

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة منازل العقارية ش.م.خ. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ٧٤٩ مليون درهم وأدرجت أرباح بمبلغ ٢٠٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مقارنة مع إيرادات بمبلغ ٧٤٠ مليون درهم وأرباح بمبلغ ١٩٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. بلغت العوائد للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ قيمة ٠,٠٧٩ درهم مقارنة مع عوائد للسهم الواحد بقيمة ٠,٠٧٥ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. ارتفع إجمالي الموجودات للمجموعة من ٤,٢١١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ إلى ٤,٧٠١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

أعضاء مجلس الإدارة

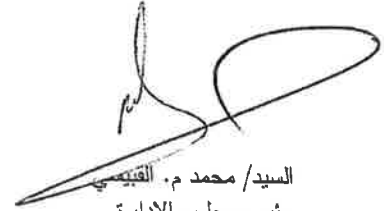
كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

السيد/ محمد م. القبسي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ محمد ثعلوب الدرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ محمد سعيد الغفلي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خالد ديماس السويدي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ ناصر المر الزعابي	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

سوف يتم تقديم اقتراح لتعيين مدققي حسابات مستقلين للسنة القادمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العمومية.

عن أعضاء مجلس الإدارة



السيد/ محمد م. القبسي
رئيس مجلس الإدارة

٣٠ مارس ٢٠١٧

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة منازل العقارية - ش.م.خ.

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

(أ) إدراج الإيرادات في التطوير العقاري ومبيعات الأراضي

يتضمن إدراج الإيرادات في التطوير العقاري ومبيعات الأراضي استخدام التقديرات والقرارات الهامة. بلغت إيرادات المجموعة من التطوير العقاري والمبيعات ٥٧٠,٤٤٧ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تقوم المجموعة لكل عقد من عقودها مع العملاء، بتقييم إدراج الإيرادات على طول الفترة أو خلال فترة محددة وذلك بناءً على إذا ما كانت المجموعة قد أنشأت أصل عقاري م ع عدم وجود استخدام بديل له أو إذا ما كان لدى المجموعة حق جائز التطبيق للدفع مقابل الأداء المكتمل في أي وقت خلال مدة عمر العقد (أنظر إيضاح ٣ و ٦ من البيانات المالية الموحدة).

تم تقييم إدراج الإيرادات في التطوير العقاري والمبيعات كأحد أمور التدقيق الهامة نسبة لأهمية التقييم لتحقيق أداء الالتزامات، وتقدير التكلفة الإجمالية لإنجاز المشروع والقرارات المتخذة في تقييم وقت إدراج الإيرادات.

لقد قمنا بمراجعة نموذج من العقود مع العملاء للتطوير العقاري والمبيعات وتقييم تحديد الإدارة لأداء الالتزامات وتحديد إذا ما كانت الإيرادات سيتم إدراجها على طول الفترة أو خلال فترة محددة. لقد قمنا بمراجعة تحقيق أداء الالتزامات، وعند ملائمة الظروف، قمنا بتأكيد هذا التحقيق مع دليل خارجي متاح.

لقد قمنا باختبار ميزانيات تكلفة المشروع المعتمدة للتطويرات العقارية الجارية الهامة وراجعنا نسبة إنجاز المشاريع على ضوء التكاليف المتكبدة وقمنا أيضاً بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتكبدة. بالنسبة للمشاريع الهامة، فقد قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات الواجب إدراجها.

(ب) تقييم الاستثمار العقاري

يتضمن تقييم الاستثمار درجة من التعقيد والقرارات والتقديرات الهامة. تم إجراء التقييم العقاري من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين"). عند تحديد التقييم العقاري، يأخذ المقيمون في الاعتبار المعلومات المتعلقة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار الحالية ودخل الإيجار وتطبيق الافتراضات للعوائد وإيجار السوق المقدر، والتي تسيطر عليها العوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، للتوصل إلى التقييم.

لقد قمنا بالاطلاع على تقارير التقييم للعقارات وقمنا بتقييم أن المنهج المتبع لكل تقرير قد تم وفقاً للمعايير المعتمدة للتقييم العقاري والمناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لأغراض البيانات المالية الموحدة.

لقد قمنا بتقييم استقلالية المدققين، مؤهلاتهم وخبرتهم واطلعنا على شروط تعيينهم لتحديد إذا كانت هناك أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تفرض نطاق من القيود على عملهم.

لقد قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخليين لنا في مراجعة تقييم الاستثمار العقاري. تضمنت المراجعة مناقشات مع الإدارة، واعتبار التقديرات والقرارات المستخدمة في تقييم المقيم وتقدير التقييم مقابل توقعاتنا. عندما كانت الافتراضات خارج المدى المتوقع أو كانت غير اعتيادية، فقد قمنا بالحصول على دليل تدقيق آخر لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة. بلغ الاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ما قيمته ١,٦٧٦,٥٠٦ ألف درهم (إيضاح ١٥).

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

تأكيد على مسألة

بدون إبداء تحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم ٦ حول البيانات المالية الموحدة والذي ينص أن الشركة قد أدرجت مبلغ بقيمة ٤٩١ مليون درهم قابل للاسترداد من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف بنية تحتية تكبدتها الشركة على إنشاءات مختلفة بقيمة ٥٦١ مليون درهم. إن الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة هي في مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وجهات حكومية أخرى ذات علاقة لاستعادة تكاليف البنية التحتية. استلمت الشركة مبلغ ٦٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٤٩١ مليون درهم. إن النتيجة النهائية للمسألة وتوقيت استعادة التكاليف غير مؤكد حالياً.

المعلومات الأخرى

تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير تدقيقنا، وننوه أن نحصل على الأقسام الأخرى من التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦ بعد تاريخ تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، ومن خلال تلك القراءة تقييم مما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهرياً. وفي حال أنه توصلنا إلى استنتاج بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن ذلك. 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 النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، إلا إذا كانت نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سواء القيام بذلك.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة، والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

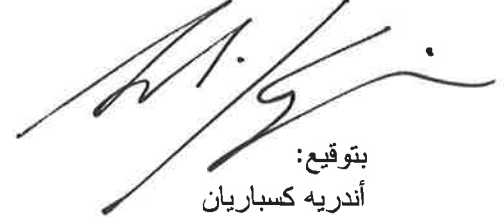
كما نقوم بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد الزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر أنها قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط التي من شأنها أن تحافظ على الاستقلالية إن وجدت.

ومن تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع مجلس الإدارة، نقوم بتحديد الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو التعليمات تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة جداً، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة عن الإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل العقارية - ش.م.خ. (تتمة)

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 والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
- (٣) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاح رقم ١٣ حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، 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 ٢٠١٦؛ و
- (٨) يعكس الإيضاح رقم ٣٠ المساهمات الاجتماعية خلال السنة.



بتوقيع:

أندرية كسباريان

شريك

إرنست ويونغ

رقم القيد ٣٦٥

٣٠ مارس ٢٠١٧

أبو ظبي

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٧٣٩,٩٣٢	٧٤٨,٦١٦	٦	إيرادات
(٤٩٦,٠٢٦)	(٤٩٤,٢٩٤)	٦	تكلفة الإيرادات
٢٤٣,٩٠٦	٢٥٤,٣٢٢		إجمالي الربح
٦٦,٦٥٣	٨٨,٨١١	١٥	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
٤,٥٠٢	-	١٢	عكس مