

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

٢٠١٨ ديسمبر ٣١

رقم الصفحة

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

تمثل الأنشطة الرئيسية الخاصة بالمجموعة في تطوير العقارات واستثمارها وإدارتها بما في ذلك المكاتب ومراكم التسوق والفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغolf والمطاعم ومحطات التبريد ونواحي 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

سعادة/ محمد خليفة المبارك  
سعادة/ أبوياكر 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 العامری

#### 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 إدارة

٢٠١٩ فبراير ١٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

البيانات المالية الموحدة

٢٠١٨ ديسمبر ٣١

الى المسادة 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 المالية، 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 إيداء 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 لتتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدفئة، 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 السؤال.

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 تحقيمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، وتوفّر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لاراء، أثناها حوا، تدقّقة، البيانات المالية الموحدة المرفقة.

لأنه لا يندرج تحت مفهوم العقارات وتنقيم الـ "الـ زـيـنـةـ" التي لم يصدر عنها فوائد

(٤) يرجى الإيرادات من تموير وبيع مشاريع العقارات وتقييم الدعم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير أحكام جوهرية واستخدام التقديرات، يتضمن إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الدعم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير أحكام جوهرية واستخدام التقديرات، تقوم المجموعة بإيجاد 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 قالت 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 المسادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (تنمية)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمية)

أمور التدقيق الهامة (تنمية)

(أ) إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينية التي لم يصدر عنها فواتير (تنمية)  
باعتبار أنه يتم إدراج الإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية الازمة 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 التكاليف الإجمالية لإنجاز المشروع والأحكام الموضوعة 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 العمالء 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 بتقدير مدى استيفاء التزامات الأداء عند اللزوم، قمنا بإثبات ذلك الأمر بالأدلة الخارجية المتاحة.

لقد قمنا بدراسة ميزانيات تكاليف 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 إدراجها.

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

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

ب) **تقييم الاستثمارات العقارية**

ت تكون 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 للدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرات الموضوعة من قبل الإدارة. تم إجراء عمليات تقييم العقارات من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين"). عند تحديد تقييم العقارات، يأخذ المقيمين بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل اتفاقيات الإيجار الحالية وإيرادات الإيجار ويقومون بتطبيق الافتراضات على العوائد وإيجارات السوق المقدرة، والتي تتأثر بالعوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، للوصول إلى التقييم (راجع الإيضاحين ٤,٢ و ٨ حول البيانات المالية الموحدة).

لقد قرأتنا تقارير تقييم العقارات وتوصلت تقديرنا إلى أن طريقة التقييم المتبعه 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. (نتمه)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (نتمه)

أمور التدقيق الهامة (نتمه)

ب) تقييم الاستثمارات العقارية (نتمه)

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

لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عينة من العقارات. شملت المراجعة مناقشات مع الإداره، والنظر في مدى مقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتها. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عاديه، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإداره.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمين 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 الإداره عن تقييمهم بناء على المراسلات مع المستأجرين، وفيما إذا كانت هذه الخيارات سوف تتم ممارستها وإثباتها في تقييم الإداره مع الافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تقارير التقييم. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عاديه، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإداره.

ج) تقييم الانفلاط 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 لمورشات الانفلاط في القيمة وحيثما توجد مؤشرات على انفلاط القيمة، يتم إجراء مراجعة للانفلاط في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر (راجع الإيضاحين ٤، ٦ و ٧ حول البيانات المالية الموحدة).

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

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

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمين 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 عاديه، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإداره.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمية)

أمور التدقيق الهامة (تنمية)

(ر) 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 وتنمية المناطق والتعليم وتطوير البنية التحتية. إن عملية الاستحواذ هذه هي جزء من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوسيع محفظتها. في ١ مايو ٢٠١٨، تم استيفاء الشروط المسقبة بموجب الاتفاقية إلى حد كبير، مما أدى إلى حصول الشركة على سيطرة على هذه الموجودات والأعمال التشغيلية. (الرجاء الإطلاع على الإيضاحين رقم ٤، ٥ و ٦ 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 أحکاماً جوهيرية بشأن تخصيص سعر الشراء على الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها والتعديلات التي تم إجراؤها لجعل السياسات المحاسبية للموجودات / الأعمال المستحوذ عليها مؤخرًا متوافقة مع تلك المستخدمة في المجموعة.

لقد حصلنا على تقرير تخصيص سعر الشراء الذي تم إعداده من قبل الإدارة والمقيمين 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 المعقولة العامة للأفراض والتقييمات بما ينماشى 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 للتقييم العقارات كما أنها مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

المعلومات الأخرى

تضمن 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 المسؤلية 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 يبدوا أنها تتضمن أخطاء جوهيرية. 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 الانحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء مادية، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستثمارية، وعن الإفصاح، إذا أمكن، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية واستخدام مبدأ الاستثمارية 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، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال 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 ضمناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بشكل منفرد أو مجمع، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمية)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمية)

جزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، تقوم 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 لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعنى 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 مقولية 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 موافصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبع 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. تعتد 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 ومحفوظ البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يتحقق 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 المسئولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهيرية 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 بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والصوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

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

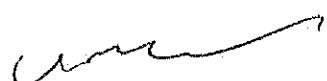
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

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 لل العامة 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 الجوهريّة، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة؛
- ٣) تحفظ المجموعة سجلات 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 الجوهريّة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- ٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستطعي انتباها 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 وجه 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.

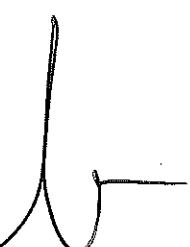


بتوقيع:  
أنطونيو أوسيلفان  
شريك  
رقم القيد ٦٨٧

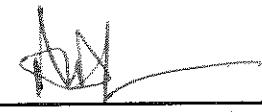
١٣ فبراير ٢٠١٩  
أبوظبي

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ إيضاحات ألف درهم	
<b>الموجودات</b>		
٢,٩٣٠,٩٤١	٣,٦٠٠,٩٧١	٦
٥,١٠٤	١٩٨,١١٧	٧
١٦,٠٧٦,٥٤٩	١٦,٤٠٨,٣٠٣	٨
٩٥٧,٦٣١	٩٩٣,٥٣١	٩
١١٩,٣٨٩	-	١٠
-	٩٦,١١٦	١٠
-	١٤,٠٢٤	٢٠
٤٢٧,٢١١	٣٩٩,٠٠٢	١١
<b>٢٠,٥١٦,٨٢٥</b>	<b>٢١,٧١٠,٠٦٤</b>	
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
٢,٣٠٥,٧٤٧	٣,٨٠٦,٠٧١	١٢
١,٤٧٦,٨١٨	٢,٤٧٣,٣٧٤	١٣
٢٨٦,٦٠١	٤٦٩,١٤٤	١٤
٤,٩٢٥,٤٤٩	٥,٠٧٠,٤٤٥	١٥
٦,٨٨٥,٤٨٦	٥,٠١٤,٦٠٧	
<b>١٥,٨٨٠,١٠١</b>	<b>١٦,٨٣٣,٦٤١</b>	
<b>٣٦,٣٩٦,٩٢٦</b>	<b>٣٨,٥٤٣,٧٠٥</b>	
<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٥
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥	١٦
(١٧,٠٢٤)	٧٠,٥٤٧	
٤٤,٠٨٤	٣٤,٧٢٩	
١١,٢٠٠,٥٤٩	١٢,١٦٣,٩٤٧	
<b>٢٣,٠٢١,٥٥٤</b>	<b>٢٤,٠٦٣,١٦٨</b>	
<b>٢١٣,٦١١</b>	<b>١٧٢,٦٦٢</b>	
<b>٢٣,٢٣٥,١٦٥</b>	<b>٢٤,٢٣٥,٨٣٠</b>	
<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>		
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>		
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال		
احتياطي نظامي		
احتياطي حماية		
احتياطي قيمة عادلة		
أرباح محتجزة		
<b>حقوق المساهمين العائدة إلى مالكى الشركة</b>		
<b>الحقوق غير المسيطرة</b>		
<b>إجمالي حقوق المساهمين</b>		

