

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة  
والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
١١ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان الدخل الشامل الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٠ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال العقارات التي تشمل التطوير والبيع والاستثمار والإنشاء والإدارة والخدمات ذات الصلة.

### نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بقيمة ٢٣,٣٦٣ ألف درهم (٢٠١٦: ٢٢,٦٣٠ ألف درهم). وبلغ ربح السنة ٣٢,٥٤٤ ألف درهم (٢٠١٦: خسارة بقيمة ٣٠٣,٩٨٥ ألف درهم).

### مدققو الحسابات

سوف يتم عرض مقترح قرار بتعيين مدققي حسابات للمجموعة لسنة ٢٠١٨ على الأعضاء خلال اجتماع الجمعية العمومية.

لصالح وبالنيابة عن مجلس الإدارة

  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### رأينا

في رأينا، تعتبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة إشراق العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي الموحد وتدفيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### نطاق التدقيق

- تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
  - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
  - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
  - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
  - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

### أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. وتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المدرجة ضمن تقريرنا. نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب للرأي الذي نبديه بناءً على عملية التدقيق.

### الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

### تأكيد على أمر

نود أن نلفت الانتباه للأمور التالية:

١. يبين الإيضاح رقم ٦ من البيانات المالية الموحدة أن سند ملكية قطعة أرض مدرجة بقيمة دفترية قدرها ٢٤٤,٨٠٠ ألف درهم (٢٠١٦: ٢٤٩,٧٠٠ ألف درهم) مسجل بإسم مؤسسة مملوكة لأحد أعضاء مجلس الإدارة السابقين وليس بإسم المجموعة. وقد تنازل عضو مجلس الإدارة السابق عن حقوق الانتفاع بالملكية إلى المجموعة.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع. (تابع)

### تأكيد على أمر (تابع)

٢. يبين الإيضاح رقم ٦ من البيانات المالية الموحدة أن سندات ملكية بعض العقارات المدرجة بقيمة دفترية قدرها ٢٧١,٩٠٠ ألف درهم (٢٠١٦: ٢٤١,٦٠٠ ألف درهم) لم يتم تحويلها باسم المجموعة من البائع (طرف مستقل). وأكد البائع نيته تحويل الملكية إلى المجموعة عند الطلب.

إن رأينا ليس معدلاً فيما يتعلق بالأمور السابقة.

### منهجنا في التدقيق

#### نظرة عامة

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالإعتبار الأحكام الذاتية التي وضعها أعضاء مجلس الإدارة ومنها على سبيل المثال ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع اقتراضات ومراعاة للأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها.

إن المجالات التي في تقديرنا المهني كانت أكثر الأمور أهمية في أعمال التدقيق ("أمور التدقيق الرئيسية") والتي تركزت معظم جهود التدقيق عليها هي على النحو:

- تقييم الاستثمارات العقارية.
- تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز.
- تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

ندرج أدناه توضيحنا لكل أمر وملخصاً لمنهج تدقيقنا المتبع.

كما هو الحال في جميع أعمال التدقيق التي نجرها، فقد تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين الأمور الأخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي كان يمثل خطراً وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكنا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

### أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع. (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات العقارية.

حصلنا على تقارير التقييم لجميع الاستثمارات العقارية، وبالتعاون مع خبير التقييم الداخلي لدينا قمنا بتقييم مدى كفاية عمل خبراء التقييم بالنظر في مدى ملاءمة المنهجية المتبعة من قبلهم، وكذلك ملاءمة ومعقولية نتائجهم واستنتاجاتهم، ومدى توافقها مع دلائل التدقيق الأخرى. وقام خبيرنا أيضاً بتقييم إذا ما كانت طرق ومبادئ التقييم متوافقة مع المعايير الفنية للتقييم لدى المعهد الملكي للمساحين القانونيين وملائمة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

قمنا باختبار مدى ملاءمة بيانات المصدر والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم، عن طريق توجيه الإستفسارات وتقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات.

كما قمنا مؤهلات وخبرة خبراء التقييم وقرأنا أحكام التكاليف مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

فحصنا البيانات ذات العلاقة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقد قمنا بتنفيذ إجراءات الفحص عن طريق إختيار عينات لتكون قناعة حول دقة المعلومات المتعلقة بالعقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.

وقمنا بمراجعة مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات الصلة في الإفصاحات ٢-٤ و ٣-٣ و ٤ و ٦ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أدرجت الاستثمارات العقارية في بيان المركز المالي الموحد بقيمة ٨٨٣,٤٧٢ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٧٢٨,٩٦٧ ألف درهم)، وهو ما يمثل ٥٩% من مجموع الموجودات. سجلت المجموعة خلال السنة الحالية انخفاض في القيمة العادلة بقيمة ١٥١ ألف درهم (٢٠١٦: ١٩٢,٨٨٦ ألف درهم (مبين في إيضاح ٦)).

تتمثل سياسة المجموعة في قيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر ذات العلاقة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تتميز عمليات تقييم الاستثمارات العقارية بأنها معتمدة بشكل جوهري على التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها.

يبين الإيضاح ٢-١ للسياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحين ٣-٣ و ٦ منهج التقييم الذي تتبعه المجموعة، والإيضاح ٤ الذي يوضح الأحكام والتقديرات الرئيسية المستخدمة في تقييم هذه الاستثمارات العقارية.

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي

امر التدقيق الرئيسي

تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز

لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على عملية تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز.

حصلنا على تقارير التقييم لأعمال التطوير قيد الإنجاز، وبالتعاون مع خبير التقييم الداخلي لدينا قمنا بتقييم مدى كفاية عمل خبراء التقييم بالنظر في مدى ملاءمة المنهجية المتبعة من قبلهم، وكذلك ملاءمة ومعقولية نتائجهم واستنتاجاتهم، ومدى توافقها مع دلائل التدقيق الأخرى. وقام خبرنا أيضاً بتقييم إذا ما كانت طرق ومبادئ التقييم متوافقة مع المعايير الفنية للتقييم لدى المعهد الملكي للمساحين القانونيين وملائمة للإستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

قمنا باختبار مدى ملاءمة بيانات المصدر والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم، عن طريق توجيه الإستفسارات وتقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات.

تدرج أعمال التطوير قيد الإنجاز في بيان المركز المالي الموحد بقيمة ٨٠,٣٠٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٨٠,٠٢٠ ألف درهم)، وهو ما يمثل ٥% من مجموع الموجودات. سجلت المجموعة خلال السنة الحالية خسارة إنخفاض قيمة بمبلغ ٢,٩٠١ ألف درهم (٢٠١٦: ٦٩,٥٢٠ ألف درهم (راجع إيضاح ٩)).

يتم بيان العقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى سعر البيع وتكلفة الإنجاز وظروف السوق الراهنة بنهاية الفترة المحاسبية.

يعد تحديد صافي القيمة البيعية وأعمال التطوير قيد الإنجاز ذاتياً في الأصل نظراً لأهمية التقديرات والأحكام المستخدمة.

تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز (تابع)

تم تقييم مؤهلات وخبرة خبراء التقييم وتمت قراءة أحكام التكاليف مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

فحصنا البيانات ذات العلاقة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقد قمنا بتنفيذ إجراءات الفحص عن طريق إختيار عينات لنكون قناعة حول دقة المعلومات المتعلقة بالعقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.

قمنا بمراجعة مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات العلاقة في الإفصاحات ٥-٢ و ٩ و ٤ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

يبين الإيضاح رقم ٢-٥ السياسة المحاسبية، والإيضاح رقم ٤ الذي يوضح الأحكام والتقديرات الرئيسية المستخدمة في تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات المصنفة كمتاحة للبيع.

فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المغلق، فقد قمنا بتقييم إذا ما كانت منهجية التقييم المطبقة من قبل مدير الصندوق مناسبة. كما قمنا بتقييم ما إذا كانت الافتراضات الجوهرية الموضحة في التقييم معقولة. وقد استخدمنا خبراء التقييم الداخليين لدينا لمراجعة المنهجية والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل مدير الصندوق. وقد قارن خبراء التقييم الداخليين لدينا الافتراضات المستخدمة مع البيانات الخارجية للتحقق من التقييمات بشكل أكبر.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من أحدث المعلومات المالية المتاحة حول الكيان المستثمر فيه لتقييم ما إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة بشكل جوهري عن القيمة العادلة المتوقعة. وقد تم تأكيد صافي قيمة الأصل وعدد الوحدات المحتفظ بها في الصندوق مع مدير الصندوق.

بالنسبة للإستثمار الثاني، قمنا بفحص الشراء الأولي للإستثمار. بالإضافة إلى ذلك، استخدمنا البيانات التاريخية بما في ذلك المعلومات المالية الحديثة المتاحة بغرض تقييم مدى موثوقية تقدير مدير الصندوق للقيمة العادلة. كما تم تأكيد صافي قيمة الأصل وعدد الوحدات المحتفظ بها في الصندوق مع مدير الصندوق.

تبلغ قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع المسجلة في بيان المركز المالي الموحد ١١٦,٧٥٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٣٣,٨٩٧ ألف درهم)، بما يمثل ٨% من مجموع الموجودات. وترتبط هذه الاستثمارات بثلاث منشآت غير مدرجة.

تتألف إستثمارات المجموعة من استثمار في صندوق إستثمار عقاري مقفل بغرض الإستثمار في الموجودات العقارية المدرة للربح في دولة الإمارات العربية المتحدة، وصندوق استثمار مفتوح تم إنشاؤه في دولة الإمارات المتحدة بغرض توليد عائد مرتفع وثابت، وإستثمار في ملكية كيان غير مدرج تم تأسيسه بغرض الإستحواذ على عقار في الإمارات العربية المتحدة وتطويره والاحتفاظ به وتسويقه وتأجيره وتشغيله واستبعاده وتقسيمه فرعياً والتعامل بأي صورة أخرى عليه.

