

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
١١ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان الدخل الشامل الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٣٩ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

Eshraq Properties Co.
(Public Joint Stock Co.)
Capital 2,325,000,000 Dirhams



شركة إشراق العقارية
(شركة مساهمة عامة)
رأس المال ٢٣٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠ درهم

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

دخل القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 ("قانون الشركات التجارية") حيز التنفيذ اعتباراً من الأول من يوليو لعام 2015 وتخضع المجموعة لأحكامه. وقد قامت المجموعة بتقييم أحكام قانون الشركات التجارية، كما أنها بصدد ضمان امتثالها خلال الفترة الانتقالية لهذا القانون والتي تم تمديدتها إلى 30 يونيو 2017.

الأنشطة الرئيسية

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

نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بقيمة 22.630 ألف درهم (2015: 21.174 ألف درهم). وبلغت خسائر السنة 545.666 ألف درهم (2015: أرباح بقيمة 9.989 ألف درهم).

مدققو الحسابات

سوف يتم عرض مقترح قرار بتعيين مدققي حسابات للمجموعة لسنة 2016 على الأعضاء خلال اجتماع الجمعية العمومية.

لصالح وبالنيابة عن مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا المتحفظ حول بيانات الأداء المالي الموحد والتدفقات النقدية الموحد

في رأينا باستثناء التأثير المحتمل للأمر المذكورة في فقرة أساس الرأي المتحفظ فإن بيان الدخل الشامل الموحد و بيان التدفقات النقدية الموحد يظهران بعدالة من كافة النواحي الجوهرية، الأداء المالي الموحد والتدفقات النقدية الموحد لإشراق العقارية ("الشركة") و شركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ تبعاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

رأينا حول المركز المالي الموحد

في رأينا فإن بيان المركز المالي الموحد يظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ تبعاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، و
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي المتحفظ

إن تقرير مدقق الحسابات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أبدى رأياً متحفظاً فيما يتعلق بملائمة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقيمة ٩٠٨,٠٣٤ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و الربح من القيمة العادلة بمبلغ ١٨,٩٤١ ألف درهم إماراتي تم تسجيلها في بيان الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. بالإضافة إلى ذلك أبدى رأياً متحفظاً فيما يتعلق بعدم القدرة على معرفة فيما إذا كانت صافي القيمة البيعية من عقارات قيد التطوير بمبلغ ٣٥٧,٨١٤ ألف درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ كانت ملائمة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ حققت المجموعة خسائر إنخفاض القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقيمة ٤٣٧,٤٧٤ ألف درهم إماراتي و انخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير بمبلغ ٦٦,٦١٣ ألف درهم إماراتي. لم نتمكن من معرفة الجزء من الخسارة الناتجة عن إعادة التقييم و انخفاض قيمة العقارات قيد التطوير المسجلة في بيان الدخل الشامل للسنة الحالية و الذي كان يجب أن يتم تسجيله في السنة السابقة.

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المدرجة ضمن تقريرنا.

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب للرأي الذي نبديه بناءً على عملية التدقيق.



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

الاستقلالية

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

تأكيد على أمر

نلفت الانتباه للأمور أدناه.

١. يبين الايضاح رقم ٦ للبيانات الماليه الموحدة حقيقة ان ملكية قطعة ارض مدرجة بقيمة ٢٤٩,٧٠٠ ألف درهم إماراتي مسجله باسم عضو مجلس إدارة سابق و ليست مسجلة باسم المجموعة و الذي قام بالتنازل عن الملكية النفعية إلى المجموعة.
 ٢. يبين الايضاح رقم ٦ للبيانات الماليه الموحدة حقيقة أن ملكية بعض العقارات المدرجه بقيمة ٢٤١,٦٠٠ ألف درهم إماراتي لم تنتقل إلى اسم المجموعة من الطرف الثالث البائع لوجود مبالغ مستحقة لم يتم دفعها بعد و لاستكمال بعض الاجراءات الرسميه.
 ٣. يبين الايضاح ٢٥ للبيانات الماليه الموحدة ان المجموعة قامت برفع دعوى قضائيه ضد البائع فيما يتعلق ببعض العقارات لاسترداد مبلغ ١٤٦,٦٩٦ ألف درهم إماراتي دفعت من المجموعة كدفعة مقدمة لشراء مجموعة من الوحدات في بناية سكنية في إمارة دبي. إن توقيت استرداد هذه الدفعات المقدمة غير مؤكد و يعتمد على نتيجة الدعوى القضائية.
- التحفظ على رأينا ليس له علاقة بأي من هذه النقاط.

أمور أخرى

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من قبل مدقق حسابات آخر حيث أعرب عن رأي متحفظ حول تلك البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦. كما هو موضح في أساس الرأي المتحفظ.



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

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

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

أن المجالات التي هي في رأينا المهني ذات أهمية جوهرية للتدقيق (أمور التدقيق الرئيسية) و التي نركز عليها معظم جهود التدقيق خلال السنة تم تحديدها على النحو التالي:

- تقييم الاستثمارات العقارية
 - تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز
 - تقييم الاستثمار المتاح للبيع غير المدرج
- أمور التدقيق الرئيسية

ندرج أدناه توضيحنا لكل أمر و ملخصا لمنهج التدقيق المتبع.

وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضا إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

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

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

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمور التي تم مناقشتها في أساس الرأي المتحفظ، قمنا بتحديد الأمور أدناه لتكون أمور التدقيق الرئيسية التي يتم إدراجها في تقريرنا.

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي	أمر التدقيق الرئيسي
	تقييم الاستثمارات العقارية
قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات العقارية.	أدرجت الاستثمارات العقارية في بيان المركز المالي الموحد بقيمة ٧٢٨,٩٦٧ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٩٠٨,٠٣٤ ألف درهم)، وهو ما يمثل ٤٧٪ من مجموع الموجودات. وخلال السنة، احتسبت المجموعة خسارة قيمة عادلة بقيمة ٤٣٧,٤٧٤ ألف درهم (٢٠١٥: ربح قيمة عادلة بقيمة ١٨,٩٤١ ألف درهم).
تم إجراء تقييم لهذه الاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم خارجيين وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين.	تتمثل سياسة المجموعة في قيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر ذات العلاقة في بيان الدخل الشامل الموحد.
قرأنا تقرير التقييم لكافة العقارات وتحققنا من توافق طريقة التقييم لكل عقار مع المعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين وأنها مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.	تتسم عمليات تقييم الاستثمارات العقارية بأنها ذاتية في الأصل نظراً لأهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها.
قيمنا مؤهلات وخبرة خبراء التقييم وقرأنا أحكام التكاليف مع المجموعة لتحديد ما إذا كان هناك أي من الجوانب التي قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيود على عملهم.	راجع السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح ١-٢ من البيانات المالية الموحدة، والإيضاحين ٣-٣ و ٦ اللذين يوضحان منهج التقييم الذي تتبعه المجموعة، والإيضاح ٤ الذي يوضح الأحكام والتقديرات الرئيسية.
فحصنا أيضاً البيانات المساندة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقد قمنا بتنفيذ إجراءات الفحص على أساس العينة لتكون على قناعة فيما يتعلق بدقة معلومات العقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.	
تحققنا من أن خبير الإدارة قد استخدم بيانات المصدر والافتراضات المناسبة حسب الظروف عن طريق توجيه استفسارات وتقييم الافتراضات للوصول إلى درجة من المعقولية والتوافق.	
قيمنا كفاية عمل خبير الإدارة بالنظر في مدى ملاءمة الطريقة المتبعة من قبله، وكذلك صلة ومعقولية نتائجه وتوافقها مع دلائل التدقيق الأخرى.	
قام فريق التدقيق ورافقه خبراء التقييم لدينا بإجراء مناقشة مع خبراء التقييم، حيث تم خلالها مناقشة تقارير التقييم والافتراضات الرئيسية حوله والتحقق منها.	

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

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي	امر التدقيق الرئيسي
<p>لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على عملية تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز.</p> <p>أجرى خبراء تقييم خارجيين عمليات التقييم لأعمال التطوير قيد الإنجاز لتحديد صافي القيمة البيعية وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.</p> <p>قرأنا تقرير التقييم لكافة العقارات وتحققنا من توافق طريقة التقييم لكل عقار مع المعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين وأنها مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.</p> <p>قيمنا مزايا وخبرة خبراء التقييم وقرأنا أحكام التكاليف مع المجموعة لتحديد ما إذا كان هناك أي من الجوانب التي قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيود على عملهم.</p> <p>فحصنا أيضاً البيانات المساندة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقد قمنا بتنفيذ إجراءات فحص على أساس العينة لتكون على قناعة فيما يتعلق بدقة معلومات العقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.</p> <p>تحققنا من أن خبير الإدارة قد استخدم بيانات المصدر والافتراضات المناسبة حسب الظروف عن طريق توجيه استفسارات وتقييم الافتراضات للوصول إلى درجة من المعقولة والتوافق.</p> <p>قيمنا كفاية عمل خبير الإدارة بالنظر في مدى ملاءمة الطريقة المتبعة من قبله، وكذلك صلة ومعقولة نتائجه وتوافقها مع دلائل التدقيق الأخرى.</p> <p>قام فريق التدقيق ويرافقه خبراء التقييم لدينا بإجراء مناقشة مع خبراء التقييم، حيث تم خلالها مناقشة تقارير التقييم والافتراضات الرئيسية حوله والتحقق منها.</p>	<p>تقييم أعمال التطوير قيد الإنجاز</p> <p>تدرج أعمال التطوير قيد الإنجاز في بيان المركز المالي الموحد بقيمة ٨٠,٠٢٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٣٥٧,٨١٤ ألف درهم)، وهو ما يمثل ٥٪ من مجموع الموجودات. وخلال السنة، احتسبت المجموعة خسارة انخفاض قيمة بمبلغ ٦٦,٦١٣ ألف درهم (٢٠١٥: لا شيء).</p> <p>يتم بيان العقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى سعر البيع وتكلفة الإنجاز وظروف السوق الراهنة بنهاية فترة التقرير.</p> <p>قد ينتج عن أهمية التقديرات والأحكام المستخدمة في تحديد صافي القيمة البيعية لأعمال التطوير قيد الإنجاز وجود أخطاء جوهرية.</p> <p>راجع السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح ١-٢ من البيانات المالية الموحدة، والإيضاح ٩ الذي يوضح منهج التقييم الذي تتبعه المجموعة، والإيضاح ٤ الذي يوضح الأحكام والتقديرات الرئيسية.</p>

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

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي	امر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية بغرض التوصل لرأي مؤكد حول تقييم الاستثمار.</p> <p>حصلنا على تقرير التقييم فيما يتعلق بعقارات الشركة المستثمر فيها والتي قدمتها الشركة المستثمر فيها إلى الإدارة. وقد تأكدنا من أن طريقة التقييم المتبعة من قبل خبير التقييم كانت وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وقد قيمنا أيضاً مؤهلات خبراء التقييم وخبراتهم.</p> <p>تحققنا من أن خبير الإدارة قد استخدم بيانات المصدر والافتراضات المناسبة حسب الظروف عن طريق توجيه استفسارات وتقييم الافتراضات للوصول إلى درجة من المعقولية والتوافق.</p> <p>قيمتنا كفاية عمل خبير الإدارة بالنظر في مدى ملاءمة الطريقة المتبعة من قبله، وكذلك صلة ومعقولية نتائجها وتوافقها مع دلائل التدقيق الأخرى.</p> <p>حصلنا على اتفاقية الشراء للتحقق من صحة القيمة المبدئية للاستثمار الذي قامت به المجموعة. وقد تحققنا أيضاً من المعلومات المالية المتاحة مؤخراً حول الشركة المستثمر فيها ولاحظنا أن القيمة الدفترية للاستثمار أقل بكثير من القيمة العادلة المتوقعة من قبل المجموعة.</p> <p>تحققنا من الدقة الحسابية لحساب انخفاض القيمة والأساس المستخدم من قبل الإدارة لتحديد خسارة الانخفاض في القيمة. وقد قيمنا أيضاً معايير تحديد الانخفاض في القيمة.</p>	<p>تقييم الاستثمار المتاح للبيع غير المدرج</p> <p>إن الاستثمار المتاح للبيع غير المدرج يتم تسجيله بالتكلفة بقيمة ٦٧,٣٩٣ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وقد تم تسجيل خسارة انخفاض بقيمة ٣٣,٤٩٦ ألف درهم في بيان الدخل الشامل الموحد خلال السنة.</p> <p>يمثل استثمار المجموعة حصتها في ملكية منشأة غير مدرجة تم تأسيسها في مركز دبي المالي العالمي. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة المستثمر فيها في شراء العقارات قيد الإنشاء وتطويرها وتجهيزها وامتلاكها وتشغيلها وتأجيرها للغير ثم بيعها في نهاية المطاف. وليس لدى المجموعة تأثير جوهري على الشركة المستثمر فيها، كما أن وصولها للمعلومات المتعلقة بها يعتبر محدوداً.</p> <p>قدرت الإدارة خسارة انخفاض القيمة باستخدام آخر تقييم متاح تم تقديمه من قبل خبير التقييم الخارجي، والذي يقوم بتقدير قيمة العقار عند إتمامه باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة مع الأخذ في الاعتبار دلائل المعاملات.</p> <p>ركزنا على هذا الأمر لأن تحديد التقييم (بما في ذلك أي انخفاض مطلوب في القيمة) يخضع للتقدير الشخصي ويتطلب استخدام افتراضات جوهريّة، والتي قد تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>راجع السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح ٢-١ من البيانات المالية الموحدة، والإيضاحين ٣-٣ و ١٠ للنيين يوضحان أساس تقييم الاستثمار الذي تتبعه المجموعة، والإيضاح ٤ الذي يوضح الأحكام والتقدير الرئيسية.</p>

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

المعلومات الأخرى

تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. وتتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها.

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- (١) فيما عدا المشار إليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- (٥) أن المجموعة لم تقم بشراء أسهم أو استثمرت فيها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- (٦) أن الإيضاح رقم (١٦) من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

(٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أيأ من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو أحكام عقد تأسيسها بشكلٍ يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطة المجموعة أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

(٨) أن الإيضاح رقم (٢٠) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

برائس ووتزهاوس كوبرز
٢٠١٧

جاك فاخوري

جاك فاخوري
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٣٧٩
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٥	٢٠١٦		
الف درهم	الف درهم		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
		٥	ممتلكات ومعدات
١١٠,٢٠٨	١٠٦,٣٧٣		استثمارات عقارية
٩٠٨,٠٣٤	٧٢٨,٩٦٧	٦	نفقات مقدمة مقابل شراء استثمارات عقارية
٢٢٩,٥٠٧	١٤٦,٦٩٦	٧	استثمارات متاحة للبيع
١٥٦,٢٨٦	٨٢,٧٤٤	٨	
<u>١,٤٠٤,٠٣٥</u>	<u>١,٠٦٤,٧٨٠</u>		
			موجودات متداولة
٣٥٧,٨١٤	٨٠,٠٢٠	٩	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٣,٩٢٦	٦,١٨٥	١٠	نعم مدينة تجارية وأخرى
٨٠	٧٩		مخزون
٤٨٩,٤٦٥	٤١٢,٥٥٦	١١	أرصدة نقدية وبنكية
<u>٨٦١,٢٨٥</u>	<u>٤٩٨,٨٤٠</u>		
<u>٢,٢٦٥,٣٢٠</u>	<u>١,٥٦٣,٦٢٠</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال والاحتياطيات
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	١٢	رأس المال
١٣٣,٧٢٥	١٣٣,٧٢٥	١٣	احتياطي قانوني
(٤٦٩,٧٩٢)	(١,٠١٥,٤٥٨)		خسائر متراكمة
(٨,٣٧٧)	(٥,٧٢٤)		تغيرات متراكمة في القيم العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
<u>١,٩٨٠,٥٥٦</u>	<u>١,٤٣٧,٥٤٣</u>		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١,١٩١	٢,١٢٠	١٤	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			مطلوبات متداولة
٢٦٨,٥٤٩	١٢٣,٩٥٧	١٥	نعم دائنة تجارية وأخرى
١٥,٠٢٤	-	١٧	أروض بنكية
<u>٢٨٣,٥٧٣</u>	<u>١٢٣,٩٥٧</u>		
<u>٢٨٤,٧٦٤</u>	<u>١٢٦,٠٧٧</u>		
<u>٢,٢٦٥,٣٢٠</u>	<u>١,٥٦٣,٦٢٠</u>		مجموع المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصديق عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٦ وقام بالتوقيع عليها بالنيابة عن المجلس:


.....
المدير العام


.....
رئيس مجلس الإدارة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٥	٢٠١٦		
ألف درهم	ألف درهم		
٢١,١٧٤	٢٢,٦٣٠	١٨	إيرادات
(٣,٤١٣)	(٣,٢٦٦)	١٩	تكاليف مباشرة
١٧,٧٦١	١٩,٣٦٤		إجمالي الربح
(٢٤,١٦٢)	(٣٣,٧٨١)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٢٤٦)	(٢,٢٤٢)		مصاريف بيع وتسويق
(٧,٨٣٣)	-		خسارة من إنهاء اتفاقيات بيع
(١٥,٤٨٠)	(١٦,٦٥٩)		الخسارة التشغيلية
١٨,٩٤١	(٤٣٧,٤٧٤)	٦	(خسارة) / ربح من تقييم الاستثمارات العقارية
-	(٦٦,٦١٣)	٩	انخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
٢,٧٩٥	٤,٩٨٥		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع، بالصفائي
-	(٣٣,٤٩٦)	٨	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(٢٢٢)	-	١٧	تكاليف تمويل
٣,٩٥٥	٣,٥٩١		إيرادات أخرى
٩,٩٨٩	(٥٤٥,٦٦٦)		(خسارة) / ربح السنة
			الأرباح / (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(٨,٣٧٧)	(٨٠٨)	٨	بنود سٌعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:
-	٣,٤٦١		صافي الخسارة غير المحققة من استثمارات متاحة للبيع
			بنود معاد تصنيفها إلى ربح وخسارة من الاستبعاد
(٨,٣٧٧)	٢,٦٥٣		الأرباح / (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
١,٦١٢	(٥٤٣,٠١٣)		مجموع (الخسائر) / الأرباح الشاملة للسنة
٠,٠٠٤٣	(٠,٢٣)	٢١	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية وخفضة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

	تغيرات متراكمة في القيم العادلة لاستثمارات متاحة للبيع	خسائر متراكمة	احتياطي قانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
المجموع					الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
١,٩٧٨,٩٤٤	-	(٤٧٨,٧٨٢)	١٣٢,٧٢٦	٢,٣٢٥,٠٠٠	ريخ السنة
٩,٩٨٩	-	٩,٩٨٩	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٨,٣٧٧)	(٨,٣٧٧)	٩,٩٨٩	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
١,٦١٢	(٨,٣٧٧)	(٩٩٩)	٩٩٩	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
-	-	(٤٦٩,٧٩٢)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١,٩٨٠,٥٥٦	(٨,٣٧٧)	(٤٦٩,٧٩٢)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
١,٩٨٠,٥٥٦	(٨,٣٧٧)	(٤٦٩,٧٩٢)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠	خسارة السنة
(٥٤٥,٦٦٦)	-	(٥٤٥,٦٦٦)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٨٠٨)	(٨٠٨)	-	-	-	بنود معاد تصنيفها إلى ربح وخسارة من الاستبعاد
٣,٤٦١	٣,٤٦١	-	-	-	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(٥٤٣,٠١٣)	٢,٦٥٣	(٥٤٦,٦٦٦)	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١,٤٣٧,٥٤٣	(٥,٧٢٤)	(١,٠١٥,٤٥٨)	١٣٣,٧٢٥	٢,٣٢٥,٠٠٠	

الإيضاحات المرتقة على الصفحات من ١٦ إلى ٣٩ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٥	٢٠١٦		
ألف درهم	ألف درهم		
٩,٩٨٩	(٥٤٥,٦٦٦)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (خسارة) / ربح السنة
٤,٢٦٤	٣,٩٦٧	٥	تعديلات لـ: الاستهلاك
٣٤٨	٢,٥٨٦	١٤	مخصص مكافآت نهاية الخدمة
٧,٨٣٣	-		خسارة من إنهاء اتفاقيات بيع
٢٢٢	-		تكلفة التمويل
(١٨,٩٤١)	٤٣٧,٤٧٤	٦	(خسارة) / ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
-	٦٦,٦١٣	٩	خسارة الانخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
-	٣٣,٤٩٦	٨	خسارة الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(٢,٧٩٥)	(٨,٤٤٦)		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	٣,٤٦١		بنود معاد تصنيفها إلى ربح أو خسارة من الاستبعاد
٩٢٠	(٦,٥١٥)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(١٤٩)	(١,٦٥٧)	١٤	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٩)	١		التغيرات في رأس المال العامل:
(١,٠٢٥)	٧,٧٤١		مخزون
١٢,٥٢٣	(١٠١,٧٨٠)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٢,٢٥٠	(١٠٢,٢١٠)		ذمم دائنة تجارية وأخرى
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٠٥,٨٩٧)	-	٨	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٥٦,٤٢١	٤٧,٦٨٤		شراء استثمارات متاحة للبيع
(١,٤٣٧)	(١٣٢)	٥	عوائد من بيع استثمارات متاحة للبيع
(٢٢٩,٥٠٧)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(٩٩٨)	(٣,١٩٧)	٨	دفعة مقدمة عن شراء عقارات
(٢,٢١٩)	(٤,٠٣٠)	٩	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٣٨٣,٦٣٧)	٤٠,٣٢٥		إضافات على أعمال تطوير قيد الإنجاز
			صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(٢٢٢)	-		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٥٧)	(١٥,٠٢٤)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٧٩)	(١٥,٠٢٤)		سداد قروض بنكية
(٣٧٩)	(١٥,٠٢٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣٧١,٧٦٦)	(٧٦,٩٠٩)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
٨٦١,٢٣١	٤٨٩,٤٦٥		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٨٩,٤٦٥	٤١٢,٥٥٦	١١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١ معلومات عامة

سُجِلت شركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. والشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

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

تتولى الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً باسم "المجموعة") القيام بالأنشطة العقارية بشكل رئيسي والتي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم أو الاستثمار فيها.

دخل القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ("قانون الشركات التجارية") حيز التنفيذ اعتباراً من الأول من يوليو لعام ٢٠١٥ وتخضع المجموعة لأحكامه. وقد قامت المجموعة بتقييم أحكام قانون الشركات التجارية، كما أنها بصدد ضمان امتثالها خلال الفترة الانتقالية لهذا القانون والتي تم تمديدها إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

فيما يلي الشركات التابعة للمجموعة:

الشركات التابعة	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية خلال الأعوام ٢٠١٦ و ٢٠١٥	بلد التأسيس
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م* إشراق انترناشيونال بروبرتز	شقق فندقية العقارات	١٠٠٪ ١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة جزر الكايمان

* يحتفظ أحد أعضاء مجلس الإدارة بملكية ٥١٪ من نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م نيابة عن الشركة. وتم التنازل عن الملكية النفعية إلى المجموعة.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

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

١-٢ أساس الإعداد

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

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

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

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

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ (تعديل)، "منافع الموظفين" بخصوص معدلات الخصم (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ (تعديل)، "الترتيبات المشتركة" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تعديل) "عرض البيانات المالية" بشأن مبادرة الإفصاح (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، "البيانات المالية المنفصلة"، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ (تعديل)، "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة" بخصوص طرق الاستبعاد (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ (تعديل)، "الأدوات المالية: الإفصاحات" (مع التعديلات اللاحقة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١) بخصوص عقود الخدمات (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٤، "الحسابات المؤجلة النظامية" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ (تعديل)، "التقارير المالية المرحلية" بخصوص الإفصاح (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦).

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي بدأت في ١ يناير ٢٠١٦ ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، "الإيرادات من العقود مع العملاء" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية: التصنيف والقياس" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧، "بيان التدفقات النقدية بشأن مبادرة الإفصاح" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، "الإيجارات" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨، "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" (جاري تحديد التاريخ).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ (التعديلات) "الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧).

تقوم الإدارة حالياً بتحديد مدى علاقة المعايير والتعديلات والتفسيرات المذكورة وتأثيرها على بياناتها المالية الموحدة. وتوقع الإدارة ألا يكون لمعظم المعايير والتعديلات والتفسيرات ذات العلاقة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

تُحتسب التكاليف المتعلقة بعملية الاستحواذ كمصاريف عند حصولها.