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ إيضاحات ألف درهم	
-	١,٨١٠,١٤٠	١٧
٢,٣٧٦,٢٧٥	٤,٨٦٥,٤٨١	١٨
٣١١,٣٨٩	٣٠٤,٧٠٢	
٤٨٨,١٨٣	٤٣٠,٧٠٣	
١٤١,٧٦٣	١٤٥,٤٧٩	١٩
١٦,٢٦٣	٥,٨٠٢	٢٠
<b>٣,٣٣٣,٨٧٣</b>	<b>٧,٥٦٢,٣٠٧</b>	
<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>		
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
٢,٧٦٢,٥٧٠	٢١,٨١١	١٧
٨١٧,١٧٣	٣٥٨,٥١٢	١٨
٣١٠,١٧٥	٤٠٩,٤٩٣	
٧٠,٨٤٢	٩٩,١٩٥	
٤٦٩,٨٥٤	٣٦٢,٢٧٦	
٥,٣٩٧,٢٧٤	٥,٤٩٤,٢٨١	٢١
<b>٩,٨٢٧,٨٨٨</b>	<b>٦,٧٤٥,٥٦٨</b>	
<b>١٣,١٦١,٧٦١</b>	<b>١٤,٣٠٧,٨٧٥</b>	
<b>٣٦,٣٩٦,٩٢٦</b>	<b>٣٨,٥٤٣,٧٠٥</b>	
<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>		
<b>إجمالي المطلوبات</b>		
<b>إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات</b>		



جريج فيز  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



طلال الزيابي  
الرئيس التنفيذي



محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ إيضاحات ألف درهم		الربح للسنة
٢,٠٠٥,٩٣٥	١,٨٥٤,٨٦٤		
			الدخل الشامل الآخر الذي لن يتم إعادة تضمينه 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 تضمينه 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		مالكى الشركة
١٠,٤٣٠	(٩٤٤)		الحقوق غير المسيطرة
٢,٠١٣,٩٦٠	١,٩٣٣,٠٨٠		

تشكل الإيضاحات 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**  
**لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

حقوق الملكية	الحقوق غير المملوكة المسيطرة	ألف درهم	إيجارات ألف درهم	احتياطي العملة الجارية	ألف درهم	احتياطي تناولى ألف درهم	احتياطي حسابية ألف درهم	رأس المال ألف درهم	إيجارات ألف درهم
٢٢,٠٨٦,٩٤	٢٠,٣٢,١٨	١,٤٠,٥٣٥	٨,٠٢٥	٢١,٣٤,٠١	١,٩٩٥,٥٠٥	١,٩٩٥,٩١٣	١,٨٢,٨٨,٢١	٢١,٧٢,١٨	٢٠,٨٦,٩٤
٢٠,٠٩٥,٩٣٥	٢٠,٣٢,١٨	١,٤٠,٥٣٥	٨,٠٢٥	٢١,٣٤,٠١	١,٩٩٥,٥٠٥	١,٩٩٥,٩١٣	١,٨٢,٨٨,٢١	٢١,٧٢,١٨	٢٠,٨٦,٩٤
٢٣,٢٣,٥١٦	٢١,٣٢,١٦	١,٤٠,٥٣٥	٨,٠٢٥	٢١,٣٤,٠١	١,٩٩٥,٥٠٥	١,٩٩٥,٩١٣	١,٨٢,٨٨,٢١	٢١,٧٢,١٨	٢٠,٨٦,٩٤
<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧</b>	<b>الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨</b>	<b>الربح للسنة</b>	<b>الدخل الشامل الآخر</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>توزيعات أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٦</b>	<b>(١)</b>	<b>الربح للسنة</b>	<b>الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧</b>	<b>الربح للسنة</b>
٢٣,٢٣,٥١٦	٢١,٣٢,١٦	١,٤٠,٥٣٥	٨,٠٢٥	٢١,٣٤,٠١	١,٩٩٥,٥٠٥	١,٩٩٥,٩١٣	١,٨٢,٨٨,٢١	٢١,٧٢,١٨	٢٠,٨٦,٩٤
١,٩٣٣,٥٤٩	١,٩٤٤	١,٤٠,٥٣٥	٨,٠٢٥	٢١,٣٤,٠١	١,٩٣٣,٤٢٠	١,٩٣٣,٤٣٤	١,٨٢,٨٨,٢١	٢١,٧٢,١٦	٢٠,٨٦,٩٤
(٣,٠٠٠)	(٣,٠٠٠)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)	(٤,١١,٤)
<b>الاصدقاء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨</b>	<b>الاصدقاء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (١) يمثل هذا البند الاستحواذ على ٤٤% من الأسهم المتبقية في شركة خدمة ذمم، اعتباراً من ٢٠١٨، مما أدى إلى امتلاك المجموعة ١٠٠% من أسهم الشركة. تم إدراج صافي الربح للنتائج بقيمة ١٠,١٥٠ ألف درهم ضمن حقوق الملكية.

تشكل الإضافات المرفقة من ١ إلى ٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٨  
ألف درهم      ٢٠١٧  
إيضاحات      ألف درهم

**التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية**

ربح للسنة

**تعديلات للبنود التالية:**

استهلاك واطفاء

إيرادات تمويل

إيرادات توزيعات أرباح

تكاليف تمويل

إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً

خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي

الحصة من أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف

مخصص عقود متقلة بالالتزامات

انخفاض في قيمة/شطب مشاريع

مخصصات وإنخفاض في القيمة / (عكس)، صافي

شطب ذمم مدينة

عكس مستحقات، صافي

ربح من دمج الأعمال

عكس انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي

شطب استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

ربح من استبعاد استثمارات عقارية

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

**التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل****تغيرات في رأس المال العامل:**

(الزيادة) / النقص في الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة أخرى

الزيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز (i)

الزيادة في المخزون والأرض المحفظ بها للبيع (j)

الزيادة في المحتجزات الدائنة

(النقص) / الزيادة في المبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء

الزيادة / (النقص) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

النقد (المستخدم في) / المولد من الأنشطة التشغيلية

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة

**صافي النقد (المستخدم في) / المولد من الأنشطة التشغيلية (i)**

٦١,٣٧٧	(٩٨,٠٠٨)	
(٢٠٣,١٥٧)	(٩٩٨,٣٥٠)	
(١٤٣,٥١٥)	(١,٧٦٠,١٩٠)	
٥٨,٨٠٦	٩٢,٦٣٠	
٤٥,٢١١	(١٠٧,٥٧٨)	
(٦١٧,٠٨٢)	٧١,٢٤٧	
<b>١,٨٨٣,٦٧٠</b>	<b>(٧٠,٧١٣)</b>	
<b>(١٢,٧٩٤)</b>	<b>(٣٦,٦٧٥)</b>	<b>١٩</b>
<b>١,٨٧٠,٨٧٦</b>	<b>(١٠٧,٣٨٨)</b>	

(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 ألف درهم	٢٠١٨ إيضاحات ألف درهم	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
(١٥٤,٩٤٠)	(٩٤,١٧٠)	٦
(٤,٩٧٦)	(٤,٠٦٤)	٧
(٩٤٤,٢١١)	(٧٣٢,٢٧٧)	٨
-	(١٤,٤٢٠)	١٠
١٢,٩٧٢	٢٨,٣٣٨	١٠
١٥,٠٩٤	-	
٧٤,٦٢٠	١٢٥,٥٤١	
٦٦,٥٤٤	٣٤,٧٧٥	١٠ و ٩
-	(٣٠,٠٠٠)	
-	(٩٢٨,٣٣٧)	٥,٣
-	٥٨,٤٦٦	
(٧١,٤١٧)	٢,٤٠٨,٥٧٨	
(٧١٢,٣٥٤)	(٦٠,٢٤٩)	
<b>(١,٧١٨,٦٦٨)</b>	<b>٧٩٢,١٨١</b>	
<b>صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
(٢٥,٤٦٨)	(٥٤,٨٥١)	٣٣,٢
١,٠٠٠,٠٠٠	٨,١٧١,٢٥٠	
(٦٢٧,٥٩٢)	(٧,٠٧٥,٠١٤)	
(٢٠٤,٦٣١)	(٢٨٣,٨٣٠)	
(٨٦٦,١٤٣)	(٩٤٥,٦١٨)	
(٢٣,٠٠٠)	(١٩,٢٧٩)	٣٢
<b>(٧٤٦,٨٣٤)</b>	<b>(٢٠٧,٣٤٢)</b>	
<b>(٥٩٤,٦٢٦)</b>	<b>٤٧٧,٤٥١</b>	
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>		
<b>صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله</b>		
النقد وما يعادله في بداية السنة		
النقد وما يعادله في نهاية السنة		
١,٥١١,٥٣٣	٩١٦,٩٠٧	
<b>٩١٦,٩٠٧</b>	<b>١,٣٩٤,٣٥٨</b>	١٤

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

## معلومات عن الشركة ١

تم المولفقة 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 العادي 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 "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملعب الغolf والمطعم ومطحطات التبريد ونواحي الناطئ.

## المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة ٢

## المعايير الصادرة والمطبقة ٢,١

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 بتطبيق 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 لفترات 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 بالعملات 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 نقدى أو التزام غير نقدى متصل بالاعتبار المدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه الشركة بالإدراج المبدئي للأصل غير النقدى أو الالتزام غير النقدى الناشئ عن الاعتبار المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك مدفوعات أو مقوضات 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 (تنمية)

### ٢،١ المعايير الصادرة والمطبقة (تنمية)

#### 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 لاقطاع التزامات الضريبية؛ 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 يسمح 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

تناول 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 خيارات للجهات التي تصدر عقود التأمين: إلغاء 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 لأول مرة، أيهما 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 E7-E3 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 (تنمية)

٢،٢ المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ

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

فعال للفترات

السنوية التي

تبدأ في أو بعد

المعايير والتفسيرات والتعديلات

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين: سوف يحل المعيار الدولي ١ يناير ٢٠٢١
- لإعداد 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 ١ يناير ٢٠١٩
- مقدماً مع التعويضات السلبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: البيع أو المساهمة بال موجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩: تعديل أو تقليص أو توسيع الخطة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: الاستثمار طويل الأجل في الشركات ١ يناير ٢٠١٩
- زميلة وشركات الائتلاف

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥ - ٢٠١٧

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال - الحصص المحافظ عليها سابقاً ١ يناير ٢٠١٩ في عملية مشتركة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير رقم ١١ الاتفاقيات المشتركة - الحصص المحافظ عليها سابقاً في عملية مشتركة ١ يناير ٢٠١٩
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل - نتائج ضريبة الدخل للمدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية ١ يناير ٢٠١٩
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض - تكاليف الاقتراض المؤهلة الرسمية ١ يناير 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

#### 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 الاعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكالفة 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 المتتبعة مبينة أدناه.

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

#### ٣,٣ أساس التوحيد

٣

تضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات (ويشمل ذلك الشركات الممولة) التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة وشراكتها 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، وفقط 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 والتغيرات النافية 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 محفظته بالقيمة العادلة.

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

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

## ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## ٤،٣ أساس التوحيد (تتمة)

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

## ٤،٤ دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة 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 المصروفات الإدارية.

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

يتم إدراج أي اعتبار طاري سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة عند تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس الاعتبار الطاري المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس الاعتبار الطاري 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 الطاري 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 محفظتها 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 تقدير 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 (تنمية)

٤ دمج الأعمال (تنمية)

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض 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 تتنفيذ من الدمج، بغض النظر عن إذا ما تم تعين موجودات أو مطلوبات الجهة المستحوذ عليها لهذه الوحدات.

في حال تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق المساهمين المحافظ 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 للبنود التي لم يكتمل محاسبتها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لعكس 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.

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 المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتسييرية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات الثانية حيث يكون للأطراف سيطرة مشتركة على الترتيب التي تمنح حقوق في صافي موجودات الترتيب الثاني. 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 تشارك 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 موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحفظة به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ الموجودات الغير متداولة المحفظة 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 (تنمية)

## ٤،٥ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (تنمية)

يعكس بيان الدخل حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشراً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من أية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات 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 وتتمثل 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 تتعدد 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. عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متواقة 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 استثماراتها في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. في حال وجود هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض في القيمة كالفرق 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 المتبقى بقيمه 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 المحافظ عليه والمتحصلات من الاستبعاد في بيان الدخل.

## ٤،٦ استثمار في عمليات مشتركة

إن العملية المشتركة هي اتفاقية ثنائية حيث يكون للأطراف بموجبها سيطرة مشتركة لاتفاقية 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 تشارك السيطرة.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

#### ٣.٦ استثمار في عمليات مشتركة (تنمية)

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

- موجوداتها، ويشمل ذلك حصتها من أي موجودات محفظة بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، ويشمل ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تكديها 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 المصروفات المتکيدة 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 حصة 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 اثنى عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثنى 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 اثنى عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثنى 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 إنشاء الأصل أو تعزيزه.

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

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)

٤، 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 تعاقدي بمبلغ الاعتبار المنحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي 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 المحمول لتتحقق 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 تحميela إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقوضات المماثلة بإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الصدد.

**الإيرادات من الفنادق**

ت تكون 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**

ت تكون 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 بمعدل الثابت، بينما يتم إدراج الإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متقد 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 المجموعة 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 بتقدير 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 متاكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- ب) الفترات الخاضعة لخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متاكداً بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

عند تقدير 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 لمارسة المستأجر لخيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتعديل مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغير 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 (تممة)

٢،٨

عقود الإيجار (تممة)  
المجموعة كمستأجر (تممة)

لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات 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 أخذها 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 إنهاء 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 التغيرات 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 المتوقعة أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير الذي يعكس التغيرات 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 التغيرات 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 متبقى من إعادة القياس في الأرباح والخسائر.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٣،٨ عقود الإيجار (تتمة)

##### الالتزام 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 يتاسب 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 الافتراض الإضافي للمتأجر 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 للالتزام عقد الإيجار؛
- (ب) أية دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار ناقصاً أية حواجز إيجار مستلمة؛
- (ج) أية تكاليف مبدئية مباشرة تكتبدتها المجموعة؛ و
- (د) تقدير لتكاليف التي ستكتبدتها المجموعة في تفكيك وإزالة الأصل المعنى، 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 تكتبد المجموعة التزاماً مقابل هذه التكاليف. يتم تكبد الالتزام مقابل هذه التكاليف إما في تاريخ بدء الإيجار أو كنتيجة لاستخدام الأصل المعنى 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 إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار.

### ٣،٩ العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتواريخ 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 السائدة بعملات أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود النقدية 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 جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض معينة يتوقف إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها. تكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتبعها 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 المصارييف 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 المعنوي 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 المقدرة كما يلي:

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

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

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

## ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## ٤,١١ 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.

## ٤,١٢ 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 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.

## ٤,١٣ الاستثمارات العقارية

ت تكون 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.

تم 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 تكاليف 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 لسياسة 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 (نهاية)

### ٣،١٤ أعمال تطوير قيد الإنجاز

ت تكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكاليف 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 المحافظ عليها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكاليف بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتکدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه 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 التكاليف سعر الأرض المشترأة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البناء 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 متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحويل الإطفاء على أساس القسط الثابت ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقديرها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تتخفي 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 المتوقفة 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 الحاسوب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسوب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتکدة لاستحواذ برامج الحاسوب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أممارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمت عادةً على فترة ثلاثة إلى خمس سنوات.

## ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

## ٣،١٧ موجودات غير ملموسة (تممة)

## عقود العملاء

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

## ٤،١٨ الخفاض 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 الوحدة المولدة للنقد، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا في حالة عدم توقيف 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. تعتد المجموعة عند احتسابها للانخفاض في القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة المولدة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص القيمة، ويتم إعدادها 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 من 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 (تنمية)

### 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 الموحد، يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو موضح أعلاه، صافي السحبوبات على المكشوف من البنوك حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة نقد المجموعة.

### ٣،٢٠ المخصصات

يتم إدراج المخصصات عندما يكون على المجموعة إلتزام حالي (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون تتفق الموارد التي تجسد المنافع الاقتصادية لازماً لتسوية الإلتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. 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 المصروفات المتعلقة بالمخصصات المعروضة في بيان الدخل بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

#### العقود المثلثة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد متعلق بالالتزامات، يتم إدراج الإلتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد متعلق بالالتزامات، تقوم المجموعة بإدراج أية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المتعلق بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تتعين 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 وتذكرة السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت 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 وتذكرة 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 تحويل هذه المساهمات في بيان الدخل خلال فترة خدمة الموظفين.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

#### ٣.٢٢ منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالالتزام 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 كمصالح. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنحة 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 المدحولات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأرضي المنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأرضي 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 والالتزام 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
- تتشاء الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ 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
- تتشاء الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

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

##### الموجودات المالية (تممة)

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.
- الترامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

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

- أنه يلغى أو يقل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار 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 مؤتقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

##### القروض والسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر صلة 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. تطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٣.٢٣ الأدوات المالية - الإدراج العائد والقياس اللاحق (تتمة)

##### المطلوبات المالية (تتمة)

###### المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلًا مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، عندما تطبق 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 أصلًا مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، وفقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصوصيات 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 أصلًا 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 محظوظاً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكاليف 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 (تنمية)

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

##### 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:

- التكاليف 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 المفصح 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 المتبددة. 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 والمقدمة 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 البسيط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود، بموجب النهج البسيط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافحة 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 الجوهيرية 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 التشتت 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 يذكر. 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 بقدرة قوية 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 بالالتزامات 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 منتظم 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 متأخرأ.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٣.٢٣ الأدوات المالية - الإدراج المبئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

- عندما يكون هناك خرق للعقود 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 التغير في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التغير (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تغير) والتعرض عند التغير. يستند تقييم احتمالية التغير في السداد والخسارة الناتجة عن التغير على البيانات التاريخية التي تم تعديليها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التغير 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 يتتوفر 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 باعتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تشارك 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 مخاطر 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 حالياً 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 ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- 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 واستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

### ٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

#### ٣.٢٤ مشتقات الأدوات المالية ومحاسبة التحوط (نهاية) 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 لقيمة العادلة المتعلقة بالبنود 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 العائد إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً 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 المترافقين على أداة التحوط والتغيرات المترافقمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المترافق في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المترافق إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المحتوطة لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المحتوطة لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقى في الدخل الشامل الآخر المترافق 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 والأفتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (النهاية)

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 لقياس المبدئي للتزام 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 لقيام 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 وألات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. قامت المجموعة بوضع معايير معينة للتمكن من القرار بشكل منتظم وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات وألات ومعدات والممتلكات المحفظ 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 (إنشاء 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 وجود 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 عائق 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 لتقدير 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 (تنمية)

##### 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 تتسرب 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.

**تصنيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء**  
 اختارت 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 لنكبة الوفاء بالالتزام التعاقيدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- (أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكالفة 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 للنقد؛ 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 (تنمية)

٤، ٢ التقديرات والافتراضات (تنمية)

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 رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (ت تكون من أسعار البيع والإيجار وتدفعات الإيرادات المستقبلية، وتكليف 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 رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفعات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تاريخ 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%	معدل العائد الداخلي المطلوب عوائد الإيجار
٩ - ١٦	
٧ - ١٢	

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإيجاز يتم إدراج العقارات المحافظ عليها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإيجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكليف الإكمال والبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق 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 (تنمية)

##### ٤,٢ التقديرات والافتراضات (تنمية)

###### 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 للعقارات 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 تقديرات 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 لمعايير 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 استثماراتها 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 وسياقتها 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	الأعمال التشغيلية (الإيضاحين رقم ٥,٢ و ٥,٣) والموجودات الأخرى المشاريع قيد التطوير والأراضي
١,٥٧٥,٠٠٠	
٢,٠٥٠,٠٠٠	
<hr/> <b>٣,٦٢٥,٠٠٠</b>	<hr/>

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 مربح لتوسيع محفظتها. بناءً على الاتفاقية، تم تحديد تاريخ سريان مفعول الاستحواذ على الموجودات والسيطرة على الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في ١ مايو ٢٠١٨.

## ١،١ الأعمال التشغيلية

بموجب الاتفاقية، تضمنت الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها، الاستحواذ على جهات قانونية معينة (درجة ضمن الإيضاح ١,١,٥ أدناه) وأعمال أخرى (درجة ضمن الإيضاح ١,٢,٥ 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.

## ١,١,١ الجهات القانونية المستحوذ عليها

الاسم	حصة الملكية	بلد التأسيس/ النشاط الرئيسي
شركة التطوير والاستثمار السياحي للأطعمة والمشروبات - ملكية فردية ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات
شركة التطوير والاستثمار السياحي التعليم - ملكية فردية ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م	%١٠٠	الإمارات
السعديات للتبريد ذ.م.م	%٨٥	الإمارات

## ٥ دمج الأعمال (النهاية)

## ٦، ١ الأعمال التشغيلية (النهاية)

## ٥، ١، ٢ الأعمال الأخرى المستحوذ عليها

الاسم	النشاط الرئيسي
نادي شاطئ السعديات	نادي بحري
فندق وسبا القرم الشرقي	خدمات الفنادق والضيافة
منتجع جولف ونادي صحي ويستين أبوظبي	خدمات الفنادق والضيافة
نادي أبوظبي للجولف	نادي جولف
نادي جولف شاطئ السعديات	نادي جولف
مرسى القرم الشرقي	وحدات البيع بالتجزئة والمرسى
مرسى البطين للبيع بالتجزئة والمرسى	وحدات البيع 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 الاستحواذ للمحاسبة، وبناءً عليه، تم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة التي تشكل جزءاً من دمج الأعمال، بقيمها 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 (نهاية)

٥

## ٥،٢ الموجودات المستحوز عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية

٥

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

## القيمة العادلة المدرجة

إيضاحات ألف درهم

الموجودات	المطلوبات
ممتلكات وألات ومعدات ٦	دفعات مقدمة من عملاء ٨
٨١٠,١٤٥	٨,١١٠
١٧٩,٨٠٩	١٦٧,٥٦٢
١٦٦,٥٥٣	١٧٥,٦٧٢
٦,٢٢٠	١,٢٤٦,٤٠٨
١٠٣,١٩٠	(٤١,١٠١)
١٣٦,٦٦٣	١,١٨٥,٣٠٧
١,٤٠٢,٠٨٠	(١,٠٧٠,٣٧٦)
	١١٤,٩٣١
	(١٧,٨٦٠)
	١٣٢,٧٩١
	١١٤,٩٣١
	٧
	٢٩

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

(ii) تتألف الشهرة البالغة قيمتها ١٧,٨٦٠ ألف درهم والناتجة 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 المستحوز عليها من الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال والاعتبار المدفوع.

## ٥ دمج الأعمال (النهاية)

٥,٢

## الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية (النهاية)

(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 المتبقى.

اعتباراً من ١ مايو ٢٠١٨، بلغت القيمة العادلة للذمم التجارية المدينة المستحوذ عليها ٧٣,٤١١ ألف درهم. لم تتضمن 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
١٣٦,٦٦٢	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)	تكليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
---------	--

(٩٣٢,٧٤٣)	صافي التدفقات النقدية الخارجية عند الاستحواذ
-----------	--

تم تقدير القيمة العادلة للاعتبار الطاري 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% و الإيرادات محتملة بقيمة ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتغير كل من المبلغ المدرج لاتفاقية الاعتبار الطاري 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 كمصروفات خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصروفات 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، ولبلغ صافي الربح ما قيمته ١٩,٧٢٨ ألف درهم. تمثل هذه الأرقام المبالغ قبل التسويات داخل المجموعة والتوجيه.

اعتمد صافي الموجودات المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ على تقييم مؤقت لقيمها 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.