يتم تصنيف القيمة العادلة للأدوات المالية غير المدرجة في الأسواق المالية، والتي لا يستند واحد أو أكثر من مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. وفي هذه الحالات، تحدد الإدارة المدخلات غير القابلة للملاحظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة في هذه الظروف.

أدى عدم توفر بيانات السوق القابلة للملاحظة إلى ظهور مستوى عال من عدم التيقن وقلة الموضوعية حول التقديرات حيث يمكن أن يكون لذلك تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الأمر الذي قادنا إلى التركيز على هذا الجانب.



## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع. (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي

امر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كمستحقة للبيع (تابع)

وبالنسبة للاستثمار الثالث في حقوق الملكية، لا يزال الأصل الأساسي للكيان قيد الإنشاء. حصلنا على تقرير التقييم فيما يتعلق بعقارات الكيان المستثمر فيه والذي قدمه الكيان المستثمر فيه إلى الإدارة. وبالتعاون مع خبير التقييم الداخلي الخاص بنا والذي قام بالتحقق من أن منهج التقييم المتبع من قبل خبراء التقييم يتفق مع المعايير المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وقد قيمنا أيضاً مؤهلات خبراء التقييم وخبراتهم. قمنا باختبار مدى ملاءمة بيانات المصدر والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم، عن طريق توجيه الاستفسارات وتقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات

يبين الإيضاح ٢-٣ السياسة المحاسبية، والإيضاحين ٣-٣ و ٨ اللذين يوضحان أساس تقييم الاستثمار الذي تتبعه المجموعة، والإيضاح ٤ الذي يوضح الأحكام والتقدير الهامة المتبعة في تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع.

قمنا بمراجعة مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات العلاقة في الإيضاح ٣-٣ والإيضاح ٨ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

### المعلومات الأخرى

يتحمل أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على تقرير مجلس الإدارة ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، نقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سابقاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة اشراق العقارية ش.م.ع. (تابع)

### مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار في عملها التجاري والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية، وكذلك استخدام مبدأ الإستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالي من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
  - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.
  - معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الإستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الإستمرار كمنشأة عاملة.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقتها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونبقى مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- كما نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.



## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع. (تابع)

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وطرق الحماية منها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيدكم بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- (٥) أن المجموعة قد قامت بالاستثمار في أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كما هو مبين في الإيضاحين (٨) و(١١) من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإيضاح رقم (١٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
- (٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أيّاً من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو فيما يتعلق بالشركة ونظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- (٨) لم تقدم المجموعة أي مساهمات إجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠.

بريس ووتر هاوس كوبرز  
٢٠١٨

جالت فاجوري

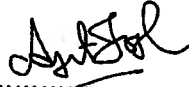
سجل مدقق الحسابات الممثلين رقم ٣٧٩  
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة اشراق العقارية ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

ايضاح	كما في ٣١ ديسمبر		كما في ١ يناير
	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦
	الف درهم	الف درهم	الف درهم (معاد بينها)
<b>الموجودات</b>			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	١٠٦,٢٧٢	١٠٢,١٢٢	١١٠,٢٠٨
استثمارات عقارية	٧٢٨,٩٦٧	٨٨٢,٤٧٢	٦٧٨,٣٠٧
دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية	١٤٦,٦٩٦	-	٢٢٩,٥٠٧
دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاح للبيع	-	٢٨,٠٧٦	-
استثمارات متاحة للبيع	٨٢,٧٤٤	١١٧,٠٧٦	١٥٦,٢٨٦
	<u>١,٠٦٤,٧٨٠</u>	<u>١,١٤١,٧٤٧</u>	<u>١,١٧٤,٣٠٨</u>
موجودات متداولة			
اعمال تطوير قيد الإنجاز	٨٠,٠٢٠	٨٠,٣٠٠	٢٤٥,٨٦٠
مخزون	٧٩	٧٨	٨٠
نم مدينة تجارية وأخرى	٦,١٨٥	١٨,٩٢٧	١٢,٩٢٦
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٧٧,٢٣٥	-
أرصدة نقدية وبنكية	٤١٢,٥٥٦	١٨١,٩٠٠	٤٨٩,٤٦٥
	<u>٤٩٨,٨٤٠</u>	<u>٣٥٨,٥٠٠</u>	<u>٨٤٩,٢٣١</u>
<b>مجموع الموجودات</b>	<u>١,٥٦٣,٦٢٠</u>	<u>١,٥٠٠,٢٩٧</u>	<u>٢,٠٢٣,٦٣٩</u>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
حقوق الملكية			
رأس المال والاحتياطيات	٢,٢٢٥,٠٠٠	٢,٢٢٥,٠٠٠	٢,٢٢٥,٠٠٠
رأس المال	١٣٣,٧٢٥	١٣٦,٩٧٩	١٣٣,٧٢٥
احتياطي قانوني	(١,٠١٥,٤٥٨)	(٩٨٦,١٦٨)	(٧١١,٤٧٣)
خسائر متراكمة	(٥,٧٢٤)	(٢٤٤)	(٨,٢٧٧)
تغيرات متركمة في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع صافي حقوق الملكية	<u>١,٤٣٧,٥٤٣</u>	<u>١,٤٧٥,٤٦٧</u>	<u>١,٧٢٨,٨٧٥</u>
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢,١٢٠	٦٤٨	١,١٩١
مطلوبات متداولة			
نم دالة تجارية وأخرى	١٢٢,٩٥٧	٢٤,١٨٢	٢٦٨,٥٤٩
قروض بنكية	-	-	١٥,٠٢٤
	<u>١٢٢,٩٥٧</u>	<u>٢٤,١٨٢</u>	<u>٢٨٣,٥٧٣</u>
	<u>١٢٦,٠٧٧</u>	<u>٢٤,٨٣٠</u>	<u>٢٨٤,٧٦٤</u>
<b>مجموع المطلوبات</b>	<u>١,٥٦٣,٦٢٠</u>	<u>١,٥٠٠,٢٩٧</u>	<u>٢,٠٢٣,٦٣٩</u>

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصديق عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨. وقام بالتوقيع عليها بالنيابة عن المجلس:



عضو مجلس إدارة



رئيس مجلس الإدارة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٦	٢٠١٧		
ألف درهم (معاد بيانها)	ألف درهم		
٢٢,٦٣٠	٢٣,٣٦٣	١٨	إيرادات
(٧,٢٣٣)	(٦,٨٥٩)	١٩	تكاليف مباشرة
١٥,٣٩٧	١٦,٥٠٤		إجمالي الربح
(٢٩,٨١٤)	(٢٢,٩٣٣)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٢٤٢)	(٢,٣٩١)		مصاريف بيع وتسويق
(١٦,٦٥٩)	(٨,٨٢٠)		الخسارة التشغيلية
(١٩٢,٨٨٦)	(١٥١)	٦	خسارة إعادة تقييم للاستثمارات العقارية
(٦٩,٥٢٠)	(٢,٩٠١)	٩	انخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
٤,٩٨٥	٢٦,٢٠١	٨	ربح من بيع إستثمارات متاحة للبيع، بالصافي
-	٣,٨٨٠	١١	تغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٣,٤٩٦)	-	٨	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	٥,٩٥٠		إيرادات التمويل، بالصافي
٣,٥٩١	٨,٣٨٥		إيرادات أخرى
(٣٠٣,٩٨٥)	٣٢,٥٤٤		ربح/(خسارة) السنة
			الدخل الشامل الآخر للسنة
(٨٠٨)	(٣٤٤)	٨	بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة: صافي الخسارة غير المحققة من استثمارات متاحة للبيع
٣,٤٦١	٥,٧٢٤		بنود معاد تصنيفها إلى ربح وخسارة من الاستبعاد
٢,٦٥٣	٥,٣٨٠		الدخل الشامل الآخر للسنة
(٣٠١,٣٣٢)	٣٧,٩٢٤		مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
(٠,١٣١)	٠,٠١٤	٢١	(الربح)/(الخسارة) الأساسية والمخفضة للسهم

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

تغيرات متراكمة في  
القيم العادلة  
لاستثمارات متاحة  
للبيع

المجموع  
ألف درهم

المجموع ألف درهم	تغيرات متراكمة في القيم العادلة لاستثمارات متاحة للبيع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
١,٩٨٠,٥٥٦	(٨,٣٧٧)	(٤٦٩,٧٩٢)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠
(٢٤١,٦٨١)	-	(٢٤١,٦٨١)	-	-
١,٧٣٨,٨٧٥	(٨,٣٧٧)	(٧١١,٤٧٣)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠
(٣٠٣,٩٨٥)	٢,٦٥٣	(٣٠٣,٩٨٥)	-	-
٢,٦٥٣	٢,٦٥٣	-	-	-
(٣٠١,٣٣٢)	٢,٦٥٣	(٣٠٣,٩٨٥)	-	-
١,٣٥٧,٥٤٣	(٥,٧٢٤)	(٧٥٣,٤٥١)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠
١,٤٣٧,٥٤٣	(٥,٧٢٤)	(٧٥٣,٤٥١)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠
٣٢,٥٤٤	-	٣٣,٥٤٤	-	-
٥,٣٨٠	٥,٣٨٠	-	-	-
٣٧,٩٢٤	٥,٣٨٠	٣٢,٥٤٤	-	-
-	-	(٧٦,١٦٧)	٣,٢٥٤	-
١,٤٧٥,٤٦٧	(٣٤٤)	(٩٨٦,١٦٧)	١٣٦,٩٧٩	٢,٣٢٥,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦  
(كما هو مدرج سابقاً)  
تعديل بيان الفترة السابقة (إيضاح ٢٦)  
الرصيد في ١ يناير (معاد بيانه)  
خسارة السنة  
الدخل الشامل الآخر للسنة  
مجموع الخسارة الشاملة للسنة  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧  
ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر للسنة  
مجموع الربح الشامل للسنة  
تحويل إلى الاحتياطي القانوني  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

### بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم (معاد بيانها)	ألف درهم	
(٣٠٣,٩٨٥)	٣٢,٥٤٤	
٣,٩٦٧	٤,٠١٢	٥
٢,٥٨٦	٢٨٣	١٥
-	(٥,٩٥٠)	
١٩٢,٨٨٦	١٥١	٦
٦٩,٥٢٠	٢,٩٠١	٩
٣٣,٤٩٦	-	٨
(٨,٤٤٦)	(٣١,٩٢٥)	
٣,٤٦١	٥,٧٢٤	
-	(١٢)	
-	(٣,٨٨٠)	
(٣,٥٩١)	(٥,٧٢٥)	
(١٠,١٠٦)	(١,٨٧٧)	
(١,٦٥٧)	(١,٧٥٥)	١٥
(٥,٣٠٠)	(٣,١٨١)	٩
١	١	
٧,٧٤١	(٥,٨٧٠)	
(١٠١,٧٨٠)	(٩٦,٥٤٢)	
(١١١,١٠١)	(١٠٩,٢٢٤)	
-	١,٤٠٣	
-	(١١٦,٧٥٠)	٨
٤٧,٦٨٤	١١٣,٩٩٩	
(١٣٢)	(٧٦٢)	٥
-	١٢	
-	(٧٣,٤٥٥)	
-	(٣٨,٠٧٦)	٧
(١,٩٢٦)	(١١,١٩٣)	٦
٣,٥٩١	٣,٣٩٠	
-	(٧٢٩)	
-	(١٢٥,٠٠٠)	
٤٩,٢١٧	(٢٤٧,١٦١)	
(١٥,٠٢٤)	-	
(٧٦,٩٠٨)	(٣٥٦,٣٨٥)	
٤٧٨,٣٩٧	٤٠١,٤٨٩	
٤٠١,٤٨٩	٤٥,١٠٤	١٢

يبين الايضاح رقم (٢٣) المعاملات الغير نقضية

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

#### ١ معلومات عامة

سُجّلت شركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. والشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، وتلتزم بأحكام قانون الشركات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

الشركة مسجلة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. وعنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٠٨٧٣٧، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

وتتولى الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") القيام بالأعمال العقارية بشكل رئيسي والتي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها.

فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

الشركات التابعة	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية ٢٠١٧ و ٢٠١٦	بلد التأسيس
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.* إشراق انترناشيونال بروبرتز	الشقق الفندقية العقارات	١٠٠% ١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة جزر الكايان

\* يحتفظ ورثة أحد أعضاء مجلس الإدارة بملكية ٥١% من نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م. نيابة عن الشركة حيث تنازل عن الملكية النفعية إلى المجموعة.

#### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبيّنة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يُذكر خلاف ذلك.

إن البيانات المالية الموحدة معدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة (الدراهم الإماراتي)، وهو العملة الوظيفية للشركة وشركتها التابعة.



## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

#### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### ١-٢ أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على المنشآت التي تقوم بإعداد تقاريرها المالية وفق المعايير الدولية للتقارير المالية. كما تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والاستثمارات المتاحة للبيع التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القوانين النافذة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية الموحدة في الإيضاح رقم ٤.

##### (أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

ليس هنالك أي معايير جديدة أو تعديلات أو تفسيرات صادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والسارية لكنها ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ (تعديل)، "بيان التدفقات النقدية بشأن مبادرة الإفصاح" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ (تعديل)، "الإفصاحات عن الحصص في المنشآت الأخرى" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧).

(ج) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

هناك بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الراهنة التي تم نشرها وتعتبر الزامية التطبيق على الفترات المحاسبية للمجموعة التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٧ أو الفترات التي تليها، ولكن لم تقم المجموعة بتطبيقها بشكل مبكر. وتقوم الإدارة حالياً بتقييم المعايير والتعديلات التالية التي من المرجح أن يكون لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

#### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### ١-٢ أساس الأعداد (تابع)

(ج) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تابع)

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية: التصنيف والقياس" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨).

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو ٢٠١٤ النسخة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية"، والتي تعكس كافة مراحل مشروع الأدوات المالية وتحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس وجميع النسخ السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ويوفر المعيار شروطاً جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. ويسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. وفيما عدا محاسبة التحوط، فإن التطبيق بأثر رجعي يعد مطلوباً، ولكن تقديم معلومات مقارنة لا يعد أمراً إجبارياً. وفيما يتعلق بمحاسبة التحوط، يتم تطبيق المتطلبات عموماً على أساس مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة. وسيكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة وليس على تصنيف وقياس مطلوبات المجموعة. وقامت المجموعة بتحليل الأثر التفصيلي لهذا المعيار ولا تجد أي آثار جوهرية. وتعتمد الإدارة تبني المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ (تعديل)، "الإيرادات من العقود مع العملاء" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨).

- صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد نموناً من خمس خطوات لاحتساب الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي رقم ١٥، يتم تسجيل الإيرادات على أساس المبلغ الذي يمثل الثمن الذي تتوقع المنشأة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل البضائع والخدمات إلى العميل. سوف يحل معيار الإيرادات الجديد محل جميع المتطلبات الحالية لتسجيل الإيرادات بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

- إن تطبيق المعيار المطلوب للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. وقد قامت المجموعة بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ولا يجد أي آثار جوهرية. وتعتمد الإدارة تبني المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، "الإيجارات" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩).

- يلغي المعيار الجديد تصنيف الإيجارات ضمن عقود الإيجار التشغيلي أو عقود الإيجار التمويلي بالنسبة للمستأجر. وبدلاً من ذلك، يتم التعامل مع كافة الإيجارات بنفس طريقة عقود الإيجار التمويلي المطبقة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. ويتم "رسملة" الإيجارات عن طريق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار وإظهارها إما كموجودات إيجار (حق استخدام الأصل) أو جنباً إلى جنب مع الممتلكات والمعدات. وقامت المجموعة بتحليل الأثر التفصيلي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ولا تجد أي آثار جوهرية.

• التفسير رقم ٢٢ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية (تعديل)، "المعاملات التي تتم بعملات أجنبية والمقابل المدفوع مسبقاً" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨).

قامت الإدارة بإجراء تقييم لمدى علاقة المعايير والتعديلات والتفسيرات المذكورة وتأثيرها على بياناتها المالية الموحدة. وتؤكد الإدارة أنه ليس للمعايير والتعديلات والتفسيرات ذات العلاقة أي تأثير جوهرية على البيانات المالية الموحدة.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٢-٢ أساس التوحيد

##### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة المنشآت (بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة) الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما يكون للمجموعة حقوق أو عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحوّل السيطرة إلى المجموعة ويتم إيقاف التوحيد اعتباراً من تاريخ انتهاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب اندماجات الأعمال. إن المقابل المحوّل نظير الاستحواذ على شركة تابعة يمثل القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المحوّل القيمة العادلة لأي أصل أو مطلوب ناتج عن أي ترتيبات أو التزامات محتملة. يتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها وكذلك المطلوبات والالتزامات الطارئة المحملة عن اندماجات الأعمال، بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. تعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، ويكون ذلك إما بالقيمة العادلة أو بالحصصة المتناسبة للحصصة غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات الممكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها.

تُحتسب التكاليف المتعلقة بعملية الاستحواذ كمصاريف عند تكبدها.

في حال تم تحقيق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ للخصص التي سبق امتلاكها من قبل الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها يُعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ من خلال حساب الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل مالي يُحتمل تحويله من قبل المجموعة يتم تسجيله بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتم احتساب التغييرات اللاحقة على القيمة العادلة للمقابل المحتمل المزمع تصنيفه ضمن الموجودات أو المطلوبات وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ إما في حساب الأرباح والخسائر أو ضمن التغييرات في الدخل الشامل الآخر. لا يعاد قياس المقابل المحتمل الذي يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية ويتم الاعتراف بتسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

إن الزيادة في المقابل المالي المُحوّل عن قيمة الحصصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصص ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها، عن القيمة العادلة لحصصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها يتم إدراجها تحت بند الشهرة. وفي حال كان مجموع المقابل المالي المُحوّل والحصصة غير المسيطرة المحتسبة والحصصة المقاسة المملوكة سابقاً أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها من خلال اتفاقية شراء بالمقايضة، يتم احتساب الفرق مباشرة في بيان الدخل.

يتم حذف المعاملات الداخلية والأرصدة والإيرادات والمصاريف للمعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات فيما بين الشركات المعترف بها في الموجودات.

#### ٣-٢ ممتلكات ومعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تشمل التكلفة التاريخية النفقات المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ على الأصل.

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. يتم تحميل كافة مصاريف أعمال التصليح والصيانة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٣-٢ ممتلكات ومعدات (تابع)

يُحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الموجودات وصولاً إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات

٢٥

٥ - ٤

٤ - ٢

١٠ - ٢

مباني

مركبات

أجهزة وبرمجيات حاسوب

أثاث وديكور ومعدات مكتبية

لا يحتسب استهلاك على الأرض.

تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات وأعمارها الإنتاجية، وتعديلها عند الضرورة، بتاريخ كل تقرير.

عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفضها مباشرة إلى القيمة القابلة للاسترداد (إيضاح ٦-٢).

يتم تحديد الأرباح والخسائر من عمليات الاستبعاد بمقارنة العوائد مع القيمة الدفترية، ويتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.

#### ٤-٢ استثمارات عقارية

إن العقارات المُحتفظ بها بغرض تحقيق عوائد من تأجيرها على المدى الطويل أو لزيادة رأس المال أو لكليهما أو العقارات غير المستخدمة بواسطة المجموعة يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

وتشتمل الاستثمارات العقارية أيضاً على العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

يتم تقييم الاستثمار العقاري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وإن اقتضت الضرورة تكاليف الاقتراض.

وبعد الاعتراف المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. ويقاس الاستثمار العقاري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان يمكن تحديدها بصورة موثوقة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق وتتوقع المجموعة قابلية تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق عند إتمام إنشائها، بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو ينتهي إنشاؤها، أيهما أسبق.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة، عند الضرورة، تبعاً للفروق في طبيعة الأصل المعني وموقعه وحالته.

إذا لم تكن هذه المعلومات متوفرة، تستخدم المجموعة طرقاً بديلة للتقييم مثل أحدث الأسعار في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

تُجرى أعمال التقييم كما في تاريخ التقرير بواسطة خبير معتمد يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديه خبرة سابقة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الجاري تقييمه. تشكل أعمال التقييم الأساس المستخدم في تحديد القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

الاستثمار العقاري الذي يعاد تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كاستثمار عقاري أو التي أصبحت سوقه أقل نشاطاً فيستمر قياسه بالقيمة العادلة.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٤-٢ استثمارات عقارية (تابع)

من بين أمور أخرى تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، الإيرادات من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية.

لا يتم رسملة النفقات اللاحقة وتضاف إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. تدرج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصرف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

تحتسب التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. ويتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

عندما تقوم المجموعة باستبعاد عقار ما بقيمته العادلة في معاملة تتم على أساس تجاري بحت، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل عملية البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل الموحد.

في حال قيام مالك الاستثمار العقاري بشغل العقار، يُعاد تصنيف هذا العقار ويُدرج ضمن فئة الممتلكات والمعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك للأغراض المحاسبية اللاحقة.

#### ٥-٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز

الاي يتم رسملة الاحتفاظ بالعقارات التي يتم الاستحواذ عليها أو تشييدها بغرض بيعها في سياق العمل الاعتيادي، بدلاً من الاستفادة من تأجيرها أو زيادة قيمة رأس المال، كعقارات محتفظ بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز (عقارات بغرض التطوير) ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وتشمل التكلفة ما يلي:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض.
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين عن أعمال الإنشاءات.
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والرسوم المهنية للخدمات القانونية ورسوم نقل العقار والمصاريف الإضافية للإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ بيان المركز المالي والمخصوم بالقيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم إدراج العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء البيع نظير بيع وحدات عقارية كمصاريف عند الاعتراف بإيرادات هذا البيع.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك أو الإطفاء للتحري عن حدوث انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة انخفاض في القيمة بمقدار المبلغ الذي تقل به القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. ولأغراض تقييم انخفاض القيمة، يتم إدراج الموجودات في أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات تكوين النقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لاحتمال عكس انخفاض القيمة بتاريخ كل تقرير.

#### ٧-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير البضائع المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق العمل الاعتيادي. فإذا كان من المتوقع تحصيل هذه الذمم المدينة في غضون سنة واحدة أو أقل، يتم تصنيفها كموجودات متداولة، وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تحتسب الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. وتمثل الذمم المدينة التجارية الأخرى المبالغ المدفوعة مقدماً والفوائد المستحقة والضمانات المدفوعة في نهاية السنة.

#### ٨-٢ نقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة النقدية والبنكية والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل.

#### ٩-٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

الذمم الدائنة التجارية والأخرى هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع أو الخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الاعتيادي من الموردين. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية والأخرى كمطلوبات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل، وخلافاً لذلك يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### ١٠-٢ مخزون

يتم إظهار المخزون بسعر التكلفة أو بصافي القيمة البيعية المقدرة، أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة بشكل رئيسي باستخدام طريقة المتوسط المرجح وتشمل جميع التكاليف المتكبدة في إحضار المخزون إلى موقعه ووضع الحالين. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع، إن وجدت.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١١-٢ منافع الموظفين

يتم رصد مخصص للالتزام المقدر لمستحقات الموظفين من الإجازات السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المستحقين حتى تاريخ التقرير.

يتم أيضاً رصد مخصص عن مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة عن فترات خدمتهم حتى تاريخ التقرير.

يتم بيان المخصص المتعلق بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كمطلوب متداول ويدرج ضمن بند "ذمم دائنة تجارية وأخرى"، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين كمطلوب غير متداول بشكل منفصل.

#### ١٢-٢ مخصصات

تُحتسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تكبد موارد لتسوية الالتزام ويكون بالإمكان قياس مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

#### ١٣-٢ الأدوات المالية

تحتسب الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

#### (أ) الموجودات المالية

تصنّف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية: "قروض وذمم مدينة" و"دفعة مقدمة عن شراء استثمار متاح للبيع" و"استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" و"استثمارات متاحة للبيع". يعتمد التصنيف على الغرض الذي من أجله تم شراء الموجودات المالية. تقوم الإدارة بتحديد التصنيف لموجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

#### (١) القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ شهراً بعد نهاية الفترة المشمولة بالتقرير حيث يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. تتألف القروض والذمم المدينة للمجموعة من "ذمم مدينة تجارية وأخرى" (إيضاح ١٠) و"أرصدة نقدية وبنكية" (إيضاح ١٢).

يتم الاعتراف بالقروض والذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة وتُدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### (٢) موجودات مالية متاحة للبيع

الموجودات المالية المتاحة للبيع هي موجودات غير مشتقة مصنفة في هذه الفئة ويتم إدراجها ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم تعتزم الإدارة بيع الاستثمار في غضون ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

تُدرج الاستثمارات المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع مبدئياً بالتكلفة، بما فيها تكاليف المعاملات، وتقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، إلا إذا تعذر قياسها بشكل موثوق. يتم إدراج التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة كبنء منفصل ضمن حقوق الملكية.

عندما يتم بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو تتعرض للانخفاض في القيمة، فإن تعديلات القيمة العادلة المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد. وعند استبعاد استثمار ما، يتم تحميل أو إضافة الفرق بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٣-٢ الأدوات المالية (تابع)

##### (١) الموجودات المالية (تابع)

##### (٣) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة. يتم تصنيف الأصل المالي في هذه الفئة إذا تم اقتناؤه أساساً بغرض بيعه خلال فترة قصيرة الأجل. تُصنف المشتقات أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم تكن مصنفة كتحوطات.

يتم تصنيف الموجودات المدرجة ضمن هذه الفئة كموجودات متداولة إذا كان متوقفاً تسويتها خلال ١٢ شهراً، وبخلاف ذلك يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة.

##### (ب) المطلوبات المالية

تتكون المطلوبات المالية في الأساس من "نمذ دائنة تجارية وأخرى" (إيضاح ١٦). تقاس المطلوبات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة وتدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### ١٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

##### (أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرّض الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية للانخفاض في القيمة. لا يُعتبر أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرّض أو تعرّضت للانخفاض في القيمة إلا في حالة واحدة فقط وهي أن يتوفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث واحد أو أكثر يحصل بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة" فعلي) ويكون لذلك الحدث أثرٌ على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية أو مجموعة الموجودات المالية بشكلٍ يمكن تقديره على نحوٍ موثوق به. قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على مواجهة المدين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو إخفاقهم أو عجزهم عن سداد الدفعات أو احتمالية دخولهم في إجراءات إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى أو عندما تتوفر بيانات جديرة بالملاحظة تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المقترنة بحالات التخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مقدار الخسارة على أساس الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بمعدل الفائدة الأصلي الفعلي للأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل والاعتراف بمقدار الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد. وفي حال كان للقرض أو الاستثمار المحتفظ به لحين استحقاقه معدل فائدة متغير، فإن معدل الخصم المستخدم في قياس أي خسارة انخفاض في القيمة يكون معدل الفائدة الفعلي الحالي المُحدد بموجب العقد. وكإجراء عملي، قد تقوم الشركة بقياس الانخفاض في القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة باستخدام سعر سوق جدير بالملاحظة.

إذا نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا النقص موضوعياً بحدثٍ يحصل بعد أن يتم احتساب خسارة الانخفاض في القيمة (مثل تحسّن التقييم الائتماني للمدين)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المحسوبة سابقاً يتم إدراجه في بيان الدخل الشامل الموحد.



## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

##### (ب) موجودات مصنفة كمستحقة للبيع

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرّض الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية للانخفاض في القيمة. بالنسبة لسندات الدين، تستخدم المجموعة المعايير المشار إليها في البند (أ) أعلاه. أما بالنسبة لاستثمارات الأسهم المصنفة كمستحقة للبيع، فإن الانخفاض الجوهرية أو طول الأجل في القيمة العادلة للورقة المالية دون تكلفتها يعتبر أيضاً دليلاً على تعرّض الموجودات للانخفاض في القيمة. فإذا وجد مثل هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الخسارة المترتبة - التي يتم قياسها باعتبارها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة انخفاض في قيمة ذلك الأصل المالي التي سبق احتسابها في بيان الدخل الشامل الموحد - يتم حذفها من بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد واحتسابها في بيان الدخل الشامل الموحد. إن خسائر الانخفاض في القيمة المحسوبة في بيان الدخل الشامل الموحد على أدوات حقوق الملكية لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل الشامل الموحد. وإذا زادت في فترة لاحقة القيمة العادلة لسندات الدين المصنفة كمستحقة للبيع، وكان بالإمكان ربط هذه الزيادة موضوعياً بحدث يقع بعد أن تم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة، فإنه يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة من خلال بيان الدخل الموحد.

##### (ج) استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة تقرير بتقييم القيمة الدفترية للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استناداً إلى الأسعار المعلنة (غير المعدلة) للاستثمارات. يتم تسجيل التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" في بيان الدخل الشامل الموحد.

