

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

رقم الصفحة

١	تقرير مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
١٠ - ٩	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الدخل الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
١٥ - ١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٨٧ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية الخاصة بالمجموعة في تطوير العقارات واستثمارها وإدارتها بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق والفنادق والمدارس والمراسي وملعب الغولف والمطاعم ومحطات التبريد ونوادي الشاطئ.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ١١ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

قام أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هم:

رئيس مجلس الإدارة
النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك
سعادة/ أبوبكر صديق الخوري
سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
السيد/ منصور محمد الملا
السيد/ أحمد خليفة محمد المهيري
السيد/ محمد حاجي الخوري
السيد/ مارتن لي إيدلمان
المهندس/ حمد سالم العامري

إخلاء المسؤولية

يخلي أعضاء مجلس الإدارة مدقق الحسابات الخارجي والإدارة من مسؤولياتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

١٣ فبراير ٢٠١٩

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة")، وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك المهني الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

أ) إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير

يتضمن إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير أحكام جوهرية واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بإجراء تقييم لكل عقد من عقودها مع العملاء، لتحديد ما إذا كانت ستقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بناءً على الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون أي استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات مقابل الأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد (راجع الإيضاحين ٣،٧ و ٤،٢ حول البيانات المالية الموحدة).

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمر التدقيق الهامة (تتمة)

(أ) إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير (تتمة)

باعتبار أنه يتم إدراج الإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وإدراج إيرادات متناسبة إلى مدى استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية فترة التقارير المالية.

تم تقييم إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية تقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وتقدير التكلفة الإجمالية لإنجاز المشروع والأحكام الموضوعية لتقدير وقت إدراج الإيرادات. وعلاوة على ذلك، تطلب تقييم الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير على مشاريع التطوير المنجزة والجارية من الإدارة إجراء تقدير بسبب المخاطر المحددة المرتبطة بكل مشروع تطوير.

لقد قمنا بتفحص عينة من العقود مع العملاء فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات وتقييم عملية تحديد التزامات الأداء التي أجرتها الإدارة وتحديد ما إذا كان يتوجب إدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة. لقد قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وعند اللزوم، قمنا بإثبات ذلك الأمر بالأدلة الخارجية المتاحة.

لقد قمنا بدراسة ميزانيات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع في ضوء التكاليف المتكبدة وقمنا كذلك بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات الذي سيتم إدراجه.

لقد قمنا بمراجعة العقود واختبار الحوكمة حول الموافقة على ميزانيات المشاريع وقمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة حيث لوحظت فروقات جوهرية مقابل الميزانيات المعتمدة لفهم السبب الكامن وراء ذلك.

لقد قمنا بتقييم مدى ملاءمة عملية تقييم الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير على مشاريع التطوير المنجزة وكذلك الجارية. وبالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة بخصوص الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير والمخاطر ذات الصلة مثل مخاطر الائتمان كما هو مبين في إيضاح رقم ٣٤,٦ حول البيانات المالية الموحدة.

(ب) تقييم الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة بشكل رئيسي من عقارات التجزئة والعقارات السكنية والمكاتب، والتي يتم قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة.

إن تقييم الاستثمارات العقارية هو أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرات الموضوعية من قبل الإدارة. تم إجراء عمليات تقييم العقارات من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين"). عند تحديد تقييم العقارات، يأخذ المقيمون بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل اتفاقيات الإيجار الحالية وإيرادات الإيجار ويقومون بتطبيق الافتراضات على العوائد وإيجارات السوق المقدر، والتي تتأثر بالعوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، للوصول إلى التقييم (راجع الإيضاحين ٤,٢ و ٨ حول البيانات المالية الموحدة).

لقد قرأنا تقارير تقييم العقارات وتوصلنا إلى أن طريقة التقييم المتبعة لكل عقار كانت وفقاً للمعايير المعمول بها في تقييم العقارات ومناسبة للاستخدام عند تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

ب) تقييم الاستثمارات العقارية (تتمة)

قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط مهمتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم.

لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عينة من العقارات. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاقات المتوقعة أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل قيم الإيجار المقدرة ورسوم الخدمات ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة أو المعاملات الأخيرة. بالنسبة لخيارات الغبن، قمنا بالاستفسار من الإدارة عن تقييمهم بناءً على المراسلات مع المستأجرين، وفيما إذا كانت هذه الخيارات سوف تتم ممارستها وإثباتها في تقييم الإدارة مع الافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تقارير التقييم. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

ج) تقييم الانخفاض في قيمة عقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

كان لعقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات قيمة دفترية تبلغ ٢,٢٩٤ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تقوم المجموعة بإجراء مراجعة لمؤشرات الانخفاض في القيمة وحيثما توجد مؤشرات على انخفاض القيمة، يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر (راجع الإيضاحين ٤,٢ و ٦ حول البيانات المالية الموحدة).

تم تقييم تقدير المبالغ التي يمكن استردادها من عقارات الفنادق كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقدير الموضوعة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات مقيمي الأطراف الثالثة المستقلين وقراءة شروط مهامهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم. لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عقارات الفندق. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل متوسط المعدلات اليومية ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

(د) دمج الأعمال

استحوذت المجموعة على محفظة من الموجودات العقارية، وأعمال تشغيلية من شركة التطوير والاستثمار السياحي ش.م.ع ("شركة التطوير والاستثمار السياحي")، بإجمالي اعتبار يبلغ ٣,٦٢٥ مليون درهم، مما أدى إلى ربح بقيمة ١٣٢,٨ ألف درهم. يتم إدراج الموجودات والأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في أعمال الضيافة والتجزئة والعقارات السكنية وتبريد المناطق والتعليم وتطوير البنية التحتية. إن عملية الاستحواذ هذه هي جزء من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوسيع محفظتها. في ١ مايو ٢٠١٨، تم استيفاء الشروط المسبقة بموجب الاتفاقية إلى حد كبير، مما أدى إلى حصول الشركة على سيطرة على هذه الموجودات والأعمال التشغيلية. (الرجاء الإطلاع على الإيضاحين رقم ٤,٢ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة).

تم تعيين أخصائي تقييم خارجي مستقل ("المقيمين") من قبل المجموعة لإجراء عملية تخصيص لسعر الشراء، والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المطلوبة، وتحديد وتقييم موجودات / أعمال شركة التطوير والاستثمار السياحي. إن عملية الاستحواذ على الموجودات / الأعمال هو أمر تدقيق هام حيث أنها تعتبر معاملة جوهرية خلال السنة والتي تتطلب أحكاماً جوهرية بشأن تخصيص سعر الشراء على الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها والتعديلات التي تم إجراؤها لجعل السياسات المحاسبية للموجودات / الأعمال المستحوذ عليها مؤخراً متوافقة مع تلك المستخدمة في المجموعة.

لقد حصلنا على تقرير تخصيص سعر الشراء الذي تم إعداده من قبل الإدارة والمقيمون المستقلون الذين تم تعيينهم من قبل المجموعة. لقد أشركنا أخصائي التقييم الداخلي لدينا في عملية مراجعة التقرير. لقد شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة والأخذ في الاعتبار مدى المعقولية العامة للافتراضات والتقييمات بما يتماشى مع توقعاتنا. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم الافتراضات الرئيسية بما في ذلك التدفقات النقدية التي تركز على الإيرادات والأرباح قبل الفوائد، والاستهلاك والإطفاء الضريبي، ومدى ملاءمة معدلات الخصم والنمو، مع الأخذ في الاعتبار مخاطر التحيز الإداري.

لقد قمنا بقراءة تقارير التقييم الخاصة بالعقارات المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال وقمنا بتقييم نهج التقييم لكل عقار وتبين أنها متوافقة مع المعايير المعتمدة لتقييم العقارات كما أنها مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

لقد حصلنا على إقرار من شركة التطوير والاستثمار السياحي فيما يتعلق باكتمال الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال.



العمل
الفضل
عالمياً

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨ وتقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع أن نحصل على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨ بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي قد يبدو أنها تتضمن أخطاء جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناء على أعمال التدقيق التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء مادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، إذا أمكن، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، باستثناء في حال نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي لديها عن ذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بشكل منفرد أو مجمع، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناء على تلك البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة. التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظم الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.



نبيل عالمنا
أفضل للعمل

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- ١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة؛
- ٣) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- ٤) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- ٥) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاحين رقم ٩ و ١٠ حول البيانات المالية الموحدة، وتشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ٣٢ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- ٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجهه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ و
- ٨) يعكس الإيضاح رقم ٣٧ المساهمات الاجتماعية المدرجة خلال السنة.

بتوقيع:

انتوني اوسيلفان

شريك

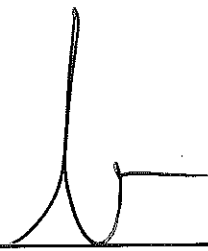
رقم القيد ٦٨٧

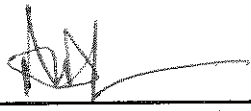
١٣ فبراير ٢٠١٩


أبوظبي

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢,٩٣٠,٩٤١	٣,٦٠٠,٩٧١	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٥,١٠٤	١٩٨,١١٧	٧	موجودات غير ملموسة
١٦,٠٧٦,٥٤٩	١٦,٤٠٨,٣٠٣	٨	استثمارات عقارية
٩٥٧,٦٣١	٩٩٣,٥٣١	٩	استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف
١١٩,٣٨٩	-	١٠	موجودات مالية متاحة للبيع
-	٩٦,١١٦	١٠	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	١٤,٠٢٤	٢٠	موجودات مالية أخرى
٤٢٧,٢١١	٣٩٩,٠٠٢	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٢٠,٥١٦,٨٢٥	٢١,٧١٠,٠٦٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢,٣٠٥,٧٤٧	٣,٨٠٦,٠٧١		أراضي محتفظ بها للبيع
١,٤٧٦,٨١٨	٢,٤٧٣,٣٧٤	١٢	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٢٨٦,٦٠١	٤٦٩,١٤٤	١٣	مخزون
٤,٩٢٥,٤٤٩	٥,٠٧٠,٤٤٥	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٦,٨٨٥,٤٨٦	٥,٠١٤,٦٠٧	١٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٥,٨٨٠,١٠١	١٦,٨٣٣,٦٤١		إجمالي الموجودات المتداولة
٣٦,٣٩٦,٩٢٦	٣٨,٥٤٣,٧٠٥		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٥	رأس المال
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٦	احتياطي نظامي
(١٧,٠٢٤)	٧٠,٥٤٧		احتياطي حماية
٤٤,٠٨٤	٣٤,٧٢٩		احتياطي قيمة عادلة
١١,٢٠٠,٥٤٩	١٢,١٦٣,٩٤٧		أرباح محتجزة
٢٣,٠٢١,٥٥٤	٢٤,٠٦٣,١٦٨		حقوق المساهمين العائدة إلى مالكي الشركة
٢١٣,٦١١	١٧٢,٦٦٢		الحقوق غير المسيطرة
٢٣,٢٣٥,١٦٥	٢٤,٢٣٥,٨٣٠		إجمالي حقوق المساهمين

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
-	١,٨١٠,١٤٠	١٧	المطلوبات غير المتداولة
٢,٣٧٦,٢٧٥	٤,٨٦٥,٤٨١	١٨	صكوك غير قابلة للتحويل
٣١١,٣٨٩	٣٠٤,٧٠٢		قروض بنكية
٤٨٨,١٨٣	٤٣٠,٧٠٣		محتجزات دائنة
١٤١,٧٦٣	١٤٥,٤٧٩	١٩	التزام عقود الإيجار
١٦,٢٦٣	٥,٨٠٢	٢٠	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			مطلوبات مالية أخرى
٣,٣٣٣,٨٧٣	٧,٥٦٢,٣٠٧		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢,٧٦٢,٥٧٠	٢١,٨١١	١٧	المطلوبات المتداولة
٨١٧,١٧٣	٣٥٨,٥١٢	١٨	صكوك غير قابلة للتحويل
٣١٠,١٧٥	٤٠٩,٤٩٣		قروض بنكية
٧٠,٨٤٢	٩٩,١٩٥		محتجزات دائنة
٤٦٩,٨٥٤	٣٦٢,٢٧٦		التزام عقود الإيجار
٥,٣٩٧,٢٧٤	٥,٤٩٤,٢٨١	٢١	دفعات مقدمة من عملاء
			ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٩,٨٢٧,٨٨٨	٦,٧٤٥,٥٦٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣,١٦١,٧٦١	١٤,٣٠٧,٨٧٥		إجمالي المطلوبات
٣٦,٣٩٦,٩٢٦	٣٨,٥٤٣,٧٠٥		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات


جريج فيوز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية


طلال الزيابي
الرئيس التنفيذي


محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاحات	
٦,١٨٠,٦٧٦	٦,٢٨٦,٥٣٣	٢٢	إيرادات
(٣,٥٢٥,١٧١)	(٣,٦٥٤,٨٤٦)	٢٣	تكاليف مباشرة
٢,٦٥٥,٥٠٥	٢,٦٣١,٦٨٧		إجمالي الربح
(٧٤,٩٧٨)	(٨٥,٤٤٠)	٢٤	مصاريف بيع وتسويق
(٢٢٧,٧٦٧)	(٢١٨,٩٤٨)	٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
(١٨٥,٩٧٦)	(٢٣٠,١٤٢)	٦,٧	تكاليف الموظفين
٨,٨٢١	(٥٠,٠٤٨)	٢٦	استهلاك وإطفاء
(١٠٤,٥٤٣)	(١٣٩,٢٣٥)		(المخصصات والانخفاض في القيمة) / عكس، صافي أخرى
٤١,٥٤٤	٤٩,٨٦٣	٩	الحصة من أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف، صافي ربح من استبعاد استثمارات عقارية
٣,٨٣٥	-		ربح من استبعاد شركة ائتلاف
-	٣٠,٣١٩		خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
(٦١٣,١٠٧)	(٦٧١,٠٤٦)	٨	إيرادات تمويل
١٢٤,٦٤٢	٧٩,٧٣٥	٢٧	تكاليف تمويل
(٢٥٤,٢٥٣)	(٣٠٩,٧٤٩)	٢٨	إيرادات أخرى
٦٣٢,٢١٢	٧٦٧,٨٦٨	٢٩	الربح للسنة
٢,٠٠٥,٩٣٥	١,٨٥٤,٨٦٤		العائد إلى:
١,٩٩٥,٥٠٥	١,٨٥٥,٨٠٨		مالكي الشركة
١٠,٤٣٠	(٩٤٤)		الحقوق غير المسيطرة
٢,٠٠٥,٩٣٥	١,٨٥٤,٨٦٤		
٠,٢٥٤	٠,٢٣٦	٣٠	الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاحات	الربح للسنة
٢,٠٠٥,٩٣٥	١,٨٥٤,٨٦٤		
			الدخل الشامل الآخر الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
٥,٩١٣	(٩,٣٥٥)	١٠	ربح من إعادة تقييم استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			الدخل الشامل الآخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
٢,١١٢	٨٧,٥٧١	٢٠	تغيرات في القيمة العادلة لحماية تدفقات مالية
٨,٠٢٥	٧٨,٢١٦		الدخل الشامل الآخر
٢,٠١٣,٩٦٠	١,٩٣٣,٠٨٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
٢,٠٠٣,٥٣٠	١,٩٣٤,٠٢٤		مالكي الشركة
١٠,٤٣٠	(٩٤٤)		الحقوق غير المسيطرة
٢,٠١٣,٩٦٠	١,٩٣٣,٠٨٠		