مهمات و آلات و معدات

إن كافة ممكّنات وألات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## ٦ ممتلكات وألات ومعدات (نهاية)

تم تخصيص الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

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

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والألات 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٪) 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 والألات 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 يؤدي 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 ١٪ 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 ١٪ 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	برامج حاسب آلي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠١٨ التكلفة: ٢٠١٨ ١ يناير إضافات ٢٠١٨ الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح ٥) ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر استبعادات			
٨٢,٩٤٩ ٤,٠٦٤ ١٩٧,٦٦٩ (١,١٠١)	٨٢,٩٤٩ ٤,٠٦٤ - (١,١٠١)	- ١٧٩,٨٠٩ -	٨٢,٩٤٩ ٤,٠٦٤ ١٧٩,٨٠٩ -
٢٨٣,٥٨١	٨٥,٩١٢	١٧٩,٨٠٩	١٧,٨٦٠
٢٠١٨ الإطفاء المتراكم: ٢٠١٨ ١ يناير المحمل للسنة ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر استبعادات			
٧٧,٨٤٥ ٨,٧٢٠ (١,١٠١)	٧٧,٨٤٥ ٣,٠٧٢ (١,١٠١)	٥,٦٤٨ -	٧٧,٨٤٥ ٣,٠٧٢ -
٨٥,٤٦٤	٧٩,٨١٦	٥,٦٤٨	-
٢٠١٨ القيمة الدفترية: ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر			
١٩٨,١١٧	٦,٠٩٦	١٧٤,١٦١	١٧,٨٦٠
٢٠١٧ التكلفة: ٢٠١٧ ١ يناير إضافات ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر			
٧٧,٩٧٣ ٤,٩٧٦	٧٧,٩٧٣ ٤,٩٧٦	- -	٧٧,٩٧٣ ٤,٩٧٦
٨٢,٩٤٩	٨٢,٩٤٩	-	-
٢٠١٧ الإطفاء المتراكم: ٢٠١٧ ١ يناير المحمل للسنة ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر			
٧٤,٠٠٦ ٣,٨٣٩	٧٤,٠٠٦ ٣,٨٣٩	- -	٧٤,٠٠٦ ٣,٨٣٩
٧٧,٨٤٥	٧٧,٨٤٥	-	-
٥,١٠٤	٥,١٠٤	-	-

## الشهرة

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

الهوماش الإجمالية - تعتمد الهوماش 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 الحالي 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 لtorيد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة كجزء من عملية الاستحواذ.

## الحساسية للتغيرات في الافتراضات

فيما يتعلق بتقدير 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 للبالغ القابل للاسترداد.

## ٨ استثمارات عقارية

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

٢٠١٧				٢٠١٨			
الإجمالي	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٧٧٣,٢٨٢	٨٤٣,٩٠٨	١٤,٩٢٩,٣٧٤	١٦,٠٧٦,٥٤٩	٩٥١,٠٩٢	١٥,١٢٦,٤٥٧	١٥,١٢٦,٤٥٧	
٨٩٤,٢١١	٢٧١,٢٠٥	٦٢٣,٠٠٦	٧٣٢,٢٧٧	١٨٢,٨٥٢	٥٤٩,٤٢٥	٥٤٩,٤٢٥	
-	-	-	١٦٦,٠٥٣	-	١٦٦,٠٥٣	١٦٦,٠٥٣	
٢١٣	٢١٣	-	-	-	-	-	
(٦١٣,١٠٧)	-	(٦١٣,١٠٧)	(٦٧١,٠٤٦)	-	(٦٧١,٠٤٦)	(٦٧١,٠٤٦)	
(١١,٢٥٩)	-	(١١,٢٥٩)	(١٠٢)	-	(١٠٢)	(١٠٢)	
-	(١١٥,٢٣٤)	١٦٥,٢٣٤	-	-	-	-	
-	-	-	٨٣,٥٤٤	-	٨٣,٥٤٤	٨٣,٥٤٤	
٢٦,٨٤٩	-	٢٦,٨٤٩	٢٥,٧٠١	-	٢٥,٧٠٠	٢٥,٧٠٠	
٦,٣٦٠	-	٦,٣٦٠	(٤,٦٧٢)	(٤,٦٧٢)	-	-	
١٦,٠٧٦,٥٤٩	٩٥١,٠٩٢	١٥,١٢٦,٤٥٧	١٦,٤٠٨,٣٠٣	١,١٢٨,٢٧٢	١٥,٢٨١,٠٣١	١٥,٢٨١,٠٣١	

الرصيد في بداية السنة  
إضافات خلال السنة، صافي  
الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح ٥)  
تكليف تمويل مرسلة (إيضاح ٢٨)  
خسارة في القيمة العادلة، صافي  
استبعادات  
تحويلات من ((إلى)):  
عقارات مكتملة / استثمارات عقارية قيد التطوير  
مخزون  
ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح ٦)  
أعمال تطوير قيد الإجاز (إيضاح ١٢)

الرصيد في نهاية السنة

استثمارات عقارية (تتمة) ٨

إن كافة الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيمين مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في موقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٨؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من ٣١ أكتوبر ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. الرجاء الإشارة إلى ايضاح رقم ٤، 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 الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

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

استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

\* خلال السنة، باعـت المجموعـة استشارـها وقـامت بـلـادـجـرـسـ منـ الـبـيـعـ بـقيـةـ ١٣٩ـ،ـ ٣ـ أـلـفـ درـهـمـ.ـ وـقـدـ لـلـاتـقـيقـ،ـ يـحـقـ لـلـمـجـوـعـةـ الـحـصـولـ عـلـىـ تـعـوـيـضـ إـضـافـيـ يـعـتمـدـ عـلـىـ أـذـاءـ المـجـوـعـةـ،ـ وـلـكـنـ كـمـاـ فـيـ ٣١ـ دـيـسـيـنـبـرـ ٢٠١٨ـ،ـ لـمـ يـكـنـ تـدـفـقـ الـمـدـافـعـ الـاقـتصـادـيـةـ مـؤـكـداـ.

## ٩ استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تممة)

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

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

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢,٥١١,٦٣١	٢,٤٥٣,٦٤٧	إجمالي الموجودات
(١,٥٦٧,٨٠٠)	(١,٤٧١,٦٤١)	إجمالي المطلوبات
<u>٩٤٣,٨٣١</u>	<u>٩٨٢,٠٠٦</u>	صافي الموجودات
<u>٧٤٩,٨٨٠</u>	<u>٨٠٢,٩٦١</u>	حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف
<u>٣٦٢,٠٩٥</u>	<u>٣٠٧,٥٦٠</u>	إجمالي الإيرادات
<u>٩١,٨٣٨</u>	<u>٨٤,٧٨٥</u>	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 لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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
<u>١١٩,٣٨٩</u>	<u>٩٦,١١٦</u>	

## ١٠ الاستثمار بال موجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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
<u>١١٩,٣٨٩</u>	<u>٩٦,١١٦</u>	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 ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	الجزء غير المتداول
١٤٣,٩٤٦	١٣٦,٠١٦	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
١٩٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١,٤)
١٧٢,٧٢٢	١٧٦,٧٧٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٥)
١٠,٦٩٤	٨٨,٩١٤	أخرى
<u>٥١٧,٣٦٢</u>	<u>٤٩٦,٧٠٦</u>	
<u>(٩٠,١٥١)</u>	<u>(٩٧,٧٠٤)</u>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)
<u>٤٢٧,٢١١</u>	<u>٣٩٩,٠٠٢</u>	
 <b>الجزء المتداول</b>		
١,٧٢٣,٥٥١	١,٨٢٧,٧٥٣	الذمم التجارية المدينة (إيضاح ١١,١)
٥٠٥,٤٠٢	٤٧٨,٩٢٣	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١١,٢)
١٩,٩٣٢	١٤,٩٤١	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ١١,٣)
٤٣٩,٩٩٥	٢٧٩,٢٥٨	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١,٤)
٢٩٠,٥٣٦	٢٥,٧٠٧	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٥)
٧٤٨,١٩٧	١,٠٩٦,٣٠٦	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
<u>٥,٢٤٤,٠٤٦</u>	<u>٥,٣٩٩,٩٤٣</u>	
<u>(٣١٨,٥٩٧)</u>	<u>(٣٢٩,٤٩٨)</u>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)
<u>٤,٩٢٥,٤٤٩</u>	<u>٥,٠٧٠,٤٤٥</u>	