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

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

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

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ ممتلكات ومعدات

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

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

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

السنوات
٢٥
٥ - ٤
٤ - ٢
١٠ - ٢

مباني
مركبات
أجهزة وبرمجيات حاسوب
أثاث وديكور ومعدات مكتبية

لا يحتسب استهلاك على الأرض.

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

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

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

٤-٢ استثمارات عقارية

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

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

يتم تقييم الاستثمار العقاري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، و تكاليف الاقتراض، إن وجدت.

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٢ استثمارات عقارية (تابع)

يتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق و التي تتوقع المجموعة قابلية تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق عند إتمام إنشائها، بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو عند الانتهاء من إنشاء العقار، أيهما أسبق.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي يتم الاستحواذ عليها أو تشييدها بغرض بيعها في سياق العمل الاعتيادي، بدلاً من الاستفادة من تأجيرها أو زيادة قيمتها، كأعمال تطوير قيد الإنجاز محتفظ بها بغرض التطوير ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وتشمل التكلفة ما يلي:

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

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

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

٦-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٧-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

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

٨-٢ نقد وما في حكمه

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٢ ذمم دائنة تجارية

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

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

١٠-٢ مخزون

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

١١-٢ قروض

تحتسب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ثم تدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع احتساب أي فرق بين العوائد والقيمة المستردة في بيان الدخل الشامل الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات غير متداولة عندما يتوفر لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة تزيد على ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

١٢-٢ منافع الموظفين

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

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

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

١٣-٢ مخصصات

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٢ الأدوات المالية

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

(أ) الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئتين التاليتين: القروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع. يعتمد التصنيف على الغرض الذي من أجله تم شراء الموجودات المالية. تقوم الإدارة بتحديد التصنيف لموجوداتها المالية عند الاعتراف المبني.

(١) القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ شهراً بعد نهاية الفترة المشمولة بالتقرير حيث يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. تتألف القروض والذمم المدينة للمجموعة من "ذمم مدينة تجارية وأخرى" (إيضاح ١٠) و"أرصدة نقدية وبنكية" (إيضاح ١١).

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

(٢) موجودات مالية متاحة للبيع

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

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

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

تحتسب جميع المشتريات والمبيعات من الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه كل من الشركة والمجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم إيقاف احتساب الاستثمارات بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الاستثمارات أو عند تحويلها مع قيام الشركة والمجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

(ب) المطلوبات المالية

تتكون المطلوبات المالية بشكل رئيسي من الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٥) والقروض (إيضاح ١٧). وتقاس المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، فيما عدا الأدوات المالية المشتقة والتي تحتسب بالقيمة العادلة ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥.٢ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

(أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

(ب) موجودات مصنفة كمتاحة للبيع

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ تحويل العملة الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

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

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

١٧-٢ الاعتراف بالإيرادات

(أ) بيع العقارات

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

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٧-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) إيرادات الإيجار

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

(ج) إيرادات فوائد وإيرادات من ودائع ثابتة

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

(د) إيرادات من الفنادق

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

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

(٢) مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأوراق المالية بسبب الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والتي تم تصنيفها في بيان المركز المالي كاستثمارات متاحة للبيع. وإدارة مخاطر الأسعار الناشئة عن الاستثمارات في الأوراق المالية، قامت المجموعة بتنويع محافظتها. وبناء على نماذج دراسات المخاطر المحتملة، فإن تأثير الارتفاع / الانخفاض في الموجودات المتاحة للبيع بنسبة ١٠٪ على مجموع الدخل الشامل يبلغ ٤,٨٨٤ ألف درهم (٢٠١٥: ٨,٨٨٩ ألف درهم). وتتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر تسعير إيجارات العقارات التجارية في السوق. وترى إدارة المجموعة أن أسعار الإيجارات تتماشى مع توقعاتها وميزانيتها ومعدل الإشغال المتوقع. وبالتالي، فإن مخاطر الأسعار ضئيلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تعتبر إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية بعيدة إلى حد كبير عن التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على ودائعها البنكية. فيما لو كانت أسعار الفائدة قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠٠ نقطة أساس وظلت جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكانت أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ قد ارتفعت / انخفضت بمبلغ ٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٣ مليون درهم).

(ب) مخاطر الائتمان

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

ولا يوجد لدى المجموعة تركيز في مخاطر الائتمان فيما يتعلق بعملائها.

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

(ج) مخاطر السيولة

تقتضي الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر كافٍ من النقد وما في حكمه وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من الحدود الائتمانية. ونظراً للطبيعة الحيوية لأنشطة العمل الأساسية، فإن المجموعة تحافظ على مرونة التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها.

يلخص الجدول أدناه آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصومة والمعدلات السائدة في السوق:

المجموع ألف درهم	تحت الطلب ألف درهم	
١٢٣,٩٥٧	١٢٣,٩٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٦٨,٥٤٩	٢٦٨,٥٤٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٥,٠٢٤	١٥,٠٢٤	قروض
٢٨٣,٥٧٣	٢٨٣,٥٧٣	المجموع

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة رأس المال

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

يتألف رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني والخسائر المتراكمة والتغيرات المتراكمة في القيم العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع، وتبلغ قيمته ١,٤٣٨ مليون درهم (٢٠١٥: ١,٩٨١ مليون درهم) في تاريخ التقرير.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

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

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

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

يحال الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة والاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥:

المستوى الثالث ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	
٢٤٩,٧٠٠	٤٧٩,٢٦٧	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣٣,٨٩٧	-	٤٨,٨٤٧	استثمارات عقارية
			استثمارات متاحة للبيع
-	٩٠٨,٠٣٤	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٦٧,٣٩٣	-	٨٨,٨٩٣	استثمارات عقارية
			استثمارات متاحة للبيع

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

(أ) تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كاستثمار عقاري أو أعمال تطوير قيد الإنجاز أو ممتلكات ومعدات.

- تشمل الاستثمارات العقارية الأرض والمباني (بشكل رئيسي المكاتب والعقارات السكنية والتجارية) التي لا يتم تخصيصها بشكل كبير للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها أو للبيع في سياق العمل الاعتيادي، ولكن يتم الاحتفاظ بها بشكل رئيسي لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو زيادة قيمتها أو استخدامها في أي غرض آخر غير محدد.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) تصنيف العقارات (تابع)

- تتكون العقارات المحتفظ بها بغرض التطوير من العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي. وبصورة أساسية، تتمثل هذه العقارات في العقارات التي تطورها المجموعة وتعترم بيعها عند إتمام عملية الإنشاء أو قبلها.
- تتكون الممتلكات والمعدات من العقارات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم الخدمات.
- يتكون المخزون من العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي.

(ب) تقييم العقارات

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

تتطلب القيمة المتبقية استخدام تقديرات، مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (وتشمل معدلات البيع والتأجير والإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والربح المستهدف للمطور. وتستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الراهنة في نهاية فترة التقرير. في سبيل التوصل إلى تقديراتهم حول القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، استخدم خبراء التقييم معرفتهم في السوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات.

النطاق %

١١

٨,٥ - ٧,٥

معدل العائد الداخلي المستهدف
عائد الإيجار

تحليل الحساسية للتغيرات الجوهرية في المدخلات الغير قابلة للملاحظة:

فيما لو زادت أو انخفضت عوائد الإيجار بنسبة ١% فإن القيمة العادلة للعقارات كانت لتكون أكبر أو أقل بمبلغ ٦,٩ مليون درهم (٢٠١٥: لا شيء) و بنفس التأثير على الأرباح للسنة. فيما لو كانت تكلفة الاكتمال لتزداد أو تنخفض بنسبة ١% من التكلفة المتوقعة لإنهاء المشروع، وكانت القيمة العادلة للعقارات زادت أو انخفضت بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠١٥: لا شيء) مع تأثير عكسي على ربح السنة.

(ج) الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

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

بلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية بتاريخ بيان المركز المالي ما قيمته ١,٠٢٨ ألف درهم (٢٠١٥: ٨٩١ ألف درهم)، وبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ما قيمته لا شيء (٢٠١٥: لا شيء درهم). إن أي فرق بين المبالغ التي سيتم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقع قبضها سوف يتم تسجيله في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(د) الانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم بيان العقارات المحتفظ بها بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها بغرض التطوير لتحقيق من الانخفاض في قيمتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وبناء على المراجعة والتقييم الذي أجراه خبير التقييم الخارجي المستقل، احتسبت المجموعة خسارة انخفاض قيمة بمبلغ ٦٦,٦١٣ ألف درهم (٢٠١٥: لا شيء) تتعلق بزيادة في القيمة الدفترية على القيمة البيعية لبعض العقارات.

(هـ) الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة الممتلكات والمعدات على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة، التي تستند على الاستخدام المتوقع للأصل الأهلاك والتلف المادي المتوقع، الذي يعتمد على عوامل التشغيل.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٥ ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أثاث وديكور ومعدات مكتبية ألف درهم	أجهزة وبرمجيات حاسوب ألف درهم	مركبات ألف درهم	مباني ألف درهم	أرض ألف درهم
١٢٦,٨٦٧	٥,٦٩١	١,٠٠٤	٢,٠٧٠	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
١,٤٣٧	٧٦٤	٢٦٦	٤٠٧	-	-
١٢٨,٣٠٤	٦,٤٥٥	١,٢٧٠	٢,٤٧٧	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
١٣٢	-	١٣٢	-	-	-
(٨٧)	(٨٧)	-	-	-	-
١٢٨,٣٤٩	٦,٣٦٨	١,٤٠٢	٢,٤٧٧	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
١٣,٨٣٢	٣,٧٣٦	٩٩٦	١,٨٨٠	٧,٢٢٠	-
٤,٢٦٤	١,٠٩٨	١٤٣	٢١١	٢,٨١٢	-
١٨,٠٩٦	٤,٨٣٤	١,١٣٩	٢,٠٩١	١٠,٠٣٢	-
٣,٩٦٧	٦١٦	٢٤٧	١٢١	٢,٩٨٣	-
(٨٧)	(٨٧)	-	-	-	-
٢١,٩٧٦	٥,٣٦٣	١,٣٨٦	٢,٢١٢	١٣,٠١٥	-
١٠٦,٣٧٣	١,٠٠٥	١٦	٢٦٥	٥٧,٢٨٦	٤٧,٨٠١
١١٠,٢٠٨	١,٦٢١	١٣١	٣٨٦	٦٠,٢٦٩	٤٧,٨٠١

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١٥

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إضافات

استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإستهلاك المتراكم

في ١ يناير ٢٠١٥

المحمل للسنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

المحمل للسنة

استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

٦ استثمارات عقارية

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠١,١٥٦	٩٠٨,٠٣٤	الرصيد في ١ يناير
٢٨٧,٩٣٧	٣,١٩٧	إضافات / عقارات معاد الاستحواذ عليها خلال السنة
-	(٥١,٩٧٤)	تحويل إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز (راجع البند (١) أدناه والإيضاح ٩)
-	٨٢,٨١١	تحويل من دفعة مقدمة لشراء استثمارات عقارية (راجع البند (٢) أدناه)
-	(٤٢,٨١٢)	انخفاض في حساب التسوية مع بائع (راجع البند (٣) أدناه)
-	٢٦٧,١٨٥	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز (راجع البند (٤) أدناه والإيضاح ٩)
١٨,٩٤١	(٤٣٧,٤٧٤)	(نقص) / زيادة في القيمة العادلة، بالصافي
٩٠٨,٠٣٤	٧٢٨,٩٦٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

- (١) يتعلق التحويل إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز بالشروع في نشاط تطويري على مشروع الجميرا خلال السنة.
- (٢) يتعلق التحويل من دفعة مقدمة لشراء استثمارات عقارية بموجودات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية عند الانتهاء من عملية الاستحواذ.
- (٣) راجعت المجموعة تقديراتها لسعر شراء الأرض بناءً على اتفاق مع البائع. وقد كانت الأسعار قيد التفاوض مع البائع، حيث تم تخفيض المبلغ المتفق عليه في البداية.
- (٤) يمثل المبلغ المحول من ("أعمال تطوير قيد الإنجاز") تعديل نية الإدارة بتحصيل إيرادات من تأجير الأصول عند إتمام عملية التطوير.

