجمالي حقوق الملكية
		<b>الخاص بـ:</b>
13,884,449	14,683,058	مساهمي الشركة الأم
3,843,714	4,064,798	الحصص غير المسيطرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

23- الحصص غير المسيطرة الجوهرية (تتمة)

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,062,522	3,277,935	تشغيلية
(2,062,527)	(3,275,859)	استثمارية
(5)	2,076	صافي الزيادة (النقص) في النقد والارصدة لدى البنوك





## 25- التزامات رأسمالية

وافقت المجموعة على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 5,304 دينار كويتي (2015: 223,281 دينار كويتي).

يوجد لدى المجموعة التزامات بمبلغ 5,213,621 دينار كويتي (2015: 7,250,671 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 مبيّنة 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	
			<b>2016</b>
5,988,126	3,354,169	2,633,957	موجودات مالية متاحة للبيع
			<b>2015</b>
6,080,961	3,591,564	2,489,397	موجودات مالية متاحة للبيع
تم إدراج بعض الاستثمارات غير المسعرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,112,709 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 4,112,709 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة.			
يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية بالمستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة:			

صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	(الخسارة) الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	في 1 يناير 2016	دينار كويتي	موجودات مالية متاحة للبيع:
في 31 ديسمبر 2016	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم
236,771	(15,603)	76,000	328,374	328,374	محاظ وصناديق مدارة
3,117,398	2,880	148,672	3,263,190	3,263,190	

صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	(الخسارة) الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	في 1 يناير 2015	دينار كويتي	موجودات مالية متاحة للبيع:
في 31 ديسمبر 2015	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم
328,374	2,880	-	325,494	328,374	محاظ وصناديق مدارة
3,263,190	(108,344)	(16,592)	3,388,126	3,388,126	

## شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع وشركاؤها التابعة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 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:

	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
<b>2016</b>			
عقارات استثمارية	440,999	48,993,305	49,434,304
<b>2015</b>			
عقارات استثمارية	1,479,011	32,443,880	33,922,891

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

	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات (والمبيعات) والتسويات	في 31 ديسمبر 2016	في 1 يناير 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات استثمارية	32,443,880	487,019	16,206,967	48,993,305	(144,561)
عقارات استثمارية	31,193,140	1,124,089	-	32,443,880	126,651

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.

## 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 بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل متساو 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:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	المناطق الجغرافية
34,719,145	8,639,560	الكويت
1,189,654	733,937	دبي
-	260,770	المملكة العربية السعودية
<u>35,908,799</u>	<u>9,634,267</u>	

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.

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 27- إدارة المخاطر (تتمة)

## 27.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

27.1.3 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدوير المجموعة الجدارة الائتمانية بالتأكد من منح الائتمان فقط إلى أطراف معروفة بجدارتها الائتمانية.

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 2016 و 31 ديسمبر 2015.

## 27.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتتبع 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 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.

المجموع	أكثر من 12 شهراً	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر واحد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					<b>31 ديسمبر 2016</b>
2,582,443	-	1,886,201	482,522	213,720	دائنون ومصروفات مستحقة
22,724,637	20,899,852	1,368,589	456,196	-	دائنو إجارة
1,085,968	-	1,085,968	-	-	دائنو تورق
<b>26,393,048</b>	<b>20,899,852</b>	<b>4,340,758</b>	<b>938,718</b>	<b>213,720</b>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
					<b>31 ديسمبر 2015</b>
1,989,346	-	1,728,103	203,442	57,801	دائنون ومصروفات مستحقة
24,223,511	22,539,884	1,262,720	420,907	-	دائنو إجارة
2,032,594	1,081,001	951,593	-	-	دائنو تورق
<b>28,245,451</b>	<b>23,620,885</b>	<b>3,942,416</b>	<b>624,349</b>	<b>57,801</b>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
					<b>31 ديسمبر 2016</b>
5,218,925	-	3,910,216	874,241	434,468	التزامات رأسمالية
					<b>31 ديسمبر 2015</b>
7,473,952	5,171,234	1,683,174	424,658	194,886	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 المقدر 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 2016 و31 ديسمبر 2015. 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	2015
دينار كويتي	دينار كويتي
98,966	107,545

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 2016 بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى

2016	2015
دينار كويتي	دينار كويتي
131,844	135,576
-	53

مؤشرات السوق:

سوق الكويت للأوراق المالية (±5%)  
أخرى

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 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
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
843	10,848	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 2016 و 31 ديسمبر 2015.

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.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,509,063	19,793,150	ديون
(1,206,517)	(1,165,039)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
20,302,546	18,628,111	صافي الدين
68,469,827	71,122,536	حقوق الملكية
88,772,373	89,750,647	حقوق الملكية وصافي الدين
22.87%	20.76%	معدل الإقراض