عندما يتعذر تحصيل قيمة استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم حذفه مقابل مخصص الانخفاض في القيمة المتعلق به. يتم حذف تلك الموجودات المالية بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الإجراءات اللازمة وتحديد قيمة الخسارة. تصنف مخصصات الانخفاض المتعلقة بالموجودات المالية ضمن "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة".

#### ١٥-٢ تحويل العملة الأجنبية

##### (أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس وعرض البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل ضمنها ("العملة الوظيفية"). إن البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة (الدريم الإماراتي)، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

##### (ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. كما يتم احتساب أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة، في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض لأجل والنقد وما في حكمه في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن بند "صافي تكاليف التمويل".

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٥-٢ تحويل العملة الأجنبية (تابع)

#### (ب) المعاملات والأرصدة (تابع)

يتم إدراج فروق التحويل المتصلة بالتغيرات في التكلفة المطفأة ضمن الربح أو الخسارة، بينما يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات المبدئية. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السارية في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية النقدية المقومة بالعملات الأجنبية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع يتم تحليلها إلى فروق ناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية وتغيرات أخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية.

#### ١٦-٢ الاعتراف بالإيرادات

#### (أ) بيع العقارات

تدرج الإيرادات من بيع العقارات عندما ينتقل حق الانتفاع بالعقار إلى المشتري وبعد استيفاء جميع الشروط التالية:

- أن تقوم المجموعة بتحويل المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار إلى المشتري.
- ألا تحتفظ المجموعة بنسبة مشاركة مستمرة في الإدارة تتعلق عادة بنسبتها في الملكية أو تمارس رقابة فعالة على العقار المبيع.
- أن يكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات بشكل موثوق.
- أن يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مرتبطة بالمعاملة.
- أن يكون بالإمكان قياس التكاليف المتكبدة أو المزمع تكبدها على المعاملة بشكل موثوق به.

#### (ب) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### (ج) إيرادات فوائد وإيرادات من ودائع ثابتة

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد والإيرادات من الودائع الثابتة عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

#### (د) إيرادات من الفنادق

تتكون الإيرادات من الفنادق من الإيرادات من الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المساعدة الأخرى، ويتم الاعتراف بها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

#### ٣ إدارة المخاطر المالية

##### ١-٣ عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة وهي: مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويهدف برنامج إدارة المخاطر لدى المجموعة بوجه عام إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

##### (أ) مخاطر السوق

##### (١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر صرف العملات الأجنبية. وتنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المسجلة في البيانات المالية الموحدة والمقومة بعملة غير العملة الوظيفية. ولا ترى الإدارة بأن المجموعة معرضة لأي مخاطر هامة لأسعار العملات.

##### (٢) مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأوراق المالية بسبب الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة وتصنفها في بيان المركز المالي كاستثمارات متاحة للبيع واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. ولإدارة مخاطر الأسعار الناشئة عن الاستثمارات في الأوراق المالية، قامت المجموعة بتنوع محفظتها. وبناء على الفرضيات المستخدمة، فإن تأثير الارتفاع / الانخفاض في الموجودات المتاحة للبيع والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بنسبة ١٠% على مجموع الدخل الشامل يبلغ ٧,٧٦٦ ألف درهم (٢٠١٦: ٤,٨٨٤ ألف درهم). وتتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر تسعير إيجارات العقارات التجارية في السوق. ترى إدارة المجموعة أن أسعار الإيجارات تتماشى مع توقعاتها وميزانيتها ومعدل الإشغال المتوقع. وبالتالي، فإن مخاطر الأسعار ضئيلة.

##### (٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تعتبر إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية بعيدة إلى حد جوهري عن التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على ودائعها البنكية. فيما لو كانت أسعار الفائدة قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠٠ نقطة أساس وظلت جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكانت أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قد ارتفعت/انخفضت بمبلغ مليون درهم (٢٠١٦: ٢ مليون درهم).

##### (ب) مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان من الأرصدة النقدية والبنكية باستثناء النقد في الصندوق والودائع لدى البنوك، وكذلك التعرضات الائتمانية تجاه العملاء، بما في ذلك الذمم المدبنة المستحقة والمعاملات الملتزم بها. تقوم الإدارة بتقييم الجدارة الائتمانية للعملاء أخذة بعين الاعتبار مركزهم المالي وتاريخهم السابق وعوامل أخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في إيداع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى بنوك ومؤسسات مالية مرموقة.

##### (ج) مخاطر السيولة

تقتضي الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر كافٍ من النقد وما في حكمه وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من الحدود الائتمانية. ونظراً للطبيعة الحيوية لأنشطة العمل الأساسية، فإن المجموعة تحافظ على مرونة التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها. تستحق جميع الالتزامات المالية للمجموعة خلال ١٢ شهراً وتقارب قيمتها العادلة مبالغها الدفترية لأن تأثير الخصم ليس جوهري.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### ٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### ٢-٣ إدارة رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة بهدف توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأس المال الأمثل الذي يعمل على الحد من تكلفة رأس المال. وبهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. ولم تكن هناك تغيرات في سياسة المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة.

يتألف رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني والخسائر المتراكمة والتغيرات المتراكمة في القيم العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع، وتبلغ قيمته ١,٤٧٥ مليون درهم (٢٠١٦: ١,٤٣٨ مليون درهم) في تاريخ التقرير.

#### ٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن أي مستوى من مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم على أساسه قياس القيمة العادلة بكاملها يتم تحديده على أساس أقل مستوى من المعطيات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل. وفي سبيل ذلك، فإن أهمية المعطيات يتم تقييمها على أساس أسلوب قياس القيمة العادلة ككل. إن تقييم مدى أهمية معطيات معينة في قياس مجمل القيمة العادلة يتطلب بعض الاجتهادات ومراعاة العوامل المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات. فإذا كان أسلوب قياس القيمة العادلة يعتمد على معطيات جديدة بالملاحظة تحتاج إلى إجراء تعديلات هامة عليها استناداً إلى معطيات غير جديدة بالملاحظة أو أي معطيات أخرى غير جديدة بالملاحظة، يعتبر أسلوب القياس من أساليب القياس المدرجة ضمن المستوى الثالث.

فيما يلي بيان بأساليب قياس القيمة العادلة من حيث التسلسل الهرمي لأساليب قياس القيمة العادلة:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).
- المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديدة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو المطلوب، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المعطيات الخاصة بالأصل أو المطلوب التي لا تستند إلى بيانات سوق جديدة بالملاحظة (وهي المعطيات غير الجديدة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

يحلل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية والاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦:

المستوى الثالث ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	
٢٤٤,٨٠٠	٦٣٨,٦٧٢	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	-	٧٧,٣٣٥	استثمارات عقارية
١١٦,٧٥٠	-	٣٢٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			استثمارات متاحة للبيع
٢٤٩,٧٠٠	٤٧٩,٢٦٧	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣٣,٨٩٧	-	٤٨,٨٤٧	استثمارات عقارية
			استثمارات متاحة للبيع

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### ٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### ٣-٣ تقدير القيمة العادلة (تابع)

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المعلنة بتاريخ التقرير. تعتبر السوق سوقاً نشطة في حال كانت الأسعار المعلنة متاحة ومتوفرة بانتظام من أسواق المال أو الوكلاء أو الوسطاء أو الاتحادات الصناعية أو شركات خدمات التسعير أو الهيئات الرقابية حيث تمثل تلك الأسعار المعاملات الفعلية والمتكررة بانتظام في السوق والمبرمة على أساس تجاري. إن أسعار السوق المعلنة المستخدمة للموجودات المالية المملوكة للمجموعة هي أسعار الطلب الحالية. يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الأول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق النشطة باستخدام أساليب التقييم. تعمل هذه الأساليب على تحقيق الاستفادة القصوى من معطيات السوق المتاحة الجديرة بالملاحظة وتعتمد على أقل قدر ممكن من التقديرات الموضوعية من قبل المنشأة. إذا كانت جميع المعطيات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة للأداة معطيات جديرة بالملاحظة، فإنه يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الثاني.

في حال عدم استناد واحدة أو أكثر من المعطيات الهامة على بيانات السوق الجديرة بالملاحظة، تُدرج الأداة ضمن المستوى الثالث.

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمتها العادلة، حيث إنها إما تمتاز بطبيعة قصيرة الأجل أو يتم الاحتفاظ بها بالتكلفة المطفاة أو القيمة العادلة. كما أن القيمة الاسمية ناقصة مخصص الانخفاض في قيمة الذم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة حيث إنها تعتبر قابلة للاسترداد خلال ١٢ شهراً.

### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المحيطة.

تقوم المجموعة بإعداد تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة، بحكم طبيعتها، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة يتم تناولها أدناه:

#### (أ) تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كاستثمار عقاري أو كاستثمار محتفظ به بغرض التطوير أو كمتلكات أو معدات.

• تشمل الاستثمارات العقارية العقارات المحتفظ بها لغايات تأجير طويل الأجل أو الزيادة في القيمة أو كليهما والتي لا يتم استخدامها من قبل المجموعة.

• تتكون العقارات المحتفظ بها بغرض التطوير من العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي. وبصورة أساسية، تتمثل هذه العقارات في العقارات التي تطورها المجموعة وتعزم بيعها عند إتمام عملية الإنشاء أو قبلها.

• تتكون الممتلكات والمعدات من العقارات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم الخدمات.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

(ب) تقييم العقارات

تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما في تاريخ المركز المالي. وتدرج الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد خلال السنة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم مستقل. وتشتمل أساليب التقييم المتبعة على طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتطلب القيمة المتبقية استخدام تقديرات، مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (وتشمل أسعار البيع والتأجير والإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والربح المستهدف والمخاطر للمطور. وتستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الراهنة في نهاية فترة التقرير. استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات المثيلة.