## ١١.١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تنمية)

## ١١.١.١ 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 تركز مخاطر الائتمان حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأرضي، والتي يحق للمجموعة تعاقباً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتعطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	الذمم التجارية المدينة ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ١١.٨)
١,٧٢٣,٥٥١ (٣٠٢,٤٦٦)	١,٨٢٧,٧٥٣ (٣١٣,٣٦٧)	
١,٤٢١,٠٨٥	١,٥١٤,٣٨٦	

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	أعمار الذمم التجارية المدينة غير مستحقة الدفع مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)
٨٥٣,٩٧٤	١,٠٠٩,١٤٢	
٥٦٧,١١١	٥٠٥,٢٨٤	
١,٤٢١,٠٨٥	١,٥١٤,٣٨٦	

## ١١.٢ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متکيدة نیابةً عن حکومة أبوظبی متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تنمية)

١١,٣ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات		ذمم مدينة متداولة خلال سنة واحدة
٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١٩,٩٣٢	١٤,٩٤١	٢٨,٩١٥	٢٤,٥٣٥	ذمم مدينة متداولة خلال سنة واحدة
٤٠,٣٥	٢٦,٣٠٨	٧١,٤٩٠	٥٨,٦٥٧	ذمم مدينة غير متداولة في السنة الثانية إلى الخامسة بعد خمس سنوات
١٠٣,٦٤١	١٠٩,٧٠٨	٢٤٣,٨٥٤	٢٥٤,٤٠١	
١٤٣,٩٤٦	١٣٦,٠١٦	٣١٥,٣٤٤	٣١٣,٠٥٨	
١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧	٣٤٤,٢٥٩	٣٣٧,٥٩٣	مبالغ مدينة من تمويل مشاريع ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة
-	-	(١٨٠,٣٨١)	(١٨٦,٦٣٦)	
١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧	١٦٣,٨٧٨	١٥٠,٩٥٧	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 الأرضي التي تم تسليمها.

١١,٥ ذمم مدينة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

متداولة		غير متداولة		إجمالي الذمم المدينة ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١١,٨)
٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢٩٠,٥٣٦ (١٦,١٣١)	٢٥,٧٠٧ (١٦,١٣١)	١٧٢,٧٢٢ (٩٠,١٥١)	١٧٦,٧٧٦ (٩٧,٧٠٤)	
٢٧٤,٤٠٥	٩,٥٧٦	٨٢,٥٧١	٧٩,٠٧٢	

١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (نهاية)

١١.٦ إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود لبيع عقارات

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٧٤٨,١٩٧	١,٠٩٦,٣٠٦
<b>(٢٢١,٤٩٧)</b>	<b>-</b>
<b>٥٢٦,٧٠٠</b>	<b>١,٠٩٦,٣٠٦</b>
<hr/>	
٣,٣٣٥,٢٩٣ (٢,٨٠٨,٥٩٣)	٢,٨٥٨,٢٠٩ (١,٧٦١,٩٠٣)
<b>٥٢٦,٧٠٠</b>	<b>١,٠٩٦,٣٠٦</b>

مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة  
والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١١)  
مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة  
والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢١)

إجمالي تكلفة العقود المتکبدة زائد الأرباح المدرجة ناقصاً  
الخسائر المدرجة حتى تاريخه  
ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

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

١١.٧ إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود الانشاء

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
١١٢,٤٥٩	٤٩,٣٩٧
<b>(٩٢,٦١١)</b>	<b>(٤١,٤٧٨)</b>
<b>١٩,٨٤٨</b>	<b>٧,٩١٩</b>
<hr/>	
٥,٩٨٩,٣٧٩ (٥,٩٦٩,٥٣١)	٣,٨٥٩,١٩٨ (٣,٨٥١,٢٧٩)
<b>١٩,٨٤٨</b>	<b>٧,٩١٩</b>

مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم  
التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١١)  
مبالغ مستحقة إلى العملاء مدرجة ضمن الذمم  
التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢١)

إجمالي تكلفة العقود المتکبدة زائد الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر  
المدرجة حتى تاريخه  
ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

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

## ١١ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تممة)

## 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
<hr/> ٣٠٢,٤٦٦	<hr/> ٣١٣,٣٦٧	الرصيد في نهاية السنة
<hr/>		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
<hr/> ١٠٦,٢٨٢	<hr/> ١١٣,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداء للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج البسيط. 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 (%)؛
- 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 للنقد، كما هو مناسب.

## ١٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١,٢٩٨,٣٨٤	١,٤٧٦,٨١٨	الرصيد في بداية السنة
١,٣٤٥,٥٣٧	٢,٥٢٠,٦٠٦	تكاليف تطوير متکبدة خلال السنة
(١,١٤٤,٩٧١)	(١,٣٠٧,٦٢٨)	درجة 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	استثمارات عقارية (إيضاح ٨)
(٨,١٥٠)	(٣,٢١٨)	تحويل إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ٦)
(٢,٠٦٤)	(٣,٣٤٨)	شطب تكاليف المشاريع (إيضاح ٢٦)
<hr/> ١,٤٧٦,٨١٨	<hr/> ٢,٤٧٣,٣٧٤	الرصيد في نهاية السنة

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

## ١٣ المخزون

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢٢٨,٦٨١	٤٠٢,١٩٠	عقارات مكتملة
٥٧,٩٢٠	٦٦,٩٥٤	مخزون تشغيلي آخر
<hr/> ٢٨٦,٦٠١	<hr/> 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 ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٢,٤٥٢,١٦٤	٣,٣١٣,٤٩٨	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك ودائع قصيرة الأجل محفظتها لدى البنوك
٤,٤٣٣,٣٢٢	١,٧٠١,١٠٩	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك ودائع قصيرة الأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
٦,٨٨٥,٤٨٦	٥,٠١٤,٦٠٧	أرصدة مقيدة لدى البنوك
(٣,٢٨٦,٥٧٨)	(٨٧٨,٠٠٠)	النقد وما يعادله
(٢,٦٨٢,٠٠١)	(٢,٧٤٢,٢٤٩)	
٩١٦,٩٠٧	١,٣٩٤,٣٥٨	

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالتياحة 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 محفظتها من قبل المجموعة بالتياحة 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 المتبقى من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحفظة بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٤٪ و٢٠٪ (٢٠١٧: ٣٪ و٥٪) سنويًا. يتم إيداع كافة الودائع الثابتة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## ١٥ رأس المال

يتكون رأس المال من ٦٠٣ سهم عادي مصري 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 ٥٪ من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٪ من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

## ١٧ صكوك غير قابلة للتحويل

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

قامت المجموعة في ديسمبر ٢٠١٣، بإصدار سندات صكوك غير قابلة للتحويل ((جارة) بقيمة ٢,٧٥٥,١٢٥ ألف درهم (٧٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي). حملت الصكوك معدل ربح بنسبة ٤,٣٤٨ % سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي واستحقت 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.

١٨  
قرآن و حضرت مسیح

## ١٨ قروض بنكية (نهاية)

يتم تسديد القروض كما يلي:

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

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

في مايو ٢٠١٨، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية ("التسهيل الائتماني المتعدد") والتي تستوفي معايير المقاومة الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. يتضمن تسهيل الائتمان المتعدد قرض تمت تسويته على الفور بوديعة مما أدى إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي. كما في نهاية الفترة، بلغ صافي القرض، 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، ومتاح 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 ٠٠,٧٥% زائدًا بمعدل إيبور ذو الصلة.