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرة	حقوق الملكية		أرباح محتجزة	احتياطي القيمة العادلة		احتياطي حماية نظامي	احتياطي نظامي	رأس المال
		المسيرة	الشركة		الف درهم	الف درهم			
٢٢,٠٨٦,٠٩٤	٢٠٣,١٨١	٢١,٨٨٢,٩١٣	١٠,٠٦٩,٩٣٣	٣٨,١٧١	(١٩,١٣٦)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	
٢١,٠٠٥,٩٣٥	١٠,٤٣٠	١,٩٩٥,٥٠٥	١,٩٩٥,٥٠٥	-	-	-	-	الربح للسنة	
٨,٠٢٥	-	٨,٠٢٥	-	٥,٩١٣	٢,١١٢	-	-	الدخل الشامل الآخر	
٢١,١٣,٩٦٠	١٠,٤٣٠	٢,٠٠٣,٥٣٠	١,٩٩٥,٥٠٥	٥,٩١٣	٢,١١٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة	
(٨٦٤,٨٨٩)	-	(٨٦٤,٨٨٩)	(٨٦٤,٨٨٩)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٦	
٢٣,٢٣٥,١٦٥	٢١٣,٦١١	٢٣,٠٢١,٥٥٤	١١,٢٠٠,٥٤٩	٤٤,٠٨٤	(١٧,٠٢٤)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٣,٢٣٥,١٦٥	٢١٣,٦١١	٢٣,٠٢١,٥٥٤	١١,٢٠٠,٥٤٩	٤٤,٠٨٤	(١٧,٠٢٤)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	
١,٨٥٤,٨٦٤	(٩٤٤)	١,٨٥٥,٨٠٨	١,٨٥٥,٨٠٨	-	-	-	-	الربح للسنة	
٧٨,٢١٦	-	٧٨,٢١٦	-	(٩,٣٥٥)	٨٧,٥٧١	-	-	الدخل الشامل الآخر	
١,٩٣٣,٠٨٠	(٩٤٤)	١,٩٣٤,٠٢٤	١,٨٥٥,٨٠٨	(٩,٣٥٥)	٨٧,٥٧١	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة	
(٩٤٣,٥١٦)	-	(٩٤٣,٥١٦)	(٩٤٣,٥١٦)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٧	
(٣٠,٠٠٠)	(٨١,١٠٦)	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦	-	-	-	-	الاستحواد على حقوق غير مسيطرة (أ)	
٤١,١٠١	٤١,١٠١	-	-	-	-	-	-	الاستحواد على شركات تابعة	
٢٤,٢٣٥,٨٣٠	١٧٢,٦٦٢	٢٤,٠٦٣,١٦٨	١٢,١٦٣,٩٤٧	٣٤,٧٢٩	٧٠,٥٤٧	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	

(أ) يمثل هذا البند الاستحواد على ٤٠% من الأسهم المتبقية في شركة خدمة ذ.م.م اعتباراً من ٢٥ سبتمبر ٢٠١٨ مما أدى إلى امتلاك المجموعة ١٠٠% من أسهم الشركة. تم إدراج صافي الربح الناتج بقيمة ٥١,١٠٦ ألف درهم ضمن حقوق الملكية.

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢,٠٠٥,٩٣٥	١,٨٥٤,٨٦٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
١٩٦,٥٣٩	٢٤٢,٨٠٧	٧ و ٦	استهلاك وإطفاء
(١٢٤,٦٤٢)	(٧٩,٧٣٥)	٢٧	إيرادات تمويل
(٥,١٥٥)	(٥,٤١٥)	١٠	إيرادات توزيعات أرباح
٢٠٥,٧٧٨	٢٧١,٨٠٥		تكاليف تمويل
١٨,٠١٧	١٥,٧١٥		إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً
٦١٣,١٠٧	٦٧١,٠٤٦	٨	خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي
(٤١,٥٤٤)	(٤٩,٨٦٣)	٩	الحصة من أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف
-	١٢,١٢٦	٢٦	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
٢,٠٦٤	٣,٣٤٨	٢٦	انخفاض في قيمة/ شطب مشاريع
(٩,٥٤٤)	٢٨,٩٧٠	٢٦	مخصصات وانخفاض في القيمة / (عكس)، صافي
-	٢٦,٩٥٨		شطب ذمم مدينة
(٢٠٠,٥٨٣)	(١٤٤,٧٥١)		عكس مستحقات، صافي
-	(١٣٢,٧٩١)	٢٩	ربح من دمج الأعمال
(١,٣٤١)	(٢٢,٥٠٧)	٢٦	عكس انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
٨٠٠	٤٩	٩	شطب استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف
١٤	٢٢٣		خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٣,٨٣٥)	-		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
٢٦,٤٢٠	٣٦,٦٨٧	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢,٦٨٢,٠٣٠	٢,٧٢٩,٥٣٦		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات في رأس المال العامل:
٦١,٣٧٧	(٩٨,٠٠٨)		(الزيادة) / النقص في الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة أخرى
(٢٠٣,١٥٧)	(٩٩٨,٣٥٠)		الزيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز (i)
(١٤٣,٥١٥)	(١,٧٦٠,١٩٠)		الزيادة في المخزون والأرض المحتفظ بها للبيع (i)
٥٨,٨٠٦	٩٢,٦٣٠		الزيادة في المحتجزات الدائنة
٤٥,٢١١	(١٠٧,٥٧٨)		(النقص) / الزيادة في المبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء
(٦١٧,٠٨٢)	٧١,٢٤٧		الزيادة / (النقص) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى
١,٨٨٣,٦٧٠	(٧٠,٧١٣)		النقد (المستخدم في) / المولد من الأنشطة التشغيلية
(١٢,٧٩٤)	(٣٦,٦٧٥)	١٩	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
١,٨٧٠,٨٧٦	(١٠٧,٣٨٨)		صافي النقد (المستخدم في) / المولد من الأنشطة التشغيلية (i)

(i) يشمل صافي التدفقات النقدية الخارجة للأنشطة التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ بقيمة ٢,٠٥٠,٠٠٠ ألف درهم يتعلق بالاستحواذ على الأراضي والمشاريع قيد التطوير كجزء من عملية الاستحواذ على الموجودات من شركة التطوير والاستثمار السياحي (إيضاح ٥).

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٥٤,٩٤٠)	(٩٤,١٧٠)	٦	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
(٤,٩٧٦)	(٤,٠٦٤)	٧	شراء موجودات غير ملموسة
(٩٤٤,٢١١)	(٧٣٢,٢٧٧)	٨	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	(١٤,٤٢٠)	١٠	مساهمات لزيادة رأس المال تم دفعها مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢,٩٧٢	٢٨,٣٣٨	١٠	مبالغ رأسمالية تمت إعادة سدادها واستلامها مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٥,٠٩٤	-		متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
٧٤,٦٢٠	١٢٥,٥٤١		إيرادات تمويل مستلمة
٦٦,٥٤٤	٣٤,٧٧٥	٩ و ١٠	توزيعات أرباح مستلمة
-	(٣٠,٠٠٠)		الاستحواذ على حصة إقليمية في شركة تابعة
-	(٩٢٨,٣٣٧)	٥,٣	الاستحواذ على أعمال تشغيلية، صافي النقد المستحوذ عليه
-	٥٨,٤٦٦		تسوية جزئية لعقد تبادل
(٧١,٤١٧)	٢,٤٠٨,٥٧٨		الحركة في ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
(٧١٢,٣٥٤)	(٦٠,٢٤٩)		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(١,٧١٨,٦٦٨)	٧٩٢,١٨١		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٥,٤٦٨)	(٥٤,٨٥١)	٣٣,٢	تسديد التزام عقد إيجار تشغيلي
١,٠٠٠,٠٠٠	٨,١٧١,٢٥٠		قروض بنكية وصكوك متحصل عليها
(٦٢٧,٥٩٢)	(٧,٠٧٥,٠١٤)		تسديد قروض وصكوك
(٢٠٤,٦٣١)	(٢٨٣,٨٣٠)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٨٦٦,١٤٣)	(٩٤٥,٦١٨)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٣,٠٠٠)	(١٩,٢٧٩)	٣٢	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٧٤٦,٨٣٤)	(٢٠٧,٣٤٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥٩٤,٦٢٦)	٤٧٧,٤٥١		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله
١,٥١١,٥٣٣	٩١٦,٩٠٧		النقد وما يعادله في بداية السنة
٩١٦,٩٠٧	١,٣٩٤,٣٥٨	١٤	النقد وما يعادله في نهاية السنة

١ معلومات عن الشركة

تم الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥. إن مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. رقم: ٥١١٣٣، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى شركة مبادلة للاستثمار من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل حصة غير مباشرة بنسبة ٣٧,٣٣٪ من أسهم الشركة.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف والمطاعم ومحطات التبريد ونوادي الشاطئ.

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة

٢,١ المعايير الصادرة والمطبقة

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى. يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في ٢٠١٨، ولكن ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. بخلاف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار"، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولكنها غير فعالة بعد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الإدراج والقياس للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، والذي يجمع بين الجوانب الثلاثة للمحاسبة الخاصة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والانخفاض في القيمة ومحاسبة الحماية. باستثناء محاسبة الحماية، والتي قامت المجموعة بتطبيقها بأثر مستقبلي، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي. تم توضيح تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على البيانات المالية للمجموعة ضمن الإيضاح رقم ٣,٢٣ أدناه.

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٢ المعاملات بالعملة الأجنبية والاعتبار المدفوع مقدماً

يوضح التفسير أنه عند تحديد معدل الصرف الفوري الذي يتوجب استخدامه عند الإدراج المبدئي للأصل والمصاريف أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها)، عند استبعاد أصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بالاعتبار المدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه الشركة بالإدراج المبدئي للأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناشئ عن الاعتبار المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك مدفوعات أو مقبوضات متعددة تم إجراؤها مقدماً، عندها يتوجب على الشركة تحديد تاريخ المعاملة لكل عملية دفع أو استلام لاعتبار مدفوع مقدماً. ليس لهذا التفسير أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,١ المعايير الصادرة والمطبقة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ تحويلات الاستثمارات العقارية
توضح التعديلات متى يتوجب على شركة تحويل عقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير إلى أو من الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات على أن تغير الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف الاستثمارات العقارية وهناك دليل على تغير الاستخدام. لا يعتبر مجرد التغير في نوايا الإدارة المتعلقة باستخدام عقار دليلاً على تغير الاستخدام. ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم
أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم والتي تتناول ثلاثة مجالات رئيسية هي: آثار شروط الاستحقاق على قياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي تمت تسويتها نقداً؛ وتصنيف معاملات الدفعات على أساس الأسهم مع صافي ميزات التسوية لاقتطاع التزامات الضريبة؛ والمحاسبة حيثما يغير التعديل على شروط وأحكام معاملة الدفعات على أساس الأسهم تصنيفها من التسوية النقدية للتسوية بحقوق المساهمين. عند التطبيق، يتطلب من الشركات تطبيق التعديلات دون إعادة إدراج الفترات السابقة، ولكن يُسمح بالتطبيق بأثر رجعي في حال اختارت الشركة تطبيق التعديلات الثلاثة وتم استيفاء معايير أخرى. ليس لدى المجموعة معاملات الدفعات على أساس الأسهم ولذلك ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين
تتناول التعديلات المخاوف الناشئة عن تطبيق معيار الأدوات المالية الجديد، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، قبل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين، والذي يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤. تقدم التعديلات خيارين للجهات التي تصدر عقود التأمين: إعفاء مؤقت من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وطريقة الاستبدال. لا تتعلق هذه التعديلات بالمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف - توضيح أن قياس جهات الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هو خيار الاستثمار الفردي
توضح التعديلات أنه يجوز لشركة الاستثمار المغامر أو أي شركة أخرى مؤهلة أن تختار، عند الإدراج المبدئي على أساس الاستثمار الفردي، قياس استثماراتها في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إذا كان لدى شركة، لا تعتبر بحد ذاتها شركة استثمار، حصة في شركة زميلة استثمارية أو شركة ائتلاف استثمارية، يجوز للشركة، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، اختيار الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية على حصص الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية في الشركات التابعة. يتم إجراء هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو شركة ائتلاف استثمارية، في التاريخ الذي يتم فيه: (أ) إدراج الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية مبدئياً؛ (ب) تصبح الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف شركة استثمارية؛ و (ج) تصبح الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية شركة أم لأول مرة، أيهم يأتي لاحقاً. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للمطبقين للمرة الأولى
تم حذف الإعفاءات قصيرة الأجل الواردة في الفقرات من E3-E7 من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ لأنها تخدم الآن الغرض المقصود منها. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢,٢ المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ

المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن غير فعالة بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مفصّل عنها أدناه. لدى المجموعة النية في تطبيق هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

تعال للفترات
السنوية التي
تبدأ في أو بعد

المعايير والتفسيرات والتعديلات

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين: سوف يحل المعيار الدولي ٢٠٢١
إعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية
رقم ٤ عقود التأمين الذي تم إصداره في ٢٠٠٥
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩: خصائص المبالغ المدفوعة ٢٠١٩
مقدمات مع التعويضات السلبية
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم -
٢٨: البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩: تعديل أو تقليص أو تسوية الخطة ٢٠١٩
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: الاستثمار طويل الأجل في الشركات ٢٠١٩
الزميلة وشركات الائتلاف

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥ - ٢٠١٧

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال - الحصص المحتفظ بها سابقاً ٢٠١٩
في عملية مشتركة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ الاتفاقيات المشتركة - الحصص المحتفظ بها ٢٠١٩
سابقاً في عملية مشتركة
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل - نتائج ضريبة الدخل للمدفوعات على ٢٠١٩
الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض - تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة ٢٠١٩

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦. لا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣,١ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية (IASB) وكذلك الالتزام بمتطلبات قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣,٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية ومشتقات الأدوات المالية والاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم قياسها بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبينة أدناه.

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهو كذلك عملة المجموعة الوظيفية وتم تقريب كافة القيم لأقرب ألف إلا إذا أُشير إلى خلاف ذلك.