٢٠١٦	٢٠١٧	
النطاق %	النطاق %	
١١	٨	معدل العائد الداخلي المستهدف
٨,٥ - ٧,٥	٨,٠ - ٧,٧٥	عائد الإيجار

الحساسية للتغيرات الهامة في المعطيات غير الجديرة بالملاحظة:

فيما لو ارتفعت أو انخفضت عوائد الإيجار المتوقعة بنسبة ١% عن القيمة المقدرة، لكانت القيمة العادلة للعقار أعلى أو أقل بمبلغ ٦,٧ مليون درهم (٢٠١٦: ٦,٩ مليون درهم) وبنفس التأثير على الأرباح للسنة. إضافة إلى ذلك، فيما لو ارتفعت أو انخفضت تكلفة الإنجاز بنسبة ١% عن التكلفة المقدرة للإنجاز، لكانت القيمة العادلة للعقار أعلى أو أقل بمبلغ ٤,٠ مليون درهم (٢٠١٦: ٥,٤ مليون درهم) وبنفس التأثير على أرباح السنة.

(ج) الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير المبالغ الممكن تحصيلها من الذمم المدينة التجارية في حال لم يعد من المرجح تحصيل كامل قيمة هذه الذمم المدينة. بالنسبة للمبالغ الهامة من الناحية الفردية، يُجرى هذا التقدير على أساس منفرد. أما المبالغ التي ليس لها أهمية فردية، ولكن تكون متأخرة السداد، فيتم تقييمها على المستوى الإجمالي مع رصد مخصص لها وفقاً لطول فترة التأخر عن السداد استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية بتاريخ بيان المركز المالي ما قيمته ٦,٨١٣ ألف درهم (٢٠١٦: ١,٠٢٨ ألف درهم). إن أي فرق بين المبالغ التي سيتم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقع قبضها سوف يتم تسجيله في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(د) الانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم بيان العقارات المحتفظ بها بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها بغرض التطوير للتحقق من الانخفاض في قيمتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. وبناء على المراجعة والتقييم الذي أجراه خبير التقييم الخارجي المستقل، احتسبت المجموعة خسارة انخفاض قيمة بمبلغ ٢,٩٠١ ألف درهم (٢٠١٦: ٦٩,٥٢٠ ألف درهم) فيما يتعلق بالزيادة في القيمة الدفترية على القيمة البيعية لبعض العقارات.

(هـ) الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تعين المجموعة الأعمار والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات على أساس الاستخدام المقصود للموجودات، والأعمار الإنتاجية لتلك الموجودات. ويمكن أن تؤدي التغيرات اللاحقة في الظروف، مثل السلف التكنولوجية أو الاستخدام المحتمل للأصول المعنية، إلى اختفاء الأعمار الإنتاجية الفعلية أو القيم المتبقية من التقديرات الأولية. قامت المجموعة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للأصناف الرئيسية للممتلكات والمعدات وقررت عدم تسجيل أي تعديل.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥ ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أثاث وديكور ومعدات مكتبية ألف درهم	أجهزة وبرمجيات حاسوب ألف درهم	مركبات ألف درهم	مباني ألف درهم	أرض ألف درهم
١٢٨,٣٠٤	٦,٤٥٥	١,٢٧٠	٢,٤٧٧	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
١٣٢	-	١٣٢	-	-	-
(٨٧)	(٨٧)	-	-	-	-
١٢٨,٣٤٩	٦,٣٦٨	١,٤٠٢	٢,٤٧٧	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
٧٦٢	١٥	٥٧٤	١٣٨	٣٥	-
(٧٠٠)	-	-	(٧٠٠)	-	-
١٢٨,٤١١	٦,٣٨٣	١,٩٧٦	١,٩١٥	٧,٣٣٦	٤٧,٨٠١
١٨,٠٩٦	٤,٨٣٤	١,١٣٩	٢,٠٩١	١,٠٣٢	-
٣,٩٦٧	٦١٦	٢٤٧	١٢١	٢,٩٨٣	-
(٨٧)	(٨٧)	-	-	-	-
٢١,٩٧٦	٥,٣٦٣	١,٣٨٦	٢,٢١٢	١٣,٠١٥	-
٤,٠١٢	٩١٥	١٦٩	١١٦	٢,٨١٢	-
(٧٠٠)	-	-	(٧٠٠)	-	-
٢٥,٢٨٨	٦,٢٧٨	١,٥٥٥	١,٦٢٨	١٥,٨٢٧	-
١٠٣,١٢٣	١٠٥	٤٢١	٢٨٧	٥٤,٥٠٩	٤٧,٨٠١
١٠٦,٣٧٣	١,٠٠٥	١٦	٢٦٥	٥٧,٢٨٦	٤٧,٨٠١

التكلفة  
في ١ يناير ٢٠١٦  
إضافات  
استبعادات  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
إضافات  
استبعادات  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الاستهلاك المتراكم  
في ١ يناير ٢٠١٦  
المحتمل للسنة (إيضاح ١٩)  
استبعادات  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
المحتمل للسنة (إيضاح ١٩)  
استبعادات  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صافي القيمة الدفترية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية قطع أراضي معينة تقع في الإمارات العربية المتحدة وشقة في الولايات المتحدة الأمريكية.

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم (معاد بيانه)	ألف درهم	
٦٧٨,٣٠٧	٧٢٨,٩٦٧	الرصيد في ١ يناير
١,٩٢٦	١١,١٩٣	إضافات
(٦٨,٤٠٠)	-	تحويل إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز (مبين في البند (١) أدناه والإيضاح (٩))
٨٢,٨١٢	١٤٦,٦٩٦	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية (راجع البند (٢))
(٤٢,٨١٢)	(٣,٢٣٣)	انخفاض في حساب التسوية مع بائع (راجع البند (٣) أدناه)
٢٧٠,٠٢٠	-	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز (راجع البند (٤) أدناه والإيضاح (٩))
(١٩٢,٨٨٦)	(١٥١)	انخفاض في القيمة العادلة، بالصافي
٧٢٨,٩٦٧	٨٨٣,٤٧٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

- (١) يتعلق التحويل إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز بالشروع في نشاط تطوري على مشروع الجميرا خلال ٢٠١٦.
  - (٢) يتعلق التحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية بموجودات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية عند الانتهاء من عملية الاستحواذ.
  - (٣) راجعت المجموعة تقديراتها لسعر شراء الأرض بناءً على اتفاق مع البائع. وقد كانت الأسعار قيد التفاوض مع البائع، حيث تم تخفيض المبلغ المتفق عليه في البداية.
  - (٤) استند التحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز على نية الإدارة لتحقيق إيرادات من تأجيرها عند إتمام عملية التطوير.
- يتم بيان الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تمثل المبلغ الذي يمكن قبضه مقابل بيع أصل أو دفعه نظير تحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- تم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة في المستوى الثاني والمستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة. وقد تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقارات خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

هناك أربعة قطع أراضي غير مسجلة باسم المجموعة. تحمل إحدى القطع قيمة دفترية قدرها ٢٤٤,٨٠٠ ألف درهم (٢٠١٦): ٢٤٩,٧٠٠ ألف درهم) وهي مسجلة باسم مؤسسة مملوكة لأحد أعضاء مجلس الإدارة السابقين وليس باسم المجموعة. لم يتم نقل سندات الملكية لثلاثة عقارات بقيمة دفترية تبلغ ٢٧١,٩٠٠ ألف درهم (٢٠١٦): ٢٤١,٦٠٠ ألف درهم) باسم المجموعة من بائع آخر (طرف مستقل). وقد أكد البائع نيته بنقل سندات الملكية باسم المجموعة عند الطلب. وقد تنازل عضو مجلس الإدارة السابق عن حقوق الانتفاع بقطعة الأرض إلى المجموعة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٧ دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع

خلال ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بسداد دفعة بقيمة ٣٨,٠٧٦ ألف درهم مقدمة إلى مدير الاستثمار (طرف ذات علاقة) للاستحواذ على حصص في صندوق غير مدرج. استكمل الاستحواذ على الصندوق غير المدرج في يناير ٢٠١٨.

٨ استثمارات متاحة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٦,٢٨٦	٨٢,٧٤٤	الرصيد في ١ يناير
-	١١٦,٧٥٠	إضافات خلال السنة
(٣٩,٢٣٨)	(٨٢,٠٧٤)	استبعادات خلال السنة
(٣٣,٤٩٦)	-	خسارة انخفاض القيمة
(٨٠٨)	(٣٤٤)	إنخفاض في القيمة العادلة، بالصافي
٨٢,٧٤٤	١١٧,٠٧٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٣٣,٨٩٧	١١٦,٧٥٠	استثمارات في أسهم غير مدرجة - مسجلة بالتكلفة
٤٨,٨٤٧	٣٢٦	استثمارات في أسهم مدرجة - مسجلة بالقيمة العادلة
٨٢,٧٤٤	١١٧,٠٧٦	

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة بالرجوع إلى السعر المدرج في السوق في نهاية العمل بتاريخ التقرير.

يتم تسجيل الاستثمارات المتاحة للبيع في الأسهم غير المدرجة، حالياً بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حيث أنه من غير الممكن تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق بسبب عدم وجود سوق نشطة للاستثمار أو أي معاملات حديثة يمكن أن توفر أدلة موثوق بها على القيم العادلة الحالية.