يتم بيان الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تمثل المبلغ الذي يمكن قبضه نظير بيع أصل أو دفعة نظير تحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة في المستوى الثاني و المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة. وقد تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقارات خارجي باستخدام طريقة المقارنة و طريقة القيمة المتبقية.

لم يتم تسجيل أربع قطع أراضي باسم المجموعة. ويجري العمل حالياً على تسجيل قطعتي أرض. وهناك قطعة أرض بقيمة ٢٤٩,٧٠٠ ألف درهم مسجلة باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة بالنيابة عن المجموعة. وقد تم التنازل عن الملكية النفعية إلى المجموعة. تبلغ قيمة قطع الأراضي الأربعة الغير مسجلة باسم المجموعة مبلغ ٢٤١,٦٠٠ ألف درهم.

٧ دفعات مقدمة مقابل شراء استثمارات عقارية

تمثل الدفعات المقدمة المبالغ التي دفعتها المجموعة نظير الاستحواذ على ٥٨ شقة في مبنى سكني في دبي. وخلال سنة ٢٠١٦، تم نقل ملكية ٢٦ شقة من هذه الشقق إلى المجموعة، وقد بلغت قيمتها ٨٢,٨١١ ألف درهم (إيضاح ٦). والمجموعة حالياً بصدد استعادة المبلغ من البائع (إيضاح ٢٥).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

٨ استثمارات متاحة للبيع

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٣٩٢	١٥٦,٢٨٦	الرصيد في ١ يناير
٢٠٥,٨٩٧	-	إضافات خلال السنة
(٥٣,٦٢٦)	(٣٩,٢٣٨)	استيعادات خلال السنة
-	(٣٣,٤٩٦)	خسارة انخفاض القيمة
(٨,٣٧٧)	(٨٠٨)	نقص في القيمة العادلة، بالصافي
١٥٦,٢٨٦	٨٢,٧٤٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٦٧,٣٩٣	٣٣,٨٩٧	استثمارات في أسهم غير مدرجة - محملة بالتكلفة
٨٨,٨٩٣	٤٨,٨٤٧	استثمارات في أسهم مدرجة - محملة بالقيمة العادلة
١٥٦,٢٨٦	٨٢,٧٤٤	

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

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

وتمثل استثمارات المجموعة غير المدرجة نسبة ٤,٥٥٪ من الحصة في ملكية منشأة غير مدرجة تم تأسيسها في مركز دبي المالي العالمي. وتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة المستثمر فيها في شراء أو تجهيز أو امتلاك أو تشغيل أو تأجير العقارات قيد الإنشاء ومن ثم بيعها في نهاية المطاف. وليس لدى المجموعة تأثير جوهري على الشركة المستثمر فيها، كما أن وصولها للمعلومات المتعلقة بها يعتبر محدوداً.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، سجلت المجموعة خسارة انخفاض قيمة بمبلغ ٣٣,٤٩٦ ألف درهم للاستثمارات المدرجة تحت المستوى الثالث باستخدام آخر تقييم متاح تم تقديمه من قبل خبير التقييم الخارجي، والذي يقوم بتقدير قيمة العقار عند إتمامه، وذلك باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة مع الأخذ في الاعتبار دلالات المعاملات. تمثل خسارة القيمة المذكورة سابقاً الخسارة الوحيدة للاستثمارات المتاحة للبيع تحت المستوى الثالث.

٩ أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٥٥,٥٩٥	٣٥٧,٨١٤	الرصيد في ١ يناير
٢,٢١٩	٤,٠٣٠	إضافات خلال السنة
-	٥١,٩٧٤	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	(٢٦٧,١٨٥)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	(٦٦,٦١٣)	خسارة الانخفاض في أعمال التطوير قيد الإنجاز
٣٥٧,٨١٤	٨٠,٠٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٩١	١,٠٢٨	ذمم مدينة تجارية
٧٢١	٢,٥٨٣	مبالغ مدفوعة مقدماً
٩,١٤٦	١,٢٤٨	دفعات مقدمة للموردين
١,٤١٢	-	إيرادات مستحقة
١,٧٥٦	١,٣٢٦	ذمم مدينة أخرى
<u>١٣,٩٢٦</u>	<u>٦,١٨٥</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، لم تتعرض أي ذمم مدينة تجارية للانخفاض في القيمة (٢٠١٥: لا شيء). وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كانت أعمار الذمم المدينة التي لم تتعرض للانخفاض في القيمة على النحو التالي:

تأخر سدادها لكنها لم تتعرض للانخفاض في القيمة:					
المجموع	١-٣٠ يوماً	٣١-٦٠ يوماً	٦١-٩٠ يوماً	<٩٠ يوماً	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٢٨	١,٠٢٨	-	-	-	٢٠١٦
٨٩١	٨٢٠	٦٧	٢	٢	٢٠١٥

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

١١ أرصدة نقدية وبنكية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤٠,٠٢٨	٢٢٣,٦٨١	ودائع قصيرة الأجل
١٤٩,٤٠٧	١٨٨,٧٢٩	نقد لدى البنك
٣٠	١٤٦	نقد في الصندوق
<u>٤٨٩,٤٦٥</u>	<u>٤١٢,٥٥٦</u>	

ضمن الودائع قصيرة الأجل، لا توجد مبالغ مرهونة مقابل قرض بنكي (٢٠١٥: ١٦,١٩٤ درهم). وتحمل الودائع قصيرة الأجل فائدة بنسبة ٠,١٥% - ٠,٦٥% (٢٠١٥: ٠,١٥% - ٠,٨٤%) سنوياً.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

١٢ رأس المال

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل: ٢,٣٢٥,٠٠٠ الف سهم عادي (٢٠١٥: ٢,٣٢٥,٠٠٠ الف) قيمة كل منها درهم واحد

١٣ احتياطي قانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح الشركة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. إن هذا الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع.