٣,٣ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات (ويشمل ذلك الشركات المهيكلية) التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة أو لديها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على تلك الجهة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تمتلك المجموعة سيطرة على جهة مستثمر فيها في حال، و فقط في حال، كان لدى المجموعة:

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها (أي، حقوق حالية تعطيها المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)

- التعرض، أو الحقوق في العوائد المتغيرة الناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها

- المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

وبشكل عام، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على جهة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها

- الحقوق الناتجة عن الاتفاقيات التعاقدية الأخرى

- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل المجموعة على سيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة منذ التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة. حتى لو أدى ذلك إلى تعرض الحقوق غير المسيطرة إلى عجز في الرصيد. عند اللزوم، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغير في نسبة الملكية لشركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، على أنها معاملة حقوق مساهمين.

في حال فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات، والحقوق غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، في حين يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجين في بيان الدخل. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
أكاديميات الدار ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات تعليمية
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
مركز التجارة العالمي - أبوظبي ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
فندق ياس ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	٩١,٤%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	٩١,٤%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	٦٥,٢%	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٣ أساس التوحيد (تتمة)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة
شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	(سابقاً خدمة ذ.م.م.) تي دي إي سي للأغذية والمشروبات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة المطاعم	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
الأنشطة التعليمية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	السعديات للتبريد ذ.م.م.
عمليات محطة التبريد	الإمارات العربية المتحدة	%٨٥	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.
عمليات محطة التبريد	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	

٣,٤ دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم احتساب تكلفة الاستحواذ كإجمالي اعتبارات الشراء المحولة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ومبلغ أية حقوق غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة متناسبة من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها ضمن المصاريف الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

يتم إدراج أي اعتبار طارئ سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة عند تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس الاعتبار الطارئ المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس الاعتبار الطارئ المصنف كأصل أو التزام والذي هو عبارة عن أداة مالية وواقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يتم قياس الاعتبار الطارئ الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة، (وهي الزيادة في إجمالي الاعتبار المحول والقيمة المدرجة للحقوق غير المسيطرة وأية حصص سابقة محتفظ بها على صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المفترضة). في حال أن القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها تتجاوز إجمالي الاعتبار المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا قامت بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وبمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سوف يتم إدراجها عند تاريخ الاستحواذ. في حال أن إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على إجمالي الاعتبار المحول، يتم عندها إدراج الربح في بيان الأرباح والخسائر.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٤ دمج الأعمال (تتمة)

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من دمج الأعمال، منذ تاريخ الاستحواذ، على كل وحدة من وحدات المجموعة المولدة للنقد والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج، بغض النظر عن إذا ما تم تعيين موجودات أو مطلوبات الجهة المستحوذ عليها لهذه الوحدات.

في حال تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق المساهمين المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة، إن وجد، في بيان الدخل. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الحصص.

في حال عدم اكتمال الاحتساب المبدئي لدمج الأعمال بنهاية فترة التقارير المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المؤقتة للبيود التي لم يكتمل محاسبتها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، إذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المدرجة في ذلك التاريخ.

٣,٥ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدر على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات الثنائية حيث يكون للأطراف سيطرة مشتركة على الترتيب التي تمنح حقوق في صافي موجودات الترتيب الثنائي. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة السيطرة على الترتيب، حيث توجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة. إن الاعتبارات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لإدراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٥ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (تتمة)

يعكس بيان الدخل حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من أية تغييرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغييرات في حقوق المساهمين. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو شركة الائتلاف إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركة الزميلة وشركة الائتلاف في بيان الأرباح والخسائر الموحد خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الأرباح أو الخسائر والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل والتي، في جوهرها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة الائتلاف) فقط إلى المدى الذي تتكبد فيه المجموعة التزامات قانونية أو استنتاجية أو قامت بإجراء دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند اللزوم، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة فيما إذا كان من الضروري إدراج خسائر انخفاض في القيمة على استثماراتها في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. في كل تاريخ تقارير مالية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى انخفاض قيمة استثمارها في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. في حال وجود هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض في القيمة كالفارق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف وقيمتها الدفترية، ومن ثم تقوم بإدراج الخسارة ضمن "حصة من ربح شركة زميلة وشركة ائتلاف" في بيان الدخل.

في حالة فقدان النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على شركة الائتلاف، تقوم المجموعة بقياس وإدراج الاستثمار المتبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، عند فقدان النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة، ويتم إدراج القيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في بيان الدخل.

٣,٦ استثمار في عمليات مشتركة

إن العملية المشتركة هي اتفاقية ثنائية حيث يكون للأطراف بموجبها سيطرة مشتركة للاتفاقية تتيح حقوق للموجودات والتزامات للمطلوبات المتعلقة بالاتفاقية. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة سيطرة على اتفاقية، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٦ استثمار في عمليات مشتركة (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بأنشطة ضمن عملية ثنائية، تقوم المجموعة كمشغل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها من العملية المشتركة:

- موجوداتها، ويشمل ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، ويشمل ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تكبدها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من مبيعات حصتها من المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛ و
- مصاريفها، ويشمل ذلك حصتها من المصاريف المتكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تقوم شركة في المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل البيع أو المساهمة بالموجودات)، يتم اعتبار المجموعة كمنجز المعاملة مع الأطراف الأخرى للعملية المشتركة، ويتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط لمدى حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٧ إدراج الإيرادات

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" ابتداءً من ١ يناير ٢٠١٥.

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١ تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة رقم ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣ تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم ٤ تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم ٥ إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

(أ) أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

(ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.

(ج) استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٧ إدراج الإيرادات (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات (تتمة)
عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدى بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى عندما تتجاوز قيمة اعتبارات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لاعتبارات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجر في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات المماثلة بإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الصدد.

الإيرادات من الفنادق

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة التي يتم تقديمها، ويتم إدراجها عند وقت بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من المدارس

يتم إدراج رسم التسجيل كإيراد عند استلامه. يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

الإيرادات من موجودات التبريد

يتم إدراج الإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم إدراج الإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم إدراج الإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٧ إدراج الإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما ينشأ للمجموعة الحق في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني بالرجوع إلى المبلغ الأساسي القائم ومعدل الفائدة الفعلي المطبق.

٣,٨ عقود الإيجار

لقد اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦.

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار. إن العقد هو، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا قام العقد بنقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل اعتبار.

بالنسبة للعقد الذي يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار، تقوم المجموعة باحتساب كل مكون إيجار ضمن العقد كعقد إيجار منفصل عن المكونات غير الإيجارية للعقد.

تحدد المجموعة مدة الإيجار كفترة غير قابلة للإلغاء من عقد الإيجار، إلى جانب كل من:

- (أ) الفترات الخاضعة لخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
(ب) الفترات الخاضعة لخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

عند تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار من قبل المستأجر مؤكدة بشكل معقول، تأخذ المجموعة بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة التي تولد حافزاً اقتصادياً لممارسة المستأجر لخيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتعديل مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد إلى كل مكون إيجار على أساس سعر مكون الإيجار النسبي المستقل والسعر الكلي المستقل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير سعر مستقل، مع زيادة استخدام المعلومات الملحوظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٨ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغييرات جوهرية في الظروف التي:

(أ) تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و

(ب) تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار وفقاً لعقد الإيجار.

التزام عقد الإيجار

يتم إدراج التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لا يتم دفعها في تاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس التزام عقد الإيجار من خلال (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛ (ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة؛ و(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي عملية إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس دفعات الإيجار الثابتة المعدلة في جوهرها.

حيث أن (أ) هناك تغيير في مدة الإيجار نتيجة لإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء مؤكدة كما تم مناقشته أعلاه؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل، الذي يتم تقييمه بالنظر إلى الأحداث والظروف في سياق خيار الشراء، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقود الإيجار لتعكس التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم معدل. تحدد المجموعة معدل الخصم المعدل كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ إعادة التقييم، إذا كان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

حيث (أ) يكون هناك تغيير في المبالغ المتوقع أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير الذي يعكس التغييرات في معدلات الإيجار في السوق بعد مراجعة إيجار السوق، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم لم يتم تغييره، إلا إذا كان التغيير في دفعات الإيجار قد نتج عن التغيير في معدلات الفائدة المتذبذبة. في مثل هذه الحالة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الخصم المعدل الذي يعكس التغييرات في معدل الفائدة.

تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام. حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، وحيث يوجد هناك انخفاض آخر في قياس التزام الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أي مبلغ متبقي من إعادة القياس في الأرباح والخسائر.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٨ عقود الإيجار (تتمة)

التزام عقد الإيجار (تتمة)

تقوم المجموعة باحتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا:

- (أ) زاد التعديل من نطاق عقد الإيجار وذلك بإضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الموجودات الأساسية؛ و
 (ب) زاد اعتبار عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأية تعديلات ملائمة لهذا السعر المستقل لتعكس ظروف عقد معين.

بالنسبة لتعديلات الإيجار التي لم يتم احتسابها كعقد إيجار منفصل، تقوم المجموعة، في تاريخ سريان مفعول تعديل الإيجار: (أ) بتخصيص الاعتبار في العقد المعدل؛ (ب) تحديد مدة الإيجار لعقد الإيجار المعدل؛ و (ج) إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل. يتم تحديد معدل الخصم المعدل، كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ سريان مفعول التعديل، إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

موجودات حق الاستخدام

يتم إدراج أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتكون من:

- (أ) مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار؛
 (ب) أية دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة؛
 (ج) أية تكاليف مبدئية مباشرة تكبدتها المجموعة؛ و
 (د) تقدير للتكاليف التي ستكبدتها المجموعة في تفكيك وإزالة الأصل المعني، وإعادة الموقع الذي يقع عليه أو إعادة الأصل للحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار. يتم إدراج هذه التكاليف كجزء من تكلفة أصل حق الاستخدام عندما تتكبد المجموعة التزاماً مقابل هذه التكاليف. يتم تكبد الالتزام مقابل هذه التكاليف إما في تاريخ بدء الإيجار أو كنتيجة لاستخدام الأصل المعني خلال فترة معينة.

بعد الإدراج المبدئي، تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج أصل حق الاستخدام بالتكلفة، صافي الاستهلاك والانخفاض في القيمة ويتم إطفأؤه على مدى فترة عقد الإيجار.

٣,٩ العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ بنهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة بعملات أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود الغير نقدية التي تم قياسها حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٠ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض معينة يتوقف إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

٣,١١ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرّة كما يلي:

سنوات	
٣٠ - ٢٠	مباني
٢٠ - ١٥	آلات وماكينات
٥	سكن عمال
٥	أثاث وتركيبات
٥ - ٣	معدات مكتبية
٣	أجهزة الحاسب الآلي
٤	سيارات
٤ - ٣	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرّة على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرةً إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرّة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١١ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

يتم شطب بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل عند استبعاد الأصل.

٣,١٢ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

٣,١٣ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة العوائد الرأسمالية، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل في فترة الاستبعاد.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٤ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

٣,١٥ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

٣,١٦ أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

٣,١٧ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإدراج المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء مترامك وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في بيان الدخل ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٧ موجودات غير ملموسة (تتمة)

عقود العملاء

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً للإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة (إيضاح ٥). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين ٢٢ إلى ٢٩ سنة.

٣,١٨ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة أصل. في حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يكون هناك حاجة لإجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة الموجودات، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الموجودات القابلة للاسترداد. إن قيمة الموجودات القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا في حالة عدم توليد الأصل لتدفقات نقدية مستقلة بدرجة كبيرة عن تلك المولدة من قبل موجودات أخرى أو مجموعة من الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ في الاعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها للانخفاض في القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

يتم إجراء تقييم للموجودات باستثناء الشهرة في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة، أو انخفضت. في حال وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً فقط عند حدوث تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ آخر إدراج لخسائر الانخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، صافي الاستهلاك، فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إدراج العكس في بيان الدخل إلا إذا تم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم معاملة العكس كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة. لا يمكن عكس خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,١٩ النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي من النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو موضح أعلاه، صافي السحوبات على المكشوف من البنوك حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة نقد المجموعة.

٣,٢٠ المخصصات

يتم إدراج المخصصات عندما يكون على المجموعة الالتزام الحالي (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون تدفق الموارد التي تجسد المنافع الاقتصادية لازماً لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض المخصصات أو كلها، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المعروضة في بيان الدخل بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم إدراج الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بإدراج أية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

٣,٢١ مكافآت الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم كذلك احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لسياسات المجموعة وقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في بيان الدخل خلال فترة خدمة الموظفين.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٢ منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في بيان الدخل على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم إدراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى بيان الدخل بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في بيان الدخل في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

٣,٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتوجب قياس كافة الموجودات المالية الواقعة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإدراج المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الموجودات المالية المدرجة سابقاً كموجودات مالية متاحة للبيع بقيمة تبلغ ١١٩,٣٩ درهم كاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإدراج المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- أنه يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

القروض والسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر صلةً بالمجموعة. بعد الإدراج المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح والخسائر. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣،٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب هذا المعيار فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الإدراج المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإدراج المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL") بعكس نموذج خسارة الائتمان المنكبة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم إدراج مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الذمم التجارية المدينة؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة ١٢ شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

وفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، اختارت المجموعة إدراج أي تعديل على أرباحها المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠١٨ لتعكس تطبيق المتطلبات فيما يتعلق بالانخفاض في القيمة والقياس في تاريخ التطبيق دون إعادة إدراج معلومات المقارنة. لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ أي تأثير على الأرباح المحتجزة الافتتاحية للمجموعة.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من ٣٠ يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقوة على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

قامت الإدارة بمراجعة وتقييم الموجودات المالية الحالية للمجموعة للانخفاض في القيمة، وذلك اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، باستخدام المعلومات المعقولة والقابلة للدعم المتاحة، ووفقاً للتوجيهات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، لتحديد مخاطر الائتمان المرتبطة بالموجودات المالية المعنية. بناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي تأثير مادي على القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

الاستبعاد

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إزالته من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٣ الأدوات المالية – الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

الاستبعاد (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة المخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للاعتبار الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المدرجة وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

٣,٢٤ مشتقات الأدوات المالية ومحاسبة التحوط

الإدراج المبدئي والقياس اللاحق

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة التي تحمي من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية التي تحمي من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

في بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢٤ مشتقات الأدوات المالية ومحاسبة التحوط (تتمة)

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في بيان الأرباح والخسائر كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المحمي العائد إلى المخاطر المحمية كجزء من القيمة الدفترية للبند المحمي ويتم إدراجها أيضاً في بيان الأرباح والخسائر كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية من خلال الأرباح والخسائر على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الأرباح والخسائر.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة ضمن الأرباح والخسائر.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في بيان الأرباح والخسائر. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن الشكوك حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

٤,١ الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

معدل الخصم المستخدم للقياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر، بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة بتاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للقيام خلال مدة مماثلة، وبضمان مماثل، باقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لقيمة موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

تقوم المجموعة بتحديد معدل الاقتراض الإضافي، بالرجوع إلى تكلفة الاقتراض الحالية والتاريخية المعدلة للمدة والضمان مقابل هذا الاقتراض.