تتألف إضافات المجموعة لعام ٢٠١٧ من استثمار في صندوق عقاري مقفل بغرض الاستثمار في الأصول العقارية المنتجة للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن الغرض من الاستثمار في صندوق استثمار مفتوح تم إنشاؤه في دولة الإمارات المتحدة بغرض توليد مردود أعلى وأكثر ثباتاً، والاستثمار في ملكية منشأة غير مدرجة تم تأسيسها بغرض الاستحواذ على وتطوير والاحتفاظ وتسويق وتأجير وتشغيل واستبعاد والتقسيم الفرعي والتعامل بأي صورة أخرى بممتلكات موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ليس لدى المجموعة تأثير جوهري على الكيانات المستثمر فيها، كما أن وصولها للمعلومات المتعلقة بها يعتبر محدوداً.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، باعت المجموعة استثمارات مدرجة بقيم دفترية قدرها ٤٨,١٧٧ ألف درهم واستثمارات غير مدرجة بقيم دفترية قدرها ٣٣,٨٩٧ ألف درهم مقابل مبلغ ١١٣,٩٩٩ ألف درهم وسجلت أرباحاً بقيمة ٣١,٩٢٥ ألف درهم. بعد تعديل التغيير المتراكم في القيمة العادلة بمبلغ ٥,٧٢٣ درهم المتعلقة بهذه الاستثمارات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم تسجل المجموعة أي خسارة انخفاض في قيمة أي الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى الثالث (٢٠١٦: ٣٣,٤٩٦ ألف درهم)، والتي تتم باستخدام آخر تقييم متاح تم تقديمه من قبل خبير التقييم الخارجي، والذي يقوم بتقدير قيمة العقار عند إتمامه، وذلك باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة مع الأخذ في الاعتبار دلالة المعاملات. تمثل خسارة الانخفاض في القيمة الحركة الوحيدة في الاستثمار المصنف ضمن المستوى الثالث.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٩ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها. وتقع جميع مشاريع أعمال التطوير قيد الإنجاز في الإمارات العربية المتحدة.

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم (معاد بيانته)	ألف درهم	
٣٤٥,٨٦٠	٨٠,٠٢٠	الرصيد في ١ يناير
٥,٣٠٠	٣,١٨١	إضافات خلال السنة
٦٨,٤٠٠	-	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٢٧٠,٠٢٠)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٦٩,٥٢٠)	(٢,٩٠١)	خسارة انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
٨٠,٠٢٠	٨٠,٣٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٢٨	٦,٨١٣	ذمم مدينة تجارية
-	٤,٥٤٧	فائدة مستحقة*
١,٢٤٨	٢,٠٧٥	دفعات مقدمة للموردين
٢,٥٨٣	١,٤٦٨	مبالغ مدفوعة مقدماً
١,٣٢٦	٤,٠٣٤	ذمم مدينة أخرى**
٦,١٨٥	١٨,٩٣٧	

\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تضمنت الفائدة المستحقة فائدة مدينة من أطراف ذات علاقة بقيمة ٤,٥٤٧ ألف درهم (٢٠١٦): لا شيء (إيضاح ١٧).

\*\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تضمنت الذمم المدينة الأخرى توزيعات أرباح مستحقة من طرف ذو علاقة بقيمة ٢,٣٣٥ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء) (إيضاح ١٧).

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، واجهت المجموعة تركيزاً جوهرياً في مخاطر الائتمان من خلال عميل واحد يمثل ما نسبته ٩٤% (٢٠١٦: لا يوجد تركيز مخاطر) من الذمم المدينة التجارية القائمة بذلك التاريخ. إن الإدارة واثقة من أن هذا التركيز في مخاطر الائتمان لن يترتب عليه أي خسارة للمجموعة بالنظر إلى التاريخ الائتماني للعملاء.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم تتعرض أي ذمم مدينة تجارية لانخفاض في القيمة (٢٠١٦: لا شيء). وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت أعمار الذمم المدينة التي لم تتعرض لانخفاض في القيمة على النحو التالي:

تأخر سدادها لكنها لم تتعرض لانخفاض في القيمة:						
المجموع	٣٠-١	٦٠-٣١	٩٠-٦١	١٨٠-٩٠	٣٦٥-١٨٠	٣٦٥ <
ألف درهم	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦,٨١٣	٧٩٧	٨٥٠	٩٠٠	٤٩٨	٣,٧٦٨	-
٢٠١٧						
١,٠٢٨	١,٠٢٨	-	-	-	-	-
٢٠١٦						

من المتوقع استرداد كامل قيمة الذمم المدينة التي لم تتعرض لانخفاض في قيمتها. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات عن الذمم المدينة، وبالتالي معظم هذه الذمم بلا ضمانات.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

١١ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	في ١ يناير
-	٧٣,٤٥٥	إضافات
-	٣,٨٨٠	ربح من القيمة العادلة
-	٧٧,٣٣٥	

خلال السنة ، استثمرت المجموعة في سندات مدرجة في الإمارات العربية المتحدة بالدولار الأمريكي. تحمل ادات الدين معدل قسيمة بنسبة ٦,٧٥% (٢٠١٦: لا شيء). في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، تم الإفصاح عن الفوائد المتراكمة على السندات بقيمة ٤١٣ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء) ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١٠). بلغت ارباح القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من السندات ١٩٤ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء).

خلال السنة استثمرت المجموعة مبلغ ٣٦,٧٠٢ ألف درهم إماراتي في الأوراق المالية المدرجة في الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٦: لا شيء). إن ربح القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من أسهم حقوق الملكية بلغ ٣,٦٨٦ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء).

يتم الاحتفاظ بالاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمتاجرة وتشمل ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٠,٣٨٨	موجودات متداولة
-	٣٦,٩٤٧	أسهم مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
-	٧٧,٣٣٥	سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، سجلت المجموعة أرباحاً بقيمة ٣,٨٨٠ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء).

١٢ أرصدة نقدية وبنكية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٦	٣١	نقد في الصندوق
١٨٨,٧٢٩	٥٣,٨٤٢	نقد لدى البنك*
٢٢٣,٦٨١	٣,٠٢٧	ودائع بنكية قصيرة الأجل
-	١٢٥,٠٠٠	ودائع لأجل
٤١٢,٥٥٦	١٨١,٩٠٠	

\* يتضمن النقد لدى البنك أرصدة بنكية مقيدة لدى بنك محلي بقيمة ١١,٠٦١ ألف درهم (٢٠١٦: ١١,٠٦٧ ألف درهم) فيما يتعلق بتوزيعات أرباح معلنه في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ونقد مقيد مودع لدى بنك محلي بقيمة ٧٣٥ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء) (إيضاح ٢٥).

تحمل الودائع قصيرة الأجل فائدة بمقدار ٠,٥% - ١,٧٠% (٢٠١٦: ٠,١٥% - ٠,٦٥%) سنوياً.

## شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ١٢ أرصدة نقدية وبنكية (تابع)

يتم الاحتفاظ بالودائع لأجل لدى مؤسسة مالية داخل الإمارات العربية المتحدة. وتبلغ فترة الاستحقاق الأصلية لهذه الودائع أكثر من ثلاثة أشهر. كما أن هذه الودائع مقومة بالدرهم الإماراتي وتحمل معدل فائدة فعلي بنسبة ٦% - ٧% سنوياً (٢٠١٦): لا يوجد).

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١٢,٥٥٦	١٨١,٩٠٠	أرصدة نقدية وبنكية
-	(١٢٥,٠٠٠)	ناقصاً: ودائع لأجل
(١١,٠٦٧)	(١١,٧٩٦)	ناقصاً: نقد مقيد
<u>٤٠١,٤٨٩</u>	<u>٤٥,١٠٤</u>	نقد وما في حكمه

### ١٣ رأس المال

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٢,٣٢٥,٠٠٠ ألف سهم عادي (٢٠١٦: ٢,٣٢٥,٠٠٠ ألف) قيمة كل منها درهم واحد.

### ١٤ احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وتماشياً مع أحكام المادة رقم ١٠٣ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ("قانون الشركات التجارية")، يتعين على الشركة تحويل ما يعادل ١٠٪ من أرباحها للسنة إلى حساب الاحتياطي النظامي حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع.

### ١٥ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٩١	٢,١٢٠	الرصيد في ١ يناير
٢,٥٨٦	٢٨٣	المحمل خلال السنة
(١,٦٥٧)	(١,٧٥٥)	مدفوعات خلال السنة
<u>٢,١٢٠</u>	<u>٦٤٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

١٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٧٠٧	١١,٠٦١	توزيعات أرباح غير مطالب بها
٦,٤٤١	٧,٦٧٦	دفعات مقدمة من العملاء*
١,٣٤٣	٩٥٦	مبالغ محتجزة
٧٣٢	٥٣٩	مبالغ مستحقة
١٦٥	١٥٤	ذمم دائنة تجارية
١٠٠,٠٠٠	-	ذمم دائنة عن استثمارات عقارية**
١,٥٦٩	٣,٧٩٦	ذمم دائنة أخرى***
١٢٣,٩٥٧	٢٤,١٨٢	

\* تمثل الدفعات المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة كدفعات مقدمة فيما يتعلق ببيع عقارات سكنية. وتشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغاً قدره ٤,٢٠٠ ألف درهم (٢٠١٦: ٤,٢٠٠ ألف درهم) تم استلامه كدفعة مقدمة من الإيجار مقابل أرض بموجب عقد إيجار تشغيلي وفقاً لاتفاقيات مساطحة.

\*\* خلال يونيو ٢٠١٧، قامت المجموعة بتسوية المبالغ المستحقة عن استثمارات عقارية مع البائع الآخر.

\*\*\* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تضمنت الذمم الدائنة الأخرى ذمماً دائنة لطرف ذي علاقة بقيمة ١,٣٢٦ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء) (إيضاح ١٧).

١٧ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركات الزميلة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة والمنشآت الخاضعة للسيطرة الكاملة أو المشتركة من قبل المساهمين أو تلك التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً كبيراً. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة التي تعتقد أنها على أساس تجاري بحت.