إن ضمانات القروض في هيئة رهن على قطع أراضي موجودات تشغيلية، بالإضافة إلى تخصيص مستحقات مشاريع لإحدى التسهيلات. تحمل بعض قروض المجموعة شروط تنظيمية 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 ألف درهم	٢٠١٨ 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
<u>١٤١,٧٦٣</u>	<u>١٤٥,٤٧٩</u>	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 ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥٢٤,٠٦٢	٤٦٧,٦٩٤	ذمم تجارية دائنة
١,٦٥١,٥٣٠	١,٧٣٨,١١٨	تكليف 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 متقلبة 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
<u>٥,٣٩٧,٢٧٤</u>	<u>٥,٤٩٤,٢٨١</u>	

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	تطوير وإدارة عقارات
٣,٩٠٢,٧٨٨	٣,٨٤٦,٤٧٥	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
<u>٦,١٨٠,٦٧٦</u>	<u>٦,٢٨٦,٥٣٣</u>	

٢٣ تكاليف مباشرة

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١,١٨٣,٢٤٢	١,٣٤٤,٧١٤	تطوير وإدارة عقارات
٢,٣٤١,٩٢٩	٢,٣١٠,١٣٢	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
<u>٣,٥٢٥,١٧١</u>	<u>٣,٦٥٤,٨٤٦</u>	

٤ مصاريف بيع وتسويق

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

## ٢٥ تكاليف موظفين

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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
٧٧٥,١٥٣	٨٣٩,٣٧٠	
		تكاليف موظفين مخصصة إلى:
٥٢٣,٨٥٧	٦٠٤,٢٠٧	تكاليف مباشرة
٢٢٧,٧٦٧	٢١٨,٩٤٨	مصاريف عمومية وإدارية
٢٣,٥٢٩	١٦,٢١٥	مشاريع قيد التطوير
٧٧٥,١٥٣	٨٣٩,٣٧٠	

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١,٣٤١	٢٢,٥٠٧	عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات وألات 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 المثلثة بالالتزامات
(٢,٠٦٤)	(٣,٣٤٨)	شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٢)
٨,٨٢١	(٥٠,٠٤٨)	أخرى

٢٧ إيرادات تمويل

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٤٠,٥٤٢	٢٧,٢٣٦	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
٣٦,٦٥٠	١١,٩٤٢	ودائع إسلامية
٦,٨٥٣	١٨,٥٣٦	ودائع بنكية ثابتة
٨٤,٠٤٥	٥٧,٧١٤	حسابات جارية وتحت الطلب
		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:

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

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

٢٨ تكاليف تمويل

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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 رسملة النقد المقترض في ٢٠١٧ بنسبة ٣,٦٪ سنوياً.

## ٤٩ إيرادات أخرى

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

## ٤٠ العائد للسهم

تم احتساب مبالغ العائد الأساسي للسهم بتقسيم ربح السنة العادل 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	العائد (ألف درهم)
١,٩٩٥,٥٠٥	١,٨٥٥,٨٠٨	عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلقة بمالكي الشركة)
<hr/> ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	<hr/> ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوفّر المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم
<hr/> ٠,٢٥٤	<hr/> ٠,٢٣٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

## ٤١ 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 المقدرة 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 ذات الصلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما يشترط متى عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

## أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١,٣١٢,٠٩٢	١,٠٦٦,٩٨٤	حكومة أبوظبي:
<u>(٩٣٧,١٩٩)</u>	<u>(٦٤٠,٦٥٧)</u>	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
<u>(٩٥٦,٨٤٨)</u>	<u>(١,٢٨٥,٦١٢)</u>	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
		دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢١)
-	٤٧,٦٨٥	مساهم رئيسي:
<u>-</u>	<u>(١٣,٢٢٩)</u>	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٣٥٦,٩٧٦	٨٨,٦٤٨	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
<u>(٣٢,٦٩٢)</u>	<u>(٣٢,٦٩٢)</u>	مبالغ مستحقة من شركات ذات الصلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١١,٥)
		مبالغ مستحقة إلى شركات ائتلاف لأعمال متعلقة بمشاريع

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

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٩٠٦,٢٩٩	٩١١,٣٦٧	حكومة أبوظبي:
<u>-</u>	<u>٢٤,٨٧٦</u>	إيرادات
<u>-</u>	<u>٦,٧٩٨</u>	مساهم رئيسي:
١٩,٧٤٠	١٢,١٥٠	إيرادات التمويل
		إيرادات التمويل من تمويل مشاريع وشركات ائتلاف

## ٤٤ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (النهاية)

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

٤٤,١ يتوقف مبلغ وتوقيت تعويض تكالفة البنية التحتية على إتمام بعض عمليات التدقيق والتقييمات الفنية 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 : ٢٠١٧,٧٤٥ ألف درهم).

٤٤,٢ 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).

٤٤,٣ 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).

٤٤,٤ بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمادات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمتها 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 متکدة في نهاية السنة هي كما يلي:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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 المستقبلي المتعاقد عليه هي كما يلي:

المجموعة كمُؤجر

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ 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

٣٣٢ الالتزامات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

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

٣٣٣ الالتزامات الطارئة

خطابات ائتمان وضمانات بنكية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٧٨٤,١٦٦	٨٣٩,١٦٧	خطابات ائتمان وضمانات بنكية: صادرة عن المجموعة
<u>١٦٥,٧٦٥</u>	<u>١٥٢,٠٥٢</u>	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 المالية

٣٤١ 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 ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١١٩,٣٨٩	٩٦,١١٦	الموجودات المالية
١١,٢٥٨,٣٧١	٩,٣٨٨,٢٥١	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<hr/> ١١,٣٧٧,٧٦٠	<hr/> ٩,٤٨٤,٣٦٧	قروض وذمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)
		الإجمالي
١٠,١٣٢,٥٥٥	١١,٨٠١,٤٥١	المطلوبات المالية
١٦,٢٦٣	٥,٨٠٢	مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
<hr/> ١٠,١٤٨,٨١٨	<hr/> ١١,٨٠٧,٢٥٣	مشتقات أدوات مالية
		الإجمالي

## ٣٤,٣ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتتسق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على التماذج 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 لتجهيزات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة براجعتها بشكلٍ 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 رأس المالها لضمان مقدمة جمجمة شركاتها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس المال من السكوك الغير قابلة للتحويل والقرض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصح عنه في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأس المالها 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 لتقدير الاستثمار والحفاظ على مقياس عالية لإدارة الأعمال.

## ٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

## ٤،٤ إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

تخصيص الاجراءات 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 (٣٪٦٠٪٢٠١٧). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

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

## ٤،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. تكون 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 تختفي حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حدود 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 حدود الأدنى.

## تحليل حساسية العملات الأجنبية

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

	المطلوبات			
	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٥٨٩,٨٦٩	٦٨٢,٢٩١	٣,٦١٢,٢٥٣	٢,٨٤٩,٦٥٢	دولار أمريكي
١٠,٣٩٢	٤٢,٤٣٠	٤,٠٧٢	٩,١٨٥	ريال سعودي
-	-	-	٨٩	يورو
-	-	١٣٤	٦٠	جنيه استرليني
<b>٦٠٠,٢٦١</b>	<b>٧٢٤,٥٢١</b>	<b>٣,٦١٦,٤٠٩</b>	<b>٢,٨٥٨,٩٨٦</b>	

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 مرسيط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مرسيط بالدولار الأمريكي.

(ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تفترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتذبذبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متذبذبة 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 متذبذبة، 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 بكلفة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/انخفاض ربح المجموعة لسنة 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 والمتبذل والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متقد عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للقرض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

حماية التدفقات النقدية

يتم تعين كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كحماية تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتغيرات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. 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)

٦ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعرّف 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 التعرّف. 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 مقابلة على نحو مستمر.

تركز مخاطر الائتمان

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم إيداع ١٠٠٪ (١٧٪: ٢٠٪) من ودائع المجموعة لدى ثلاثة عشر بنك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعرّف 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 تعرّف الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريراً 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 و٢٠١٧ بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة.