تصنيف الممتلكات

خلال عملية تصنيف الممتلكات قامت الإدارة باتخاذ عدة قرارات. تستخدم القرارات لتحديد إذا كان العقار عقار استثماري، أو ضمن ممتلكات وآلات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. قامت المجموعة بوضع معايير معينة للتمكن من القرار بشكل منتظم وفقا لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ قراراتها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

٤,١ الأحكام (تتمة)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- (أ) في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه؛
- (ب) في حالة إبرام العقود للإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ و
- (ج) في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ هو عبارة عن أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهرية لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ والذي يتطلب من المجموعة تحديد ما إذا كانت قد استحوذت على عمليات متكاملة والتي عند تطبيقها على المدخلات، لديها القدرة على إنتاج المخرجات.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في نهاية فترة التقارير المالية والتي لها مخاطر جوهرية قد تتسبب في إجراء تعديلات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، والتي تمت مناقشتها أدناه. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على الثوابت المتاحة عندما تم إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية المتعلقة بالتطورات المستقبلية، نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اخترت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدى للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- (أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
 (ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
 (ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL"). بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأداة مالية بطريقة تعكس:

- المبلغ المرجح وغير المتحيز الذي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم والتي تكون متاحة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقارير المالية حول الأحداث السابقة، والظروف الحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة لأقصى فترة تعاقدية تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

٤,٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسمة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور وربحيته المطلوبة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات الغير مؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

٩ - ١٦

معدل العائد الداخلي المطلوب

٧ - ١٢

عوائد الإيجار

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على نصائح خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

٤, ٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم الاستثمارات غير المتداولة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المتداولة عادةً على المعاملات السوقية الحديثة بناءً على أساس تجاري، أو القيمة العادلة لأداة أخرى مماثلة بشكل جوهري أو التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

الانخفاض في قيمة استثمارات في/ الذمم المدينة من شركات الائتلاف والشركات الزميلة تقوم الإدارة بمراجعة استثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتطلب تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة منخفضة القيمة من الإدارة تقييم ربحية الجهة المستثمر فيها وسيولتها وعجزها المالي ومقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستحواذ وحتى المستقبل المنظور. يتم إدراج الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدرة والقيمة المدرجة للاستثمار و/ أو المبلغ المستحق كمصاريف في بيان الدخل. إن الإدارة على رضا بعدم وجود ضرورة لتكوين مخصص انخفاض في القيمة إضافي لاستثمارها في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح ٩) والذمم المدينة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح ١١,٥) بما يتجاوز المبلغ المخصص له من قبل.

٥ دمج الأعمال

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية نموذجية ("الاتفاقية") مع شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع) (TDIC) للاستحواذ على محفظة من الموجودات العقارية، بما في ذلك الشركات ذات المسؤولية المحدودة والأعمال التشغيلية والموجودات الأخرى بإجمالي اعتبار يبلغ ٣,٦٢٥,٠٠٠ ألف درهم كما هو موضح أدناه.

ألف درهم	
١,٥٧٥,٠٠٠	الأعمال التشغيلية (الإيضاحين رقم ٥,٢ و ٥,٣) والموجودات الأخرى
٢,٠٥٠,٠٠٠	المشاريع قيد التطوير والأراضي
<u>٣,٦٢٥,٠٠٠</u>	

تضمنت عملية الاستحواذ موجودات وأعمال في قطاعات الضيافة، وتجارة التجزئة، والمناطق السكنية، وتبريد المناطق والتعليم. تمثل عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه جزءاً من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوظيف رأس المال بشكل مريح لتوسيع محفظتها. بناءً على الاتفاقية، تم تحديد تاريخ سريان مفعول الاستحواذ على الموجودات والسيطرة على الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في ١ مايو ٢٠١٨.

٥,١ الأعمال التشغيلية

بموجب الاتفاقية، تضمنت الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها، الاستحواذ على جهات قانونية معينة (مدرجة ضمن الإيضاح ٥,١,١ أدناه) وأعمال أخرى (مدرجة ضمن الإيضاح ٥,١,٢ أدناه) تم الاستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع) (TDIC). تستوفي الأعمال التشغيلية تعريف "الأعمال" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣.

٥,١,١ الجهات القانونية المستحوذ عليها

الاسم	حصة الملكية	بلد التأسيس/ التشغيل	النشاط الرئيسي
شركة التطوير والاستثمار السياحي الأتعمة والمشروبات - ملكية فردية ذ.م.م	١٠٠%	الإمارات	إدارة المطاعم
شركة التطوير والاستثمار السياحي التعليم - ملكية فردية ذ.م.م	١٠٠%	الإمارات	الأنشطة التعليمية
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م	١٠٠%	الإمارات	عمليات محطة التبريد
السعديات للتبريد ذ.م.م	٨٥%	الإمارات	عمليات محطة التبريد

٥ دمج الأعمال (تتمة)

٥,١ الأعمال التشغيلية (تتمة)

٥,١,٢ الأعمال الأخرى المستحوذ عليها

النشاط الرئيسي	الاسم
نادي بحري	نادي شاطئ السعديات
خدمات الفنادق والضيافة	فندق وسبا القرم الشرقى
خدمات الفنادق والضيافة	منتجع جولف وناي صحن ويستين أبوظبى
نادي جولف	نادي أبوظبى للجولف
نادي جولف	نادي جولف شاطئ السعديات
وحدات البيع بالتجزئة والمرسى	مرسى القرم الشرقى
وحدات البيع بالتجزئة والمرسى	مرسى البطين للبيع بالتجزئة والمرسى

بالنسبة للأعمال التشغيلية المذكورة أعلاه، تم تحويل السيطرة إلى المجموعة بموجب الاتفاقية منذ تاريخ سريان المفعول. إن بلد التشغيل لكافة هذه الأعمال هي الإمارات العربية المتحدة.

تمثل الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها دمج الأعمال بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ "دمج الأعمال" وتم احتسابها باستخدام طريقة الاستحواد للمحاسبة، وبناءً عليه، تم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة التي تشكل جزءاً من دمج الأعمال، بقيمتها العادلة المعنية اعتباراً من ١ مايو ٢٠١٨. تم احتساب الموجودات المتبقية وتم تصنيفها كإضافات للموجودات حسب طبيعتها.

اختارت المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها بالحصة المتناسبة مع حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة.

٥ دمج الأعمال (تتمة)

٥,٢ الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية

تم تحديد القيم العادلة للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية في تاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى القيمة العادلة للحقوق غير المسيطرة في واحدة من الشركات المستحوذ عليها، السعديت للتبريد ذ.م.م كما يلي:

القيم العادلة المدرجة

إيضاحات ألف درهم

		الموجودات
٨١٠,١٤٥	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
١٧٩,٨٠٩	٧	موجودات غير ملموسة (iv)
١٦٦,٠٥٣	٨	استثمارات عقارية
٦,٢٢٠		المخزون
١٠٣,١٩٠		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
١٣٦,٦٦٣		النقد والأرصدة لدى البنوك
١,٤٠٢,٠٨٠		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٨,١١٠		دفعات مقدمة من عملاء
١٦٧,٥٦٢		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
١٧٥,٦٧٢		إجمالي المطلوبات
١,٢٢٦,٤٠٨		إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٤١,١٠١)		الحقوق غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة (i)
١,١٨٥,٣٠٧		حصة المجموعة من صافي الموجودات المستحوذ عليها
(١,٠٧٠,٣٧٦)		ناقصاً: اعتبار الشراء
١١٤,٩٣١		الربح من شراء صفقة، صافي الشهرة
(١٧,٨٦٠)	٧	الشهرة (ii)
١٣٢,٧٩١	٢٩	ربح من دمج الأعمال (iii)
١١٤,٩٣١		

(i) يمثل هذا البند حقوق غير مسيطرة في السعديت للتبريد ذ.م.م التي يتم قياسها بنسبة ١٥٪ من صافي الموجودات بالقيمة العادلة.

(ii) تتألف الشهرة البالغة قيمتها ١٧,٨٦٠ ألف درهم والنتيجة عن عملية الاستحواذ إلى حد كبير من المبيعات النامية والعملاء الجدد والتعاون المتوقع. يتم تخصيص الشهرة على قطاع إدارة الموجودات فقط.

(iii) يتم إدراج الربح من دمج الأعمال ضمن الإيرادات الأخرى وينشأ عن الفرق بين القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها من الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال والاعتبار المدفوع.

٥ دمج الأعمال (تتمة)

٥,٢ الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية (تتمة)

(iv) تمثل القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد بقيمة ١٧٩,٨٠٩ ألف درهم، والمدرجة كجزء من دمج الأعمال، عقوداً طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق التي يتم تقييمها بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة التي سوف يتم توليدها على مدى العمر الإنتاجي المتبقي.

اعتباراً من ١ مايو ٢٠١٨، بلغت القيمة العادلة للذمم التجارية المدينة المستحوذ عليها ٧٣,٤١١ ألف درهم. لم تنخفض قيمة أي من الذمم التجارية المدينة كما من المتوقع أن يتم تحصيل المبالغ التعاقدية بالكامل.

٥,٣ تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ على الأعمال التشغيلية

ألف درهم	
(١,٠٦٥,٠٠٠)	النقد المدفوع للاستحواذ
١٣٦,٦٦٣	صافي النقد المستحوذ عليه من دمج الأعمال
(٩٢٨,٣٣٧)	الاستحواذ على أعمال تشغيلية - صافي النقد المستحوذ عليه (المدرج ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٤,٤٠٦)	تكاليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٩٣٢,٧٤٣)	صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ

تم تقدير القيمة العادلة للاعتبار الطارئ بمبلغ ٤٠,٨٩٨ ألف درهم من خلال تطبيق طريقة الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في السوق، والتي يشير إليها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ "قياس القيمة العادلة" كمدخلات المستوى الثالث. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧% وإيرادات محتملة بقيمة ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتغير كل من المبلغ المدرج لاتفاقية الاعتبار الطارئ أو نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لوضع التقديرات.

تم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ البالغة قيمتها ٤,٤٠٦ ألف درهم فيما يتعلق بالاستحواذ على الأعمال التشغيلية كمصاريف خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال، في تحقيق إيرادات بقيمة ٢٦٩,٠٩٦ ألف درهم وصافي خسارة تبلغ ٢,٨٨٧ ألف درهم في عمليات المجموعة. فيما لو تمت عملية الاستحواذ في بداية السنة، لكانت بلغت الإيرادات ما قيمته ٤١٥,٣٨٦ ألف درهم، وبلغ صافي الربح ما قيمته ١٩,٧٢٨ ألف درهم. تمثل هذه الأرقام المبالغ قبل التسويات داخل المجموعة والتوحيد.

اعتمد صافي الموجودات المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ على تقييم مؤقت لقيمتها العادلة. في ديسمبر ٢٠١٨، تم الانتهاء من التقييم ولم تكن هناك فروق مادية بين القيم العادلة المؤقتة والنهائية التي سيتم تعديلها والإفصاح عنها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٦ ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية ألف درهم	تصنيفات على المسحور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات ومكينات ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن صال ألف درهم	أراضي وسياحي ألف درهم
٨,٧٤١,٧٦٦	٣١,٨٦٨	١٦,٢٧٣	٥,٩٨٢	١٢٩,٤٨٦	٧٦,٩٤٤	-	٦٨٢,٤٤٤	١,٦٥٤,٠٤٧	٦,١٤٤,٧٢٢
١٥٤,٩٤٠	٣٤,١١٥	-	٣٥٤	٩,١٢٧	٩,٩٠٦	-	١٨٧,٠٠٩	-	٨٢,١٨٩
-	-	(٦٩)	-	٦٩	-	-	-	-	-
٨,١٥٠	٨,١٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٦,٨٤٩)	(٣٦,٨٤٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٢,٨٣٣)	-	-	(٦٤٣)	-	-	-	(٢,١٩٠)	-	-
٨,٨٧٥,١٧٤	٤٧,٢٨٤	١٦,٢٠٤	٥,٦٩٣	١٣٩,٦٢٢	٨٦,٨٥٠	-	٦٩٨,٩٦٣	١,٦٥٤,٠٤٧	٦,٢٢٦,٩١١
٨,٨٧٥,١٧٤	٤٧,٢٨٤	١٦,٢٠٤	٥,٦٩٣	١٣٩,٦٢٢	٨٦,٨٥٠	-	٦٩٨,٩٦٣	١,٦٥٤,٠٤٧	٦,٢٢٦,٩١١
٩٤,١٧٠	٢٢,٠٦٠	١٤٦	٨٤٠	١٤,٥٧٢	٧,٧٧٣	١٤,٢٤٣	٣١,٤٧٧	-	٣,٠٥٩
٨١,١٤٥	٦,٢٢٠	٥٣,١٥٤	-	٣٧٣	٧,٣٦٥	٢٩٣,٢٥٩	٢,٠٥٤	-	٤٤٧,٢٢٠
٣,٢١٨	١,٠٧٠	-	-	-	-	-	٢,١٤٨	-	-
(٢٥,٧٠٠)	(٢٥,٧٠٠)	-	(١٢٦)	(٩٢٤)	(٢٨٧)	-	(١٠,٥٨٥)	-	(٥,٢٠٦)
(١٧,١٢٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٩,٧٢٤,٨٧٩	٥٠,٩٣٤	٧٠,٠٠٤	٦,٤٠٧	١٥٢,٧٤٣	١٠١,٧٠١	٣٠,٧٠٢	٧٧٤,٠٥٧	١,٦٥٤,٠٤٧	٦,٢٧١,٩٨٤
٥,٧٥٥,٦٩٣	-	١٦,١٩١	٥,٣٣٨	٩٧,٦١٥	٦٣,١٦٠	-	٥٥٥,٤٧٠	١,٦٥٣,١٣٧	٣,٣٦٨,٧٨٢
١٩٢,٧٠٠	-	١,٥١٢	٧٨٦	١١,٠٠٤	١٢,٥٣٥	-	٣٨,٤٠٧	٨٥٣	١٢٧,٦٠٣
-	-	(٦٩)	-	٦٩	-	-	-	-	-
(١,٣٤١)	-	-	(١٢٩)	-	-	-	(٢,١٩٠)	(٣٤,٠٥٧)	٣٢,٧٦٦
(٢,٨١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥,٩٤٤,٣٣٣	-	١٢,٦٢٤	٥,٤٩٥	١٠٨,٦٨٨	٧٥,٦٦٥	-	٥٩١,٦٨٧	١,٦١٩,٩٣٣	٣,٥٢٩,١٠١
٥,٩٤٤,٣٣٣	-	١٢,٦٢٤	٥,٤٩٥	١٠٨,٦٨٨	٧٥,٦٦٥	-	٥٩١,٦٨٧	١,٦١٩,٩٣٣	٣,٥٢٩,١٠١
٢٣٤,٠٨٧	-	٧,٩٣٥	١٤٨	١١,٣٩٣	١١,٣١٨	١٢,٢٧٧	٤٠,١٧٣	٤٥	١٥٠,٢٩٨
(٢٢,٥٠٧)	-	-	-	(٩٢٤)	(٢٨٧)	-	(١٠,٣٦٢)	٦,٩٠٩	(٢٩,٤١٦)
(١٦,٩٠٥)	-	-	(١٢٢)	(٩٢٤)	(٢٨٧)	-	(١٠,٣٦٢)	-	(٥,٢٠٦)
٦,١٢٨,٩٠٨	-	٢١,٥٦٩	٥,٥١٧	١١٩,١٥٧	٨٦,٧٢٦	١٢,٢٧٧	٦٦١,٤٩٨	١,٦٢٦,٨٨٧	٣,٦٤٤,٨٧٧
٣,٦٠٠,٩٧١	٥٠,٩٣٤	٤٨,٤٣٥	٨٩٠	٣٤,٠٨٦	١٤,٩٧٥	٢٩٤,٨٢٥	١٠٢,٥٥٩	٢٧,١٦٠	٣,٠٢٧,١٠٧
٢,٩٣٠,٩٤١	٤٧,٢٨٤	٢,٥٧٠	١٩٨	٣٠,٥٢٤	١١,١٥٥	-	١٠٧,٢٧٦	٣٤,١١٤	٢,٦٩٧,٨١٠