إن أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كالتالي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٨,٠٧٦	سلفة لشراء استثمارات متاحة للبيع لطرف ذات علاقة (المصنفة كأصول غير متداولة)*
-	١٤٤,٨٧٤	أرصدة بنكية مع مؤسسات المالية ذات علاقة (مدرج ضمن أرصدة نقدية وبنكية) (إيضاح ١٢)**
-	٢,٣٣٥	توزيعات أرباح مستحقة مدرجة في ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح ١٠)
-	١١٦,٧٥٠	استثمارات في الصناديق التي تديرها أطراف ذات علاقة (مدرج في الاستثمارات المتاحة للبيع) (إيضاح ٨)
-	٣٦,٩٤٧	استثمار في سندات أصدرت من طرف ذات علاقة (مدرج في استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) (إيضاح ١١)
-	٤,١٣٤	فائدة مستحقة من ودائع مودعة في المؤسسات المالية ذات علاقة - مدرجة في ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح ١٠)
-	٤١٣	فائدة مستحقة من ودائع مودعة لدى مؤسسات المالية ذات علاقة - مدرجة في ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح ١٠)
-	١,٣٢٦	ذمم دائنة أخرى إلى طرف ذات علاقة - مدرجة في ذمم دائنة تجارية وأخرى (إيضاح ١٦)

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

١٧ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

\* خلال ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بسداد دفعة مقدمة إلى مدير الصندوق (طرف ذات علاقة) للاستحواذ على حصص في صندوق غير مدرج. استكمل الاستحواذ على الصندوق غير المدرج في يناير ٢٠١٨.

\*\* بالنسبة لأرصدة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت الأرصدة النقدية والبنكية مودعة لدى بنكين منفصلين ولكنهما قد أدمجا معاً في عام ٢٠١٧ تحت اسم بنك أبوظبي الأول.

أجرت المجموعة خلال العام المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق عمله الاعتيادي وفقاً للأحكام والشروط المتفق عليها بين الأطراف:

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
-	١١٦,٧٥٠
-	٣٦,٧٥٣
-	٣,٨٣٥

شراء استثمارات أسهم غير متداولة متاحة للبيع  
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
إيرادات من توزيعات أرباح

مكافآت كبار موظفي الإدارة

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٠,٥٠١	١,٧٩٩
٢٧٧	-
١٠,٧٧٨	١,٧٩٩
٣٠٠	٣٥٠

منافع قصيرة الأجل  
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

خدمات استشارية مدفوعة لعضو مجلس إدارة

١٨ إيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧
٣,٨٨٣	٤,٩٦١
١٨,٧٤٧	١٨,٤٠٢
٢٢,٦٣٠	٢٣,٣٦٣

إيرادات إيجار  
إيرادات من عمليات فنادق وإيرادات أخرى

١٩ تكاليف مباشرة

٢٠١٦	٢٠١٧
٣,٢٦٦	٢,٨٤٧
٣,٩٦٧	٤,٠١٢
٧,٢٣٣	٦,٨٥٩

غرف وأغذية ومشروبات وتكاليف أخرى  
استهلاك (إيضاح ٥)

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٢٠ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٤١٢	٧,٥٧٧	تكاليف موظفين
٢,٢٣٥	٦,٥٣٨	الأتعاب المهنية
٢,٠٩٩	٢,١٠٤	مصاريف تشغيل وصيانة عقارات
١,٣٨٨	١,٤٦٠	مرافق
١,٣٨٨	١,٣٣٧	إيجار
٤٦٨	٣٣٣	أتعاب أمن وصيانة
١,٢٤٤	-	أتعاب إدارة المرافق
١,٠٧٤	-	أتعاب الإدارة
٣,٥٠٦	٣,٥٨٤	أخرى
<u>٢٩,٨١٤</u>	<u>٢٢,٩٣٣</u>	

لم تدفع المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أي مبالغ لمساهمات اجتماعية متعددة الأغراض (٢٠١٦): ٤٥٠ ألف درهم). في حال وجود مساهمات اجتماعية يتم ادراجها في المصاريف الأخرى.

٢١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية للسنة بقسمة أرباح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب مبالغ ربحية السهم المخفضة بقسمة صافي الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، مع تعديلها لبيان تأثير الأدوات ذات التأثير المخفض.

يوضح الجدول التالي بيانات الإيرادات والأسهم المستخدمة في احتساب ربحية السهم:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
(٣٠٣,٩٨٥)	٣٢,٥٤٤	ربح/(خسارة) السنة العائدة إلى حملة الأسهم العادية (معاد بيانها)
<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
<u>(٠,١٣١)</u>	<u>٠,٠١٤</u>	الربح/(الخسارة) الأساسية والمخفضة للسهم (معاد بيانها)

٢٢ تقارير القطاعات

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية وفقاً للأغراض الإدارية المقررة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وبما يتسق مع آلية رفع التقارير الداخلية إلى مجلس الإدارة (الذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية) والذي يقع على عاتقه تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاوّل بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات.

٢٣ معاملات غير نقدية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١,٩٧٤	-	تشتمل المعاملات غير النقدية على ما يلي:
<u>٢٦٧,١٨٥</u>	<u>-</u>	تحويل من استثمارات عقارية إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز
		تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى استثمارات عقارية



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٨٢,٨١١	١٤٦,٦٩٦	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية إلى استثمارات عقارية الانخفاض في حساب التسوية مع بائع الأدوات المالية بحسب الفئة
٤٢,٨١٢	٣,٢٣٣	

القيم الدفترية المعروضة في بيان المركز المالي تتعلق بفئات الموجودات والمطلوبات التالية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١٢,٥٥٦	١٨١,٩٠٠	الموجودات المالية:
٢,٣٥٤	١٥,٣٩٤	أرصدة نقدية وبنكية
٤١٤,٩١٠	١٩٧,٢٩٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٨,٠٧٦	موجودات مالية متاحة للبيع:
٣٣,٨٩٧	١١٦,٧٥٠	دفعة مقدمة عن شراء استثمار متاح للبيع
٤٨,٨٤٧	٣٢٦	استثمارات أسهم غير مدرجة
٨٢,٧٤٤	١٥٥,١٥٢	استثمارات أسهم مدرجة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٠,٣٨٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
-	٣٦,٩٤٧	أسهم مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
-	٧٧,٣٣٥	سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٧,٥١٦	١٦,٥٠٦	مطلوبات مالية:
		ذمم دائنة تجارية وأخرى

لغرض الإفصاح عن الأدوات المالية، تم استبعاد موجودات غير مالية بقيمة ٣,٥٤٣ ألف درهم (٢٠١٦: ٣,٨٣١ ألف درهم) من الذمم المدينة التجارية والأخرى وتم استبعاد مطلوبات غير مالية بقيمة ٧,٦٧٦ ألف درهم (٢٠١٦: ٦,٤٤١ ألف درهم) من الذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٥ مطلوبات محتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت المجموعة طرفاً في بعض المطالبات المرفوعة عليها من قبل مقاول وأطراف أخرى. وتعد هذه المطالبات عادية خلال مرحلة تطوير المشاريع. وترى المجموعة أنه لا توجد أي مطالبة جوهرية قد يكون لها تأثير مادي على عملياتها أو سوف ينتج عنها التزامات مادية، كما أن المجموعة سوف تواجه هذه المطالبات بكافة الوسائل الممكنة.

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,٠٦٧	١١,٧٩٦	نقد مقيد (إيضاح ١٢)

يتضمن النقد المقيد توزيعات أرباح دائنة عن توزيعات الأرباح المعلنة في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بقيمة ١١,٠٦٦ ألف درهم (٢٠١٦: ١١,٠٦٧ ألف درهم) ونقد مقيد ومودع لدى بنك محلي بقيمة ٧٣٥ ألف درهم (٢٠١٦: لا شيء) (إيضاح ١٢).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (تابع)

٢٦ تعديلات الفترة السابقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، اعترفت المجموعة بخسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية بقيمة ٤٣٧,٤٧٤ ألف درهم وانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنجاز بقيمة ٦٦,٦١٣ ألف درهم. ونظراً لعدم توفر معلومات موثوقة للفترة السابقة فيما يتعلق بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية وصافي القيمة البيعية لأعمال التطوير قيد الإنجاز، لم يكن من الممكن تحديد مقدار خسارة التقييم العادل وانخفاض قيمة أعمال التطوير قيد الإنجاز المعترف بهما في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، الذي كان يتعين الاعتراف به في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وبيان الدخل الشامل الموحد للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، استطاعت الإدارة الحصول على قيمة عادلة موثوقة للاستثمارات العقارية وصافي قيمة بيعية لأعمال التطوير قيد الإنجاز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، والتي عُُدلت حالياً بإعادة بيان الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في بيان المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ وإعادة بيان الأرقام المقارنة في بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

بيان المركز المالي الموحد كما في ١ يناير ٢٠١٦

كما أُعيد بيانه ألف درهم	الإنخفاض ألف درهم	كما أُدرج سابقاً ألف درهم	
٦٧٨,٣٠٧	(٢٢٩,٧٢٧)	٩٠٨,٠٣٤	استثمارات عقارية
٣٤٥,٨٦٠	(١١,٩٥٤)	٣٥٧,٨١٤	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٧١١,٤٧٣)	(٢٤١,٦٨١)	(٤٦٩,٧٩٢)	خسائر متراكمة

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

كما أُعيد بيانه ألف درهم	الزيادة / (الإنخفاض) ألف درهم	كما أُدرج سابقاً ألف درهم	
(١٩٢,٨٨٦)	٢٤٤,٥٨٨	(٤٣٧,٤٧٤)	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
(٦٩,٥٢٠)	(٢,٩٠٧)	(٦٦,٦١٣)	خسارة انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٢٦٢,٤٠٦)	٢٤١,٦٨١	(٥٠٤,٠٨٧)	المجموع

٢٧ إعادة التصنيف

لقد أُعيد تصنيف بعض الأرقام المقارنة، كلما دعت الحاجة، حتى تتوافق مع طريقة العرض السنة الحالية دون تأثير على بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد. وترى الإدارة أن طريقة عرض الفترة الحالية توفر معلومات أكثر قيمة لقراء البيانات المالية الموحدة.