١٤ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٩٢	١,١٩١	الرصيد في ١ يناير
٣٤٨	٢,٥٨٦	المحمل خلال السنة
(١٤٩)	(١,٦٥٧)	مدفوعات خلال السنة
١,١٩١	٢,١٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠٤٢	١٦٥	ذمم دائنة تجارية
٢١٩	١,٣٤٣	محتجزات دائنة
١٣,٧٤٣	١٣,٧٠٧	توزيعات أرباح غير مطالب بها
٢,٧٠٤	٧٣٢	استحقاقات
٦,١٢٩	٦,٤٤١	دفعات مقدمة من العملاء
٢٤٢,٨١٢	١٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة عن استثمارات عقارية
٩٠٠	١,٥٦٩	أخرى
٢٦٨,٥٤٩	١٢٣,٩٥٧	

تشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغاً قدره ٤,٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٤,٢ مليون درهم) تم استلامه كدفعة مقدمة من الإيجار مقابل أرض بموجب عقد إيجار تشغيلي وفقاً لاتفاقيات مسطحة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

١٦ معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

تعويضات كبار موظفي الإدارة خلال السنة كانت على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٢٨٦	١٠,٥٠١	منافع قصيرة الأجل
٥٦	٢٧٧	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>٢,٣٤٢</u>	<u>١٠,٧٧٨</u>	

١٧ قروض بنكية

خلال سنة ٢٠١٠، حصلت المجموعة على قرض من بنك تجاري في أبوظبي لتلبية متطلبات رأس المال العامل، وقد حمل هذا القرض معدل فائدة بزيادة ١٪ عن الحد الأعلى للمعدلات المدفوعة على الودائع الثابتة المرهونة.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,١٨١	١٥,٠٢٤	الرصيد في ١ يناير
٢٢٢	-	فائدة خلال السنة
(٣٧٩)	(١٥,٠٢٤)	مبالغ مسددة
<u>١٥,٠٢٤</u>	<u>-</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٨ إيرادات

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣,٨٨٣	إيرادات إيجار
٢١,١٧٤	١٨,٧٤٧	إيرادات من عمليات فندقية وإيرادات أخرى
<u>٢١,١٧٤</u>	<u>٢٢,٦٣٠</u>	

١٩ تكاليف مباشرة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٤١٣	٣,٢٦٦	غرف وأغذية ومشروبات وغيرها

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

٢٠ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٣٦٨	١٦,٤١٢	تكاليف موظفين
٤,٢٦٤	٣,٩٦٧	استهلاك (إيضاح ٥)
٤٤٨	٢,٠٩٩	مصاريف تشغيل وصيانة عقارات
١,٣١٣	١,٣٨٨	إيجار
-	١,٣٨٨	مرافق
١,٢٢٠	١,٢٤٤	أتعاب إدارة المرافق
١,١٩٧	١,٠٧٤	أتعاب الإدارة
٤٣١	٤٦٨	أتعاب أمن وصيانة
٣٣٩	٢٨٢	عمولة بطاقات انتمان
٩,٥٨٢	٥,٤٥٩	أخرى
<u>٢٤,١٦٢</u>	<u>٣٣,٧٨١</u>	

دفعت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغاً قدره ٤٥٠ ألف درهم (٢٠١٥: ٥٥٠ ألف درهم) لمساهمات اجتماعية متعددة الأغراض.

٢١ ربحية السهم

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

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٩٨٩	(٥٤٥,٦٦٦)	(خسارة) / ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية
<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٣٢٥,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
<u>٠,٠٠٤٣</u>	<u>(٠,٢٣)</u>	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٢ تقارير القطاعات التشغيلية

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

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (تابع)

٢٣ معاملات غير نقدية

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
-	٥١,٩٧٤
-	٢٦٧,١٨٥
-	٨٢,٨١١
٢٢٥,٠٠٠	-
-	٤٢,٨١٢

تشتمل المعاملات غير النقدية على ما يلي:

تحويل من استثمارات عقارية إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز
تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى استثمارات عقارية
تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية إلى
استثمارات عقارية
توزيعات أرباح الأسهم
الانخفاض في حساب التسوية مع بائع

٢٤ الأدوات المالية بحسب الفئة

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

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٤٨٩,٤٦٥	٤١٢,٥٥٦
٤,٠٥٩	٢,٣٥٤
٤٩٣,٥٢٤	٤١٤,٩١٠
٦٧,٣٩٣	٣٣,٨٩٧
٨٨,٨٩٣	٤٨,٨٤٧
١٥٦,٢٨٦	٨٢,٧٤٤
٢٦٢,٤٢٠	١١٧,٥١٦
١٥,٠٢٤	-
٢٧٧,٤٤٤	١١٧,٥١٦

الموجودات المالية:

أرصدة نقدية وبنكية
ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً)

موجودات مالية متاحة للبيع:

استثمارات أسهم غير مدرجة
استثمارات أسهم مدرجة

مطلوبات مالية:

ذمم دائنة تجارية وأخرى
قروض

لغرض الإفصاح عن الأدوات المالية، تم استبعاد موجودات غير مالية بقيمة ٣,٨٣١ ألف درهم (٢٠١٥: ٩,٨٦٧ ألف درهم) من الذمم المدينة التجارية والأخرى وتم استبعاد مطلوبات غير مالية بقيمة ٦,٤٤١ ألف درهم (٢٠١٥: ٦,١٢٩ ألف درهم) من الذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٥ مطلوبات طارئة

أقامت المجموعة دعوى قضائية بحق البائع لإسترداد مبلغ قدره ١٤٦,٦٩٦ ألف درهم مدفوع كدفعة مقدمة لشراء وحدات استثمار عقاري من البائع. ولم يتمكن البائع من نقل ملكية هذه الوحدات للمجموعة بسبب قروض الرهن العقاري التي لم تتم تسويتها على هذه الوحدات. قامت المجموعة بدفع مبالغ مقدمة لشراء ٥٨ شقة في مجمع سكني في دبي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بتملك ٢٦ شقة، كما أن المجموعة حصلت على شهادة عدم ممانعة لتملك شقتين، كما أن المجموعة تنتظر الحصول على ٣٠ شقة متبقية تحت الرهن حالياً. إن المجموعة واثقة من استرداد هذه المبالغ على شكل مبالغ نقدية أو نقل موجودات أخرى من البائع كتعويض، إلا أن توقيت استرداد هذه الدفعات المقدمة غير مؤكد.

٢٦ إعادة تصنيف

لقد أعيد تصنيف بعض أرقام المقارنة، كما ينبغي، لكي تتوافق مع طريقة العرض للسنة الحالية، بدون أي تأثير في بيان التغييرات في حقوق الملكية أو بيان الدخل الشامل. تعتقد الإدارة بأن طريقة العرض للسنة الحالية تقدم معلومات أوضح لمستخدمي البيانات المالية الموحدة.