إن كافة ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٥٦٣	١٢,٦٦٥	تكلفة مباشرة
١٨٢,١٣٧	٢٢١,٤٢٢	مصاريف عمومية وإدارية
<u>١٩٢,٧٠٠</u>	<u>٢٣٤,٠٨٧</u>	

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. نتج عن عملية المراجعة صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٢,٥٠٧ ألف درهم (٢٠١٧: ١,٣٤١ ألف درهم) (إيضاح ٢٦) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة من خلال استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد يتراوح من ٧,٠% إلى ٩,٠% (٢٠١٧: ٧,٥% إلى ٩,٠%) ومعدل خصم بنسبة ١٠,٢٥% إلى ١٥,٠% (٢٠١٧: ١٠,٢٥% إلى ١٣,٠%).

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لكافة الفنادق المملوكة والمصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على الإيرادات لكل غرفة متاحة ومعدل الخصم والعائد الناتج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد يؤدي الانخفاض في معدل الخصم والعائد الناتج بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة تقدر بـ ١٦٧,٨٢٠ ألف درهم أو ٧,٣% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد تؤدي الزيادة في معدل الخصم والعائد الناتج بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى انخفاض يقدر بـ ١٤٧,٦٤٠ ألف درهم أو ٦,٤% في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد تؤدي الزيادة في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة ١٠% إلى زيادة تقدر بـ ٢٧٧,٩٨٠ ألف درهم أو ١٢,٠% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد يؤدي الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة ١٠% إلى انخفاض يقدر بـ ٢٦٦,٣٧٠ ألف درهم أو ١١,٥% في القيمة القابلة للاسترداد.

٧ موجودات غير ملموسة وشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	برنامج حاسب آلي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
				٢٠١٨
				التكلفة:
				١ يناير ٢٠١٨
				إضافات
				الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح ٥)
				استيعادات
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				الإطفاء المتراكم:
				١ يناير ٢٠١٨
				المحمل للسنة
				استيعادات
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				القيمة الدفترية:
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				٢٠١٧
				التكلفة:
				١ يناير ٢٠١٧
				إضافات
				٣١ ديسمبر ٢٠١٧
				الإطفاء المتراكم:
				١ يناير ٢٠١٧
				المحمل للسنة
				٣١ ديسمبر ٢٠١٧
				القيمة الدفترية:
				٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الشهرة

تتكون الشهرة بشكل رئيسي من نمو المبيعات والعملاء الجدد والتعاون المتوقع الناتج عن عملية الاستحواذ. يتم تخصيص الشهرة على قطاع إدارة الموجودات فقط. كان احتساب القيمة قيد الاستخدام حساساً للافتراضات التالية:

الهوامش الإجمالية - تعتمد الهوامش الإجمالية على توقعات الإدارة بناءً على التجارب السابقة والمبادرات الجديدة وتوقع ظروف السوق المستقبلية.

معدلات الخصم - تعكس معدلات الخصم تقدير الإدارة للمخاطر المحددة. اعتمد هذا الخصم على المعدل الخالي من المخاطر في بلد الاستثمار، وعلاوة مخاطر السوق المرتبطة بالصناعة وعلاوة / خصم المخاطر المتعلقة بالاستثمار الفردي. قدرت الإدارة أن معدل الخصم الذي سوف يتم استخدامه في تقييم الاستثمار يجب أن يكون بين ١٢ إلى ١٣٪.

معدلات النمو - قامت الإدارة بإعداد ميزانية لخمس سنوات بناءً على توقعاتها للنتائج المستقبلية، وبعد ذلك تم افتراض معدل نمو بنسبة ٣٪.

٧ موجودات غير ملموسة وشهرة (تتمة)

عقود العملاء

تمثل هذه العقود بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع عملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة كجزء من عملية الاستحواذ.

الحساسية للتغيرات في الافتراضات

فيما يتعلق بتقييم القيمة قيد الاستخدام للشهرة، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي تغيير محتمل بشكل معقول في الافتراض الرئيسي والذي من شأنه أن يؤدي إلى تجاوز القيم الدفترية بشكل جوهري للمبلغ القابل للاسترداد.

٨ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة (مباني ومراكز بيع بالتجزئة) واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٧			٢٠١٨			
عقارات قيد التطوير الإجمالي ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات قيد التطوير الإجمالي ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
١٥,٧٧٢,٢٨٢	٨٤٣,٩٠٨	١٤,٩٢٩,٣٧٤	١٦,٠٧٦,٥٤٩	٩٥٠,٠٩٢	١٥,١٢٦,٤٥٧	الرصيد في بداية السنة
٨٩٤,٢١١	٢٧١,٢٠٥	٦٢٣,٠٠٦	٧٣٢,٢٧٧	١٨٢,٨٥٢	٥٤٩,٤٢٥	إضافات خلال السنة، صافي
-	-	-	١٦٦,٠٥٣	-	١٦٦,٠٥٣	الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح ٥)
٢١٣	٢١٣	-	-	-	-	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح ٢٨)
(٦١٣,١٠٧)	-	(٦١٣,١٠٧)	(٦٧١,٠٤٦)	-	(٦٧١,٠٤٦)	خسارة في القيمة العادلة، صافي
(١١,٢٥٩)	-	(١١,٢٥٩)	(١٠٢)	-	(١٠٢)	استيعادات
-	(١٦٥,٢٣٤)	١٦٥,٢٣٤	-	-	-	تحويلات من/(إلى):
-	-	-	٨٣,٥٤٤	-	٨٣,٥٤٤	عقارات مكتملة / استثمارات عقارية قيد التطوير
٢٦,٨٤٩	-	٢٦,٨٤٩	٢٥,٧٠٠	-	٢٥,٧٠٠	مخزون
٦,٣٦٠	-	٦,٣٦٠	(٤,٦٧٢)	(٤,٦٧٢)	-	ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح ٦)
١٦,٠٧٦,٥٤٩	٩٥٠,٠٩٢	١٥,١٢٦,٤٥٧	١٦,٤٠٨,٣٠٣	١,١٢٨,٢٧٢	١٥,٢٨٠,٠٣١	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٢)
						الرصيد في نهاية السنة

استثمارات عقارية (تتمة)

٨

إن كافة الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسمة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٨؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغييرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من ٣١ أكتوبر ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. الرجاء الإشارة إلى إيضاح رقم ٤،٢ للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ١١ من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ١٢,٣٥٢,٣٣٦ ألف درهم. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسمة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- ينتج عن النقص في معدل الرسمة/ معدل الخصم بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١,٤٠٢,٧٨٢ ألف درهم أو بنسبة ١١,٤% في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسمة/ معدل الخصم بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ١,١٠٩,١٥٣ ألف درهم أو بنسبة ٩,٠% في التقييم.
- ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠% إلى زيادة بمبلغ ١,٣٣٥,٠٤٢ ألف درهم وبنسبة ١٠,٨% في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠,٨% إلى نقص بمبلغ ١,٣٣٤,٠٤٤ ألف درهم أو بنسبة ١٠,٨% في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسمة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسمة من القيم المهنية عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات الغير قابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسمة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسمة زيادة في القيمة. تم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من تراتبية القيمة العادلة.

٩ استثمار في شركات زيمية وشركات ائتلاف

حصة المجموعة في صافي الموجودات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	مخصص على الحساب الجاري للشركات الزيمية/شركات الائتلاف	حصة في احتياطي حماية في ائتلاف	حصة في (حساب) السنة العادية	حصة في صافي الموجودات كما في ١ يناير ٢٠١٨	مكان التسجيل	نسبة التصويت	نسبة الملكية	الجهة المستثمر فيها
١٤٧,٨٣٢	-	-	٤,٢٥٨	١٤٦,٩٢٤	أبوظبي	%٣٢	%٣٢	شركات زيمية
٣٦,٦٥٢	-	-	٢,٩٢١	٥٤,٧٣١	أبوظبي	%٣٠	%٣٠	أبوظبي للتطوير ش.م.ع.
-	-	-	-	-	أبوظبي	%٣٤	%٣٤	السيرة لاستثمارات العقارات ش.م.ع.
-	-	-	-	-	أبوظبي	%٣٣	%٣٣	ديماركو للأنظمة الإلكترونية ش.م.ع.
٦,٠٨٦	-	-	-	٦,٠٨٦	أبوظبي	%٣٣	%٣٣	بنية ش.م.ع.
١٩٠,٥٧٠	-	-	٧,١٧٩	٢٠٧,٧٥١	جزر كايمان	%١٩	%١٩	اسكتدر القابضة المحدودة
١٦,٣١٣	-	-	٧٥	١٦,٢٣٨	أبوظبي	%٥٠	%٥١	شركات ائتلاف
٢١,٤٩٧	-	-	٥,٤٣٠	٢١,٠٦٧	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	الدار بيمكس ش.م.ع.
٥٧٩,٥٢٤	-	٤,٦٢٠	٤٣,٦٠٠	٥٣١,٣٠٤	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ش.م.ع.
٨٥,٨١٥	-	-	٤,٨٣٦	٨١,٩٧٩	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ش.م.ع.
٩٩,٨١٢	-	-	(٤٣١)	١٠٠,٢٤٣	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ش.م.ع.
-	-	-	(١٠,٨٢٦)	-	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	الدار اتحاد للتطوير ش.م.ع.
-	-	-	-	٤٩	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	رويال هاوس ش.م.ع.
-	-	-	-	-	أبوظبي	%٥٠	%٥٠	أمن اند تي للتوريد المركزي ش.م.ع.*
-	-	-	-	-	أبوظبي	%٥٠	%٤٥	جلكسي لمواد البناء ش.م.ع. (قيد التصفية)
٨٠٢,٩٦١	(٤٩)	٤,٦٢٠	٤٢,٦٨٤	٧٤٩,٨٨٠				
٩٩٣,٥٣١	(٤٩)	٤,٦٢٠	٤٩,٨٦٣	٩٥٧,٦٣١				

* خلال السنة، باعت المجموعة استثمارها وقامت بإدراج ربح من البيع بقيمة ٣٠,٣١٩ ألف درهم. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي يعتمد على أداء المجموعة، ولكن كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يكن تدفق المنافع الاقتصادية مؤكداً.

٩ استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,١٣٨,٥٠٩	٢,٠٥٠,٢٩٦	إجمالي الموجودات
(١,٤٨٦,٨٦٧)	(١,٤٥٦,١١٢)	إجمالي المطلوبات
٦٥١,٦٤٢	٥٩٤,١٨٤	صافي الموجودات
٢٠٧,٧٥١	١٩٠,٥٧٠	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
١٠٤,٨٢١	١٠٤,٧٣١	إجمالي الإيرادات
١١,٤٠٠	٢٣,٠٤١	إجمالي الربح للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات ائتلاف المجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٥١١,٦٣١	٢,٤٥٣,٦٤٧	إجمالي الموجودات
(١,٥٦٧,٨٠٠)	(١,٤٧١,٦٤١)	إجمالي المطلوبات
٩٤٣,٨٣١	٩٨٢,٠٠٦	صافي الموجودات
٧٤٩,٨٨٠	٨٠٢,٩٦١	حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف
٣٦٢,٠٩٥	٣٠٧,٥٦٠	إجمالي الإيرادات
٩١,٨٣٨	٨٤,٧٨٥	إجمالي الربح للسنة

١٠ الاستثمار بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم تصنيف الاستثمارات أدناه كاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تصنيف هذه الاستثمارات كموجودات مالية متاحة للبيع وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٠٠٠	٣٨,٩٥٠	استثمار في أوراق مالية إماراتية متداولة
٣٥,٢٠١	١٥,٢٠٢	استثمار في أوراق مالية إماراتية غير متداولة
٥٦,١٨٨	٤١,٩٦٤	استثمار في أوراق مالية دولية غير متداولة
١١٩,٣٨٩	٩٦,١١٦	

١٠ الاستثمار بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٦,٤٤٨	١١٩,٣٨٩	الرصيد في بداية السنة
-	١٤,٤٢٠	إضافات
٥,٩١٣	(٩,٣٥٥)	(خسارة) / ربح من إعادة تقييم خلال السنة
(١٢,٩٧٢)	(٢٨,٣٣٨)	سداد رأس المال
١١٩,٣٨٩	٩٦,١١٦	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الاستثمارات ما قيمته ٥,٤١٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥,١٥٥ ألف درهم).