الإجمالي	أكبر من سنتين ألف درهم	من سنتين إلى سنتة ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنتة ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	أقل من شهر ألف درهم	معدل الفائدة الفعلية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الموجودات المالية أدوات لا تحمل فائدة مستحقات من تمويل مشاريع أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة مشتقات أدوات مالية
٤,٢٦٢,٢٠٧	٧٩,٧٧	٢٨٠,٠٣٠	٢,٨٩٤,٠١٣	١,١٠٩,١٠٢	-		
٢٣٧,٥٩٣	٢٥٤,٤١	٥٨,٦٥٧	١٩,٤١١	٥,١٢٥	-		
٥,٠٥٧,١٧٨	-	-	٩٦١,٤٩٤	٦٥٨,٦٨٦	٣,٤٣٦,٩٩٨	%٩-٦	
١٤,٠٢٤	-	١٤,٠٢٤	-	-	-		
<b>٩,٦٧١,٠٠٢</b>	<b>٣٣٣,٤٧٣</b>	<b>٣٥٢,٧١١</b>	<b>٣,٨٧٤,٩٠٧</b>	<b>١,٦٧٢,٩١٣</b>	<b>٣,٤٣٦,٩٩٨</b>		
<b>الإجمالي</b>							
٤,٠٣٠,٢٧٦	-	٣٠٤,٧٠٢	١,٠٩١,١٠١	٢,٥٧٣,٤٣٥	٦٢,٠٢٨		
١,٨٣١,٩٥١	١,٨١٠,١٤١	-	٢١,٨١١	-	-		
٥,٢٤٣,٠١٢	٤٠١,١١٠	٤,٤٨٤,٥٠١	٣٤٢,٥٠٠	١١,٨٥٨	٤,١٥٤		
٥٢٩,٨٩٧	٢٠٧,٦٥٧	٢٢٣,٠٤٥	٣٥,٤٢٣	٧,٦٠٨	٥٦,١٦٤		
٥,٨٠٢	-	٥,٨٠٢	-	-	-		
<b>١١,٦٤١,٩٣٨</b>	<b>٢,٤١٧,٧٩٧</b>	<b>٥,٠١٨,٠٤٩</b>	<b>١,٤٨٩,٨٣٥</b>	<b>٢,٥٩٢,٩٠١</b>	<b>١٢٢,٣٥٦</b>		
<b>الإجمالي</b>							
٤,٣٩٦,٥٥٠	٨٢,٥٧١	٣٢٥,٥٦٣	٣,٠٣٩,٤٤٢	٨٥٣,٩٧٤	٩٥,٠٠٠		
٣٤٤,٢٥٩	٢٤٣,٨٥٤	٧١,٤٩٠	٢٣,٧٩٠	٥,١٢٥	-		
٦,٩٥١,٨٤٢	-	-	٤,٣٤١,٦٤٣	١٥٨,٠٣٥	٢,٤٥٢,١٦٤	%٩-٦	
<b>١١,٧٩٢,٦٥١</b>	<b>٣٢٦,٤٢٥</b>	<b>٣٩٧,٠٥٣</b>	<b>٧,٤٠٤,٨٧٥</b>	<b>١,٠١٧,١٣٤</b>	<b>٢,٥٤٧,١٦٤</b>		
<b>الإجمالي</b>							
٣,٦١٧,٥١٢	-	٢٤٢,١٩٩	٨٥٩,٧٢٧	٢,٢٨٨,٤٢٨	٢٢٧,١٥٨		
٢,٧٥٥,١٢٥	-	-	٢,٧٥٥,١٢٥	-	-		
٣,٢١٢,٣٩٠	١,٠٠٥,٠٠٠	١,٤٠١,٠٠٠	٧٦٩,٣٦٩	٣٨,٠٢١	-		
٥٥٩,٠٢٥	٣٢٦,٧٠٦	١٨١,٢٦٨	٢٩,٧٢٥	٢١,٣٢٦	-		
١٦,٢٦٣	-	-	١٠,٥١٥	٥,٧٤٨	-		
<b>١٠,١٦٠,٣١٥</b>	<b>١,٣٢١,٧٠٦</b>	<b>١,٨٢٢,٤٦٧</b>	<b>٤,٤٢٤,٤٦١</b>	<b>٢,٣٥٣,٥٢٣</b>	<b>٢٢٧,١٥٨</b>		
<b>الإجمالي</b>							

(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	القيمة العادلة	إجمالي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	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 استباط القيمة العادلة للمستوى الأول من الأسعار المتداولة (الغير محددة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة. يتم استباط قياسات القيمة العادلة للمستوى الثاني من المدخلات بخلاف الأسعار المتداولة، ويتم استباط القيمة العادلة في المستوى الثالث من طريق التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مصنفة على النحو التالي:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	٢٠١٨ ديسمبر
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	استثمارات في موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حقوق ملكية
٩٦,١١٦	-	٥٧,١٦٦	٣٨,٩٥٠	٢٠١٧ ديسمبر
١١٩,٣٨٩	-	٩١,٣٨٩	٢٨,٠٠٠	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 و٣٤,٥) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة 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 وبلغ قيمته ٢٠,٠٠٠ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١٠٣  
قطاعات  
الاعمال

إن المعلومات القليلة المعيبة المجموعة المسقاة للسنة المنهية في ١٨٠٣ ديسمبر هي كما يلي:

## ٣٦٣٦ قطاعات الأعمال (ستة)

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

٣٦ المعلومات القطاعية (تنمية)

٣٦.١ قطاعات الأعمال (تنمية)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية ونفقات المشاريع هي كما يلي:

المجموعه ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة المعقارات		السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الموجودات مطلوبات
	أعمال تertiaria	استثمارات عقارية الخزينة والترفية	تطوير وإدارة المعقارات	إدارة التطوير	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٨,٥٤,٥٧,٣,١٤	٥,٧,٣٤,٥٧,٣,١٤	٥,٠,٣٩,٨,٠,٣٠	٢,٣,٢,٤,٧,٧,٦	١,٩٧,٢,٣,٢,٧,٦	١٠,٩٦,٤,٤,٧,٦,١٢٦
(٥٧٥)	(٦٤,٧,٣,١٤)	(٦٩,٧,٣,١٤)	(٦٤,٦,١,١)	(٦٣,٦,١,١)	(٦١,٦,١,١)
٣,٤,٩,٩٣٩	٣,٤,٩,٩٣٩	٣,٧,٣,٩	٣,٧,٣,٩	٣,٧,٣,٩	٣,٦,٢,٣,٣,٩
(٦٦١,١٣)	(٦٧,٧,٦,١)	(٧٤,٤,٤,٩,٣٩)	-	-	-
٣٦,٣٩,٩٢٦	٣٦,٣٩,٩٢٦	٦١,٤,١,٦,٧,٦	٦١,٤,١,٦,٧,٦	٦١,٤,١,٦,٧,٦	٦١,٤,١,٦,٧,٦
(٦٦١,١٣)	(٦٧,٧,٦,١)	(٧٤,٤,٤,٩,٣٩)	(٦٤,٦,١,١)	(٦٣,٦,١,١)	(٦١,٦,١,١)
١,٦٣,٤,٤,٦٩	١,٦٣,٤,٤,٦٩	٦,٣,٤,٠,٢	٦,٣,٤,٠,٢	٦,٣,٤,٠,٢	٦,٣,٤,٠,٢
-	-	-	-	-	-
١٥,٩٤,٤,٣	١٥,٩٤,٤,٣	١٠,٣,٣,٤,٠	١٠,٣,٣,٤,٠	١٠,٣,٣,٤,٠	١٠,٣,٣,٤,٠
-	-	-	-	-	-
٢٨٤,٣,٩٥٣	٢٨٤,٣,٩٥٣	٣,٩٥٣	٣,٩٥٣	٣,٩٥٣	٣,٩٥٣
-	-	-	-	-	-
٢٩,٤٠,٣	٢٩,٤٠,٣	٦,١,٤,٠,٨	٦,١,٤,٠,٨	٦,١,٤,٠,٨	٦,١,٤,٠,٨
-	-	-	-	-	-
٢٨٤,٣,٩٥٣	٢٨٤,٣,٩٥٣	-	-	-	-

٣٦ المعلومات القطاعية (تمة)

٣٦,١ قطاعات الأعمال (تمة)

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح 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 وال嗑ة 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 وتقدير 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 المصروفات العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها ٣٥,٠٠٠ ألف درهم (٤٠,٠٠٠ : ٢٠١٧) درهم).

٣٨ اعتماد البيانات المالية الموحدة

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