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٣,٩٤٦	١٣٦,٠١٦	الجزء غير المتداول
١٩٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
١٧٢,٧٢٢	١٧٦,٧٧٦	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١,٤)
١٠,٦٩٤	٨٨,٩١٤	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٥) أخرى
٥١٧,٣٦٢	٤٩٦,٧٠٦	
(٩٠,١٥١)	(٩٧,٧٠٤)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)
٤٢٧,٢١١	٣٩٩,٠٠٢	
١,٧٢٣,٥٥١	١,٨٢٧,٧٥٣	الجزء المتداول
٥٠٥,٤٠٢	٤٧٨,٩٢٣	الذمم التجارية المدينة (إيضاح ١١,١)
١٩,٩٣٢	١٤,٩٤١	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١١,٢)
٤٣٩,٩٩٥	٢٧٩,٢٥٨	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
٢٩٠,٥٣٦	٢٥,٧٠٧	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١,٤)
٧٤٨,١٩٧	١,٠٩٦,٣٠٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاحات ١١,٥) إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود بيع عقارات (إيضاح ١١,٦)
١١٢,٤٥٩	٤٩,٣٩٧	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود إنشاء أصل (إيضاح ١١,٧)
٩٧٩,٧٧٦	١,١٠٩,٨٢٧	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
٦٦,٣٥٥	٤٢,٥٧٢	فائدة مستحقة
٣٥٧,٨٤٣	٤٧٥,٢٥٩	أخرى
٥,٢٤٤,٠٤٦	٥,٣٩٩,٩٤٣	
(٣١٨,٥٩٧)	(٣٢٩,٤٩٨)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)
٤,٩٢٥,٤٤٩	٥,٠٧٠,٤٤٥	

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

١١,١ الذمم التجارية المدينة

تمثل الذمم التجارية المدينة المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كانت ٢٥% من الذمم المدينة التجارية (٢٠١٧: ١٨% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء. تم تخفيف تركيز المخاطر الائتمانية حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٢٣,٥٥١	١,٨٢٧,٧٥٣	الذمم التجارية المدينة
(٣٠٢,٤٦٦)	(٣١٣,٣٦٧)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ١١,٨)
<u>١,٤٢١,٠٨٥</u>	<u>١,٥١٤,٣٨٦</u>	

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات. إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٥٣,٩٧٤	١,٠٠٩,١٠٢	أعمار الذمم التجارية المدينة
٥٦٧,١١١	٥٠٥,٢٨٤	غير مستحقة الدفع
		مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)
<u>١,٤٢١,٠٨٥</u>	<u>١,٥١٤,٣٨٦</u>	

١١,٢ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

١١,٣ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٩,٩٣٢	١٤,٩٤١	٢٨,٩١٥	٢٤,٥٣٥
٤٠,٣٠٥	٢٦,٣٠٨	٧١,٤٩٠	٥٨,٦٥٧
١٠٣,٦٤١	١٠٩,٧٠٨	٢٤٣,٨٥٤	٢٥٤,٤٠١
١٤٣,٩٤٦	١٣٦,٠١٦	٣١٥,٣٤٤	٣١٣,٠٥٨
١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧	٣٤٤,٢٥٩	٣٣٧,٥٩٣
-	-	(١٨٠,٣٨١)	(١٨٦,٦٣٦)
١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧	١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧

ذمم مدينة متداولة
خلال سنة واحدةذمم مدينة غير متداولة
في السنة الثانية إلى الخامسة
بعد خمس سنواتمبالغ مدينة من تمويل مشاريع
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

١١,٤ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل الموجودات التي تم بيعها وقطع الأراضي التي تم تسليمها.

١١,٥ ذمم مدينة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

متداولة		غير متداولة	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٩٠,٥٣٦	٢٥,٧٠٧	١٧٢,٧٢٢	١٧٦,٧٧٦
(١٦,١٣١)	(١٦,١٣١)	(٩٠,١٥١)	(٩٧,٧٠٤)
٢٧٤,٤٠٥	٩,٥٧٦	٨٢,٥٧١	٧٩,٠٧٢

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

١١,٦ إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود لبيع عقارات

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤٨,١٩٧	١,٠٩٦,٣٠٦	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١١)
(٢٢١,٤٩٧)	-	مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢١)
٥٢٦,٧٠٠	١,٠٩٦,٣٠٦	
٣,٢٣٥,٢٩٣	٢,٨٥٨,٢٠٩	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً
(٢,٨٠٨,٥٩٣)	(١,٧٦١,٩٠٣)	الخسائر المدرجة حتى تاريخه
٥٢٦,٧٠٠	١,٠٩٦,٣٠٦	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

فيما يتعلق بالعقود أعلاه، من المتوقع إدراج إيرادات إجمالي ٣,٢٧٠,١٩٣ ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

١١,٧ إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود الإنشاء

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٢,٤٥٩	٤٩,٣٩٧	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١١)
(٩٢,٦١١)	(٤١,٤٧٨)	مبالغ مستحقة إلى العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢١)
١٩,٨٤٨	٧,٩١٩	
٥,٩٨٩,٣٧٩	٣,٨٥٩,١٩٨	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر
(٥,٩٦٩,٥٣١)	(٣,٨٥١,٢٧٩)	المدرجة حتى تاريخه
١٩,٨٤٨	٧,٩١٩	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات لم يصدر عنها فواتير ناتجة من عقود أعمال الإنشاء. وفيما يتعلق بالعقود أعلاه، يتوقع إدراج إيرادات إجمالي ٦٥٨,٨٢٨ ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

١١,٨ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كانت الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم التجارية المدينة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٧,٥٥٦	٣٠٢,٤٦٦	الرصيد في بداية السنة
(٩,٥٤٤)	٢٨,٩٧٠	المحمل / (المعكوس) للسنة، صافي (إيضاح ٢٦)
(١٥,٥٤٦)	(١٨,٠٦٩)	تحرير مخصص، صافي
٣٠٢,٤٦٦	٣١٣,٣٦٧	الرصيد في نهاية السنة

مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٣,٧٢٩	١٠٦,٢٨٢	الرصيد في بداية السنة
٧,٥٥٣	٧,٥٥٣	المحمل للسنة
(٣٥,٠٠٠)	-	عكس المخصص
١٠٦,٢٨٢	١١٣,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (٠%)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١% إلى ٢٠%)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠% إلى ٦٠%)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون عند التعثر (١٠٠%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، كما هو مناسب.

١٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات الجاري إنشاؤها بغرض بيعها. إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٩٨,٣٨٤	١,٤٧٦,٨١٨	الرصيد في بداية السنة
١,٣٤٥,٥٣٧	٢,٥٢٠,٦٠٦	تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة
(١,١٤٤,٩٧١)	(١,٣٠٧,٦٢٨)	مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة
١٠٧,٠٤٢	١٤٤,٥٠٥	تحويلات من أرض محتفظ بها للبيع
(١١٢,٦٠٠)	(٣٥٩,٠٣٣)	تحويلات من / (إلى) المخزون (إيضاح ١٣)
(٦,٣٦٠)	٤,٦٧٢	تحويلات من / (إلى) استثمارات عقارية (إيضاح ٨)
(٨,١٥٠)	(٣,٢١٨)	تحويل إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ٦)
(٢,٠٦٤)	(٣,٣٤٨)	شطب تكاليف المشاريع (إيضاح ٢٦)
١,٤٧٦,٨١٨	٢,٤٧٣,٣٧٤	الرصيد في نهاية السنة

إن كافة أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ المخزون

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٨,٦٨١	٤٠٢,١٩٠	عقارات مكتملة
٥٧,٩٢٠	٦٦,٩٥٤	مخزون تشغيلي آخر
٢٨٦,٦٠١	٤٦٩,١٤٤	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت ٣٥٩,٠٣٣ ألف درهم إلى المخزون عند اكتمالها (إيضاح ١٢).

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٤ النقد وما يعادله

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٤٥٢,١٦٤	٣,٣١٣,٤٩٨	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك
٤,٤٣٣,٣٢٢	١,٧٠١,١٠٩	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
٦,٨٨٥,٤٨٦	٥,٠١٤,٦٠٧	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(٣,٢٨٦,٥٧٨)	(٨٧٨,٠٠٠)	ودائع قصيرة الأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية
(٢,٦٨٢,٠٠١)	(٢,٧٤٢,٢٤٩)	ثلاثة أشهر
٩١٦,٩٠٧	١,٣٩٤,٣٥٨	أرصدة مقيدة لدى البنوك
		النقد وما يعادله

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٦٢٤,٤٢١ ألف درهم (٢٠١٧: ٥٨٩,٢١٤ ألف درهم) ضمن الأرصدة البنكية الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى البنوك أرصدة بقيمة ١,١٥٩,٥٠٢ ألف درهم (٢٠١٧: ١,١٦٧,٧٢٧ ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وضم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٤% و ٣,٥% (٢٠١٧: ٠,٤% و ٢,٧٠%) سنوياً. يتم إيداع كافة الودائع الثابتة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٥ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠١٧: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

١٦ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

١٧ صكوك غير قابلة للتحويل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٥٥,١٢٥	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٨,٥٨٠)	(٢٧,٠٦٢)	إجمالي تكاليف الإصدار
١٦,٠٤٢	٤٥٢	ناقصاً: إطفاء تكاليف الإصدار
(٢,٥٣٨)	(٢٦,٦١٠)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٩,٩٨٣	٢١,٨١١	مضافاً: الأرباح المستحقة
٢,٧٦٢,٥٧٠	١,٨٣١,٩٥١	القيمة الدفترية
(٢,٧٦٢,٥٧٠)	(٢١,٨١١)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	١,٨١٠,١٤٠	الجزء غير المتداول
١١٠	-	إجمالي تكلفة التمويل المرسلة خلال السنة

قامت المجموعة في ديسمبر ٢٠١٣، بإصدار سندات صكوك غير قابلة للتحويل (إجارة) بقيمة ٢,٧٥٥,١٢٥ ألف درهم (٧٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي). حملت الصكوك معدل ربح بنسبة ٤,٣٤٨% سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي واستحققت تسويتها في ديسمبر ٢٠١٨، حيث تمت تسوية مبلغ بقيمة ٢٩٥,٤٦٥ ألف دولار أمريكي بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ وتمت تسوية رصيد الصكوك بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٨.

بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨، أصدرت المجموعة سندات صكوك غير قابلة للتحويل (الوكالة) بقيمة إجمالية تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي). تحمل الصكوك معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠% سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي ويستحق تسويتها في سبتمبر ٢٠٢٥.

القائمة المرسلة ألف درهم	الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم		
					الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
-	أهداف تجارية عامة	يوليو ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٤٠%	مؤمن	٢٨٠,٠٠٠	-	٢٨٠,٠٠٠
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢١	LIBOR + ١,٢٥%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠٢٢	EIBOR ذو صلة + ١,٠٠%	غير مؤمن	٢,١٤٧,٠٠٠	٢,٠٨٤,٥٠٠	٦٢,٥٠٠
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	EIBOR ذو صلة + ١,٨٠%	مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	LIBOR + ١,٣٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	EIBOR ذو الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	EIBOR ذو الصلة + ١,٠٠%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٦	EIBOR ذو صلة + ٢,١٢%	مؤمن	(١٩,٠١٩)	(١٩,٠١٩)	-
-	أهداف تجارية عامة				١٦,٠١٢	-	١٦,٠١٢
-					٥,٢٢٣,٩٩٣	٤,٨٦٥,٤٨١	٣٥٨,٥١٢
٢٥	إعادة تمويل الدينون	يوليو ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٣٠%	مؤمن	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	-
١١	إعادة تمويل الدينون	يوليو ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٣٠%	مؤمن	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	-
٦	إعادة تمويل الدينون	يوليو ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٤٠%	مؤمن	١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	-
٣٥	أهداف تجارية عامة	نوفمبر ٢٠١٨	LIBOR + ١,٤٠%	مؤمن	٨٠٧,٣٨٩	-	٨٠٧,٣٨٩
١١	أهداف تجارية عامة	يوليو ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٤٠%	مؤمن	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	EIBOR + ١,٨٠%	مؤمن	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	-
٣	أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠١٩	EIBOR ذو صلة + ١,٤٠%	مؤمن	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	-
١٢	أهداف تجارية عامة	ديسمبر ٢٠١٧	EIBOR + ١%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢١	EIBOR ذو صلة + ١,٢٥%	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	EIBOR ذو صلة + ١,٣٠%	مؤمن	(٢٨,٧٢٥)	(٢٨,٧٢٥)	-
-					٩,٧٨٤	-	٩,٧٨٤
١٠٣					٣,١٩٣,٤٤٨	٢,٣٧٦,٢٧٥	٨١٧,١٧٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تسهيل إجازة
قرض لأجل
تسهيل الثمان متجدد
قرض لأجل
قرض لأجل
قرض لأجل
قرض لأجل
تكاليف اقتراض غير مطفاة
قوائد وأرباح مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

قرض لأجل
قرض لأجل
قرض لأجل
قرض لأجل
تسهيل إجازة
قرض لأجل ١
تسهيل إيجار
قرض لأجل
قرض لأجل
قرض لأجل
تكاليف اقتراض غير مطفاة
أرباح وقوائد مستحقة

١٨ قروض بنكية (تتمة)

يتم تسديد القروض كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٨١٧,١٧٣	٣٥٨,٥١٢	متداول
٢,٣٧٦,٢٧٥	٤,٨٦٥,٤٨١	غير متداول
<u>٣,١٩٣,٤٤٨</u>	<u>٥,٢٢٣,٩٩٣</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة ملتزم بها بقيمة ١,٩٨ مليار درهم في شكل اتفاقيات ثنائية مع خمس مؤسسات مالية والتي تستحق في ٣١ مارس ٢٠٢٢. في فبراير ٢٠١٨، مارست المجموعة الخيار النهائي لتمديد تاريخ الاستحقاق لكل من هذه التسهيلات لمدة سنة إضافية. وافقت البنوك التي تمثل تسهيلاتنا إجمالي مبلغ ١,٧٦ مليار درهم على تمديد تسهيلاتنا إلى مارس ٢٠٢٣. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ظلت كافة هذه التسهيلات ملتزم بها وغير مسحوبة.

في مايو ٢٠١٨، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية ("التسهيل الائتماني المتجدد") والتي تستوفي معايير المقاصة الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. يتضمن تسهيل الائتمان المتجدد قرض تمت تسويته على الفور بوديعة مما أدى إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي. كما في نهاية الفترة، بلغ صافي القرض ٢,١٤٧,٠٠٠ ألف درهم (قرض بقيمة ٤,٩١٢,٥٠٠ ألف درهم ناقصاً وديعة بقيمة ٢,٧٦٥,٥٠٠ ألف درهم). إن القرض غير مضمون، و متاح لأغراض الشركة العامة ويحمل فائدة بمعدل إيبور ذو الصلة + ١%. يتضمن القرض سداد مبالغ أساسية جزئياً على أقساط نصف سنوية بقيمة ٣١,٢٥٠ ألف درهم لكل قسط ويستحق السداد النهائي بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٢٢. تحقق الوديعة فائدة بنسبة ٠,٧٥٪ زائداً معدل إيبور ذو الصلة.

إن ضمانات القروض في هيئة رهن على قطع أراضي وموجودات تشغيلية، بالإضافة إلى تخصيص مستحقات مشاريع لإحدى التسهيلات. تحمل بعض قروض المجموعة شروط تغطية صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة ٤,٣١٩,٨٨٩ ألف درهم (٢٠١٧: ٦٢٧,٥٩٢ ألف درهم).

١٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٨,١٣٧	١٤١,٧٦٣	الرصيد في بداية السنة
-	٣,٧٠٤	المستحوذ عليه خلال دمج الأعمال
٢٦,٤٢٠	٣٦,٦٨٧	المحمل للسنة (إيضاح ٢٥)
(١٢,٧٩٤)	(٣٦,٦٧٥)	المدفوع خلال السنة
١٤١,٧٦٣	١٤٥,٤٧٩	الرصيد في نهاية السنة

٢٠ مطلوبات مالية أخرى / أصل مالي آخر

أبرمت المجموعة عقود تبادل معدلات الفائدة للحماية من تعرضها للتدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الفائدة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة الاسمية لهذه المشتقات ٢,١٣٣,٤٥٠ ألف درهم (٥٨٠,٥٣٠ ألف دولار أمريكي) مع إدراج تغير إيجابي في القيمة العادلة (صافي) يبلغ ٨٧,٥٧١ ألف درهم (٢٠١٧: ٢,١١٢ ألف درهم) في بيان الدخل الشامل.

٢١ الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٢٤,٠٦٢	٤٦٧,٦٩٤	ذمم تجارية دائنة
١,٦٥١,٥٣٠	١,٧٣٨,١١٨	تكاليف مقاولين مستحقة
٩٥٦,٨٤٨	١,٢٨٥,٦١٢	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٣٢)
٣٤٧,٥٢٨	٣٦٣,٠٨٢	إيرادات مؤجلة
١٠٢,٨٠٣	٩١,٧٠١	توزيعات أرباح دائنة
٢٨,٥٦٩	٣١,٥٠١	مخصص عقود منقطة بالالتزامات
٢٢١,٤٩٧	-	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء من بيع عقارات (إيضاح ١١,٦)
٩٢,٦١١	٤١,٤٧٨	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود لإنشاء أصل (إيضاح ١١,٧)
٩٣٧,١٩٩	٦٤٠,٦٥٧	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح ٣٢)
٥٣٤,٦٢٧	٨٣٤,٤٣٨	مطلوبات أخرى
٥,٣٩٧,٢٧٤	٥,٤٩٤,٢٨١	

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

٢٢ إيرادات

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢,٢٧٧,٨٨٨	٢,٤٤٠,٠٥٨
٣,٩٠٢,٧٨٨	٣,٨٤٦,٤٧٥
<u>٦,١٨٠,٦٧٦</u>	<u>٦,٢٨٦,٥٣٣</u>

تطوير وإدارة عقارات
إدارة الأصول وأعمال ثانوية

٢٣ تكاليف مباشرة

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
١,١٨٣,٢٤٢	١,٣٤٤,٧١٤
٢,٣٤١,٩٢٩	٢,٣١٠,١٣٢
<u>٣,٥٢٥,١٧١</u>	<u>٣,٦٥٤,٨٤٦</u>

تطوير وإدارة عقارات
إدارة الأصول وأعمال ثانوية

٢٤ مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢٧,٠٣٣	١٩,٧٨٢
١٣,٤١٨	١٧,٤٩٤
٣٤,٥٢٧	٤٨,١٦٤
<u>٧٤,٩٧٨</u>	<u>٨٥,٤٤٠</u>

إعلانات تجارية
معارض ورعايات
تسويق مشاريع

٢٥ تكاليف موظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤٦,٦٢٥	٧٩٩,٩٤٣	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٢٦,٤٢٠	٣٦,٦٨٧	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
٢,١٠٨	٢,٧٤٠	تدريب وتطوير الموظفين
<u>٧٧٥,١٥٣</u>	<u>٨٣٩,٣٧٠</u>	
٥٢٣,٨٥٧	٦٠٤,٢٠٧	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
٢٢٧,٧٦٧	٢١٨,٩٤٨	تكاليف مباشرة
٢٣,٥٢٩	١٦,٢١٥	مصاريف عمومية وإدارية
<u>٧٧٥,١٥٣</u>	<u>٨٣٩,٣٧٠</u>	مشاريع قيد التطوير

٢٦ (مخصصات، الانخفاض في القيمة وشطب) / عكس، صافي

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٤١	٢٢,٥٠٧	عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح ٦)
٩,٥٤٤	(٢٨,٩٧٠)	(مخصص) / عكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي (إيضاح ١١,٨)
-	(٢١,١٤٣)	شطب ذمم مدينة
-	(١٢,١٢٦)	مخصص العقود المثقلة بالالتزامات
(٢,٠٦٤)	(٣,٣٤٨)	شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٢)
-	(٦,٩٦٨)	أخرى
<u>٨,٨٢١</u>	<u>(٥٠,٠٤٨)</u>	

٢٧ إيرادات تمويل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
٤٠,٥٤٢	٢٧,٢٣٦	ودائع إسلامية
٣٦,٦٥٠	١١,٩٤٢	ودائع بنكية ثابتة
٦,٨٥٣	١٨,٥٣٦	حسابات جارية وتحت الطلب
٨٤,٠٤٥	٥٧,٧١٤	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
١٧,٨٤٧	-	عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة، صافي
١٣,٣٧٣	١٢,٩٠٤	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
٩,٣٧٧	٩,١١٧	إيرادات تمويل أخرى
١٢٤,٦٤٢	٧٩,٧٣٥	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠,٥٩٧	٢٢,٠٢١	قروض وذمم مدينة
٨٤,٠٤٥	٥٧,٧١٤	أرصدة لدى البنوك وودائع
١٢٤,٦٤٢	٧٩,٧٣٥	

٢٨ تكاليف تمويل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٨,٢٢٢	٢٨٧,٥٤٧	إجمالي التكاليف
٢٢,٢٩٢	١٩,٠٠٢	عكس تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٣٣,٢)
(٢١٣)	-	ناقصاً: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة (i) (إيضاح ٨)
٢٥٠,٣٠١	٣٠٦,٥٤٩	
٣,٩٥٢	٣,٢٠٠	إعادة تدوير خسارة احتياطي حماية
٢٥٤,٢٥٣	٣٠٩,٧٤٩	

(i) لم تكن هناك تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. كان المتوسط المرجح لمعدل رسمة النقد المقرض في ٢٠١٧ بنسبة ٣,٦% سنوياً.

٢٩ إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٠,٧٤٥	٤٦٦,٩٣٢	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح ٣٢,١)
٤١,٩٩٦	-	إعادة إدراج ذمم مدينة وإلغاء قطع أرض، صافي استرداد مبالغ تم تحميلها سابقاً إلى بيان الدخل الموحد
٧٣,٨٧١	-	تحرير مستحقات بنية تحتية ومخصص العقود المنقولة بالالتزامات والمستحقات الأخرى
٧٣,١٣٠	١٢٧,٠٨٨	ربح من دمج الأعمال (إيضاح ٥)
-	١٣٢,٧٩١	أخرى
٥٢,٤٧٠	٤١,٠٥٧	
٦٣٢,٢١٢	٧٦٧,٨٦٨	

٣٠ العائد للسهم

تم احتساب مبالغ العائد الأساسي للسهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. حيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقان.

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم المتعلق بمالكي الشركة بناءً على البيانات التالية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
١,٩٩٥,٥٠٥	١,٨٥٥,٨٠٨	العائد (ألف درهم) عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم
٠,٢٥٤	٠,٢٣٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

٣١ توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٢١ مارس ٢٠١٨، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ١٢ فلس للسهم بإجمالي مبلغ ٩٤٣,٥١٦ ألف درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ١٤ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣٢ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لأحد الأطراف المقدر على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		حكومة أبوظبي:
١,٣١٢,٠٩٢	١,٠٦٦,٩٨٤	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(٩٣٧,١٩٩)	(٦٤٠,٦٥٧)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(٩٥٦,٨٤٨)	(١,٢٨٥,٦١٢)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢١)
		مساهم رئيسي:
-	٤٧,٦٨٥	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	(١٣,٢٢٩)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٣٥٦,٩٧٦	٨٨,٦٤٨	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٥)
(٣٢,٦٩٢)	(٣٢,٦٩٢)	مبالغ مستحقة إلى شركات ائتلاف لأعمال متعلقة بمشاريع

تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة سنوية بمعدل ٩% ويتم سدادها خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠٦,٢٩٩	٩١١,٣٦٧	حكومة أبوظبي: إيرادات
-	٢٤,٨٧٦	مساهم رئيسي: إيرادات
-	٦,٧٩٨	إيرادات التمويل
١٩,٧٤٠	١٢,١٥٠	إيرادات التمويل من تمويل مشاريع وشركات ائتلاف

٣٢ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
١٥,٢٧٥	١٠,٨٠٥	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٥٩٠	١,٤٣٥	مكافآت ما بعد الخدمة
<u>١٥,٨٦٥</u>	<u>١٢,٢٤٠</u>	
<u>٢٣,٠٠٠</u>	<u>١٩,٢٧٩</u>	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة

٣٢,١ يتوقف مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية على إتمام بعض عمليات التدقيق والتفتيش الفني والتقييمات التي ستقوم بها الهيئة الحكومية ذات الصلة. عند اكتمال هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول استلام المنحة وحينها سيتم إدراجها كمنحة حكومية مؤجلة. عندما يتم استيفاء شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات ذات الصلة؛ سيتم إدراج المنحة الحكومية المؤجلة في بيان الدخل. خلال السنة، تم إدراج مبلغ ٤٦٦,٩٣٢ ألف درهم كإيرادات منحة حكومية، عند تسليم موجودات البنية التحتية (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٩٠,٧٤٥ ألف درهم).

٣٢,٢ إن القروض القائمة بمبلغ ٣,٩٤٧,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٩٤١,٦٣٥ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض ١١٠,٧٦٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٨١,٤٠٤ ألف درهم).

٣٢,٣ يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ ٣,٥٢٧,٠٤٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤,٠٤٥,٢٩٤ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٣٠,٤١٥ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٥٠,١٣٧ ألف درهم).

٣٢,٤ بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته ٣٦١,٦٤٥ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٨٠٠,١٣٦ ألف درهم).

٣٣ الالتزامات والمطلوبات الطارئة

٣٣,١ الالتزامات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها والغير متكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٤٦٨,٨٩١	٤,١٣٥,٢٣٠	مشاريع قيد التطوير
٢,٧٢٢,٧٠١	١,١٣٥,٠١٨	أعمال مشاريع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
٣٠,٣٤٢	٤,٣٥٧	أخرى
<u>٦,٢٢١,٩٣٤</u>	<u>٥,٢٧٤,٦٠٥</u>	

تمتد الالتزامات المذكورة أعلاه لفترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ ٩٠٥,٧٤٩ ألف درهم (٢٠١٧: ٧٨٤,٤٨٥ ألف درهم) مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

٣٣,٢ التزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت المجموعة بتأجير بعض العقارات. إن تدفقات الإيجار المستقبلية المتعاقد عليه هي كما يلي:

المجموعة كمؤجر

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠٠,١٤٧	٧٦٢,٥٥٥	مباني:
١,٦٧١,٢٢٨	١,٤٣٤,٥٣٣	خلال سنة واحدة
٥٩٨,١٧٢	٥٠٧,٢٦٢	من السنة الثانية حتى الخامسة
<u>٣,١٦٩,٥٤٧</u>	<u>٢,٧٠٤,٣٥٠</u>	بعد خمس سنوات

٣٣ الالتزامات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

٣٣,٢ التزامات عقود الإيجار التشغيلية (تتمة)

عقب اختيار المجموعة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، كان التأثير الناتج على بيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد كما يلي:

المجموعة كمستأجر

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٢٩٢	١٩,٠٠٢	عكس مصاريف الفائدة خلال الفترة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢٨)
٢٨,١١٥	٢,٦٣٨	المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
٢٥,٤٦٨	٥٤,٨٥١	إجمالي التدفقات النقدية الخارجة فيما يتعلق بعقود الإيجار

٣٣,٣ الالتزامات الطارئة

خطابات ائتمان و ضمانات بنكية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٨٤,١٦٦	٨٣٩,١٦٧	خطابات ائتمان و ضمانات بنكية: صادرة عن المجموعة
١٦٥,٧٦٥	١٥٢,٠٥٢	حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لشركات ائتلاف وشركات زميلة

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات ائتمان بقيمة ٧٤٩,٥٨٤ ألف درهم (٢٠١٧: ٧٢٠,٠٣٩ ألف درهم) متعلقة بشركة إنشاء تابعة للمجموعة.

٣٤ الأدوات مالية

٣٤,١ السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٣٤,٢ فئات الأدوات المالية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات المالية
		استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١٩,٣٨٩	٩٦,١١٦	قروض و ذمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)
١١,٢٥٨,٣٧١	٩,٣٨٨,٢٥١	الإجمالي
١١,٣٧٧,٧٦٠	٩,٤٨٤,٣٦٧	المطلوبات المالية
		مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
١٠,١٣٢,٥٥٥	١١,٨٠١,٤٥١	مشتقات أدوات مالية
١٦,٢٦٣	٥,٨٠٢	الإجمالي
١٠,١٤٨,٨١٨	١١,٨٠٧,٢٥٣	

٣٤,٣ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية ويشمل ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

تقوم المجموعة بتحليل المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

٣٤,٤ إدارة مخاطر رأس المال

إن مخاطر رأس المال هي مخاطر عدم مقدرة المجموعة على إدارة رأسمالها لضمان مقدرة جميع شركاتها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك الغير قابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر و علاوة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع الاحتفاظ على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٣٤,٤ إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٤,٠١% (٢٠١٧: ٣,٦٠%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (٢٠١٧: تسعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب قرضان حد أدنى لصافي الملكية يبلغ ٦ مليار درهم، وتتطلب خمسة قروض حد أدنى لصافي الملكية يبلغ ٤ مليار درهم.

٣٤,٥ إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

(أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة تقارير مالية هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٩,٨٦٩	٦٨٢,٢٩١	٣,٦١٢,٢٥٣	٢,٨٤٩,٦٥٢	دولار أمريكي
١٠,٣٩٢	٤٢,٢٣٠	٤,٠٧٢	٩,١٨٥	ريال سعودي
-	-	-	٨٩	يورو
-	-	١٣٤	٦٠	جنيه استرليني
٦٠٠,٢٦١	٧٢٤,٥٢١	٣,٦١٦,٤٥٩	٢,٨٥٨,٩٨٦	

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٣٤,٥ إدارة مخاطر السوق (تتمة)

(أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

تحليل حساسية العملات الأجنبية (تتمة)

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

(ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومنتزبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار منتزبة وباستخدام عقود تبادل أسعار الفائدة.

تم تفصيل تعرضات المجموعة لأسعار الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم ١٤ و ١٧ و ١٨.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة لكلاً من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات منتزبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٣٥,٣٤٥ ألف درهم / ٣٥,٣٤٥ ألف درهم (٢٠١٧: زيادة/ نقص بمبلغ ١١,١٣٩ ألف درهم / ١٠,٢١١ ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمنتزب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية منقح عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

حماية التدفقات النقدية

يتم تعيين كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة منتزبة مقابل أسعار فائدة ثابت كحماية لتدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة منتزبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٣٤,٦ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

تركز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم ١١. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدتها المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم إيداع ١٠٠% (٢٠١٧: ١٠٠%) من ودائع المجموعة لدى ثلاثة عشر بنك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٣٤,٧ إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخصصة.

معدل الفائدة الفعلي	أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
	الموجودات المالية					
	أدوات لا تحمل فائدة					
٩-٦%	-	٥,١٢٥	١٩,٤١٠	٥٨,٦٥٧	٢٥٤,٤٠١	٣٣٧,٥٩٣
	مستحقات من تمويل مشاريع					
	٣,٤٣٦,٩٩٨	٦٥٨,٦٨٦	٩٦١,٤٩٤	-	-	٥,٠٥٧,١٧٨
	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة					
	-	-	-	١٤,٠٢٤	-	١٤,٠٢٤
	مشتقات أدوات مالية					
	-	-	-	-	-	-
	٣,٤٣٦,٩٩٨	١,٦٧٢,٩١٣	٣,٨٧٤,٩٠٧	٣٥٢,٧١١	٣٣٣,٤٧٣	٩,٦٧١,٠٠٢
	الإجمالي					
	المطلوبات المالية					
	أدوات لا تحمل فائدة (١)					
	٦٢,٠٣٨	٢,٥٧٣,٤٣٥	١,٠٩٠,١٠١	٣٠٤,٧٠٢	-	٤,٥٦٠,٢٧٦
	صكوك غير قابلة للتحويل					
	-	-	٢١,٨١١	-	١,٨١٠,١٤٠	١,٨٣٢,٩٥١
	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة					
	٤,١٥٤	١١,٨٥٨	٣٤٢,٥٠٠	٤,٤٨٤,٥٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٥,٢٤٣,٠١٢
	التزام عقد الإيجار التشغيلي					
	٥٦,١٦٤	٧,٦٠٨	٣٥,٤٢٣	٢٢٣,٠٤٥	٢٠٧,٦٥٧	٥٢٩,٨٩٧
	مشتقات الأدوات المالية					
	-	-	-	٥,٨٠٢	-	٥,٨٠٢
	١٢٢,٣٥٦	٢,٥٩٢,٩٠١	١,٤٨٩,٨٣٥	٥,٠١٨,٠٤٩	٢,٤١٧,٧٩٧	١١,٦٤٠,٩٣٨
	الإجمالي					
	٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
	الموجودات المالية					
	أدوات لا تحمل فائدة					
٩-٦%	-	٥,١٢٥	٢٣,٧٩٠	٧١,٤٩٠	٢٤٣,٨٥٤	٣٤٤,٢٥٩
	مستحقات من تمويل مشاريع					
	٢,٤٥٢,١٦٤	١٥٨,٠٣٥	٤,٣٤١,٦٤٣	-	-	٦,٩٥١,٨٤٢
	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة					
	-	-	-	-	-	-
	٢,٥٤٧,١٦٤	١,٠١٧,١٣٤	٧,٤٠٤,٨٧٥	٣٩٧,٠٥٣	٣٢٦,٤٢٥	١١,٦٩٢,٦٥١
	الإجمالي					
	المطلوبات المالية					
	أدوات لا تحمل فائدة (١)					
	٢٢٧,١٥٨	٢,٢٨٨,٤٢٨	٨٥٩,٧٢٧	٢٤٢,١٩٩	-	٣,٦١٧,٥١٢
	صكوك غير قابلة للتحويل					
	-	-	٢,٧٥٥,١٢٥	-	-	٢,٧٥٥,١٢٥
	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة					
	-	٣٨,٠٢١	٧٦٩,٣٦٩	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٠١٥,٠٠٠	٣,٢١٢,٣٩٠
	التزام عقد الإيجار التشغيلي					
	-	٢١,٣٢٦	٢٩,٧٢٥	١٨١,٢٦٨	٣٢٦,٧٠٦	٥٥٩,٠٢٥
	مشتقات الأدوات المالية					
	-	٥,٧٤٨	١,٠٥١٥	-	-	١٦,٢٦٣
	٢٢٧,١٥٨	٢,٣٥٣,٥٢٣	٤,٤٢٤,٤٦١	١,٨٢٣,٤٦٧	١,٣٣١,٧٠٦	١٠,١٦٠,٣١٥
	الإجمالي					

(١) تتضمن ودائع تأمينية من العملاء.

٣٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة صكوك غير قابلة للتحويل (إيضاح ١٧)
إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	
٢,٨٠٠,٧٢٢	٢,٧٦٢,٥٧٠	١,٨٣٩,٢٨٥	١,٨٣١,٩٥١	

لاحقاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، فإن جميع الأدوات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً للإدراج المبدئي) يجب الإفصاح عنها في تراتبية القيمة العادلة أو يتم جمعها في ٣ مستويات (من المستوى ١ إلى ٣) بناءً على درجة إمكانية ملاحظة القيمة العادلة.

يتم استنباط القيمة العادلة للمستوى الأول من الأسعار المتداولة (الغير معدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة. يتم استنباط قياسات القيمة العادلة للمستوى الثاني من المدخلات بخلاف الأسعار المتداولة، ويتم استنباط القيمة العادلة في المستوى الثالث من طرق التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مصنفة على النحو التالي:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٣٨,٩٥٠	٥٧,١٦٦	-	٩٦,١١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ استثمارات في موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حقوق ملكية
٢٨,٠٠٠	٩١,٣٨٩	-	١١٩,٣٨٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ استثمارات في موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حقوق ملكية

يتم تحديد القيم العادلة لمشتقات الأدوات المالية بمبلغ ٨,٢٢٢ ألف درهم (صافي) المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة بواسطة مقيمين مستقلين (الرجاء الاطلاع على الإيضاحين رقم ٢٠ و ٣٤،٥) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر والمخصومة بناءً على منحنيات العائد القابلة للتطبيق والمستمدة من معدلات الفائدة المدرجة. يتم تصنيف الأدوات المشتقة ضمن المستوى ٢.

خلال السنة، أصبح استثمار غير مدرج مدرجاً ونتيجة لذلك انتقل من المستوى ٢ إلى المستوى ١ من التراتبية وبلغت قيمته ٢٠,٠٠٠ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	إدارة الأصول				إجمالي الإيرادات	الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	الإيرادات من رسوم الخدمة	إجمالي الربح
	أعمال ثانوية ألف درهم	الضريبة والتفقيه ألف درهم	الضريبة عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم				
٢,١٤٩,٥٤١	١,٤٧٩,٥٦١	٦١٥,٣٤٢	١,٦١٤,٥٨٠	٨٠,٧٤٦	٢,٣٥٩,٣١٢			
١٣٦,٩٩٢	-	-	١٣٦,٩٩٢	-	-			
٦,٢٨٦,٥٣٣	١,٤٧٩,٥٦١	٦١٥,٣٤٢	١,٧٥١,٥٧٢	٨٠,٧٤٦	٢,٣٥٩,٣١٢			
(٣,٥١٧,٨٥٤)	(١,٤٥٠,٠٩٠)	(٥١٨,١٥٧)	(٢٠٤,٨٩٣)	(١٢,٥٢٧)	(١,٣٣٢,١٨٧)			
(١٣٦,٩٩٢)	-	-	(١٣٦,٩٩٢)	-	-			
٢,٦٣١,٦٨٧	٢٩,٤٧١	٩٧,١٨٥	١,٤٠٩,٦٨٧	٦٨,٢١٩	١,٠٢٧,١٢٥			
(٢١٦,٥٠٧)	(٧٥,٠١٤)	(١٣٤,٠٧٤)	(٧,٤١٩)	-	-			
(٥٦,٩١٧)	٧٩٣	٢٩,٤١٦	(٨٧,١٢٦)	-	-			
(٦٧١,٠٤٦)	-	-	(٦٧١,٠٤٦)	-	-			
٤٨,٠٠٦	-	-	٤٨,٠٠٦	-	-			
٦٢٥,٢٠٣	-	-	١٤,٤٧٢	-	٦١٠,٧٣١			
٢,٣٦٠,٤٢٦	(٤٤,٧٥٠)	(٧,٤٧٣)	٧,٦٠٧٤	٦٨,٢١٩	١,٦٣٧,٨٥٦			
١,٨٥٧								
(٨٥,٤٤٠)								
٦,٨٦٩								
٣٠,٣١٩								
(٣٥٨,١٨٣)								
(١٣,٦٣٥)								
٧٩,٧٣٥								
(٣٠٩,٧٤٩)								
١٤٢,٦٦٥								
١,٨٥٤,٨٦٤								

استهلاك وإطفاء
عكس / (مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب)، صافي
خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
حصصة من الربح من شركات زميلة وشركة التلايف، صافي
إيرادات أخرى

ربح / (خسارة) القطاع

حصصة من الربح من شركات زميلة وشركة التلايف، صافي
مصاريف بيع وتسويق
مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب، صافي
ربح من استبعاد شركة التلايف
مصاريف عمومية وإدارية
استهلاك وإطفاء

إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى

الربح للسنة

المعلومات القطاعية (تمة) ٣٦
قطاعات الأعمال (تمة) ٣٦,١

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هي كما يلي:

المجموعة	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		الإجمالي
	أعمال ثانوية	الضياقة والترفيه	إدارة التطوير	تطوير وبيع العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦,٠٣٩,٣٩٦	١,٦٧٢,٧٠٦	٥٠٦,١٣٣	١٥٠,٢٣٢	٢,١٢٧,٦٥٥	٢,١٢٧,٦٥٥
١٤١,٢٨٠	-	-	-	-	-
٦,١٨٠,٦٧٦	١,٦٧٢,٧٠٦	٥٠٦,١٣٣	١٥٠,٢٣٢	٢,١٢٧,٦٥٥	٢,١٢٧,٦٥٥
(٣,٣٨٣,٨٩١)	(١,٦١٢,٤١١)	(٤٠٦,٣٤٣)	(١٥,١٢٧)	(١,١٦٨,١١٥)	(١,١٦٨,١١٥)
(١٤١,٢٨٠)	-	-	-	-	-
٢,٦٥٥,٥٠٥	٦١,٢٩٥	٩٩,٧٩٠	١٣٥,١٠٥	٩٥٩,٥٤٠	٩٥٩,٥٤٠
(١٧٠,٨٨٥)	(٤٨,٥٣٣)	(١١٥,٧٩٦)	-	-	-
١٠,٠٥٣	(٣٥,٥٤٠)	(٣٢,١٧٧)	-	٩٥,٣١٠	٩٥,٣١٠
(٦١٣,١٠٧)	-	-	-	-	-
٥١,٢٥٢	-	-	-	-	-
٣,٨٣٥	-	-	-	-	-
٥٦٩,٦٨٩	٥,١٤٥	١٨	-	٥٠٦,١١٦	٥٠٦,١١٦
٢,٥٠٦,٣٤٢	(١٧,٦٣٣)	(٤٨,٧٠٥)	١٣٥,١٠٥	١,٥٦٠,٩٦٦	١,٥٦٠,٩٦٦
(٩,٧٠٨)	-	-	-	-	-
(٧٤,٩٧٨)	-	-	-	-	-
(١,٢٣٣)	-	-	-	-	-
(٣٣٢,٣١٠)	-	-	-	-	-
(١٥٠,٩١١)	-	-	-	-	-
١٢٤,٦٤٢	-	-	-	-	-
(٢٥٤,٢٥٣)	-	-	-	-	-
٦٢,٥٢٣	-	-	-	-	-
٢,٠٠٥,٩٣٥	-	-	-	-	-

الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
الإيرادات من رسوم الخدمة

إجمالي الإيرادات
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

استهلاك وإطفاء
عكس / مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب، صافي
خسارة القيمة العادية على استثمارات عقارية
حصصة من الربح من شركات زبيلة وشركة التلاف، صافي
ربح من استبعاد استثمارات عقارية
إيرادات أخرى

ربح / (خسارة) القطاع

حصصة من الخسارة من شركات زبيلة وشركات التلاف، صافي
مصاريف بيع وتسويق
مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي

مصاريف صمودية وإدارية
استهلاك وإطفاء

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

الربح للسنة

٣٦ المعلومات القطاعية (تتمة)
٣٦,١ قطاعات الأعمال (تتمة)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنققات الرأسمالية ونققات المشاريع هي كما يلي:

	إدارة الأصول				تطوير وإدارة العقارات			
	المجموعه ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	الضمانة والتزفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٨,٥٤٣,٧٠٥ (١٤,٣٠٧,٨٧٥)	٢,٥٩٨,٠٣٠ (٥٣٧,٢٩٠)	٢,٢٧٤,٢٧٦ (١,٢١٨,٤٦٨)	٢,٦٧٩,٣٣٠ (١,٠٨٦,٥٢٢)	١٧,٧١٢,٣٨١ (٧,١١٦,٢٣٠)	٢,٣١٢,١٩٧ (٢,٤٧٢,٨٣٩)	١٠,٩٦٧,٤٩١ (١,٨٧٦,١٢٦)	موجودات مطلوبات
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,٥٨٤,٤٤٧ ٣,٤١٨,٩٣٩	٨,٧٣٩ ٣,٧١٠	٦٨٣,٩٥٣ ٣,٧١٠	٣٤١,٦١٠ -	٤٩,٨٢٢ ٨٩٨,٣٣١	- -	١,٥٠٠,٣٢٣ ٢,٥١٦,٨٩٨	النققات الرأسمالية نققات المشاريع
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٦,٣٩٦,٩٢٦ (١٣,١٦١,٧٦١)	٤,٦١٤,٠٦١ (٥,٧٥٧,٦٧٨)	١,٧٠٦,٢٠٠ (١,١٥٦,٨٥٤)	٢,٢٩٣,٧١٠ (١٤٨,٢٣٩)	١٧,٢٢٢,٠٨٤ (٢,١٨٨,٢٧١)	٢,٢٨١,٣٦٠ (٢,٣٥٥,٥١٨)	٨,٢٧٩,٥١١ (١,٥٥٥,٢٠١)	موجودات مطلوبات
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٥٤,٩٤٠ ١,٦٣٠,٤٩٠	٦,٠٠٠ -	١٠٤,٧٣٠ ٣,٢٤٨	١٤,٨٠٦ -	٢٩,٤٠٤ ٢٨٤,٩٥٣	- -	- ١,٣٤٦,٢٨٩	النققات الرأسمالية نققات المشاريع

٣٦ المعلومات القطاعية (تتمة)

٣٦,١ قطاعات الأعمال (تتمة)

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم ٣.

يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر و"الموجودات المالية الأخرى". يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء قروض الشركات و"المطلوبات المالية الأخرى". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

٣٦,٢ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

٣٧ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها ٣٥,٠٠٠ ألف درهم (٢٠١٧: ٤٠,٠٠٠ ألف درهم).

٣٨ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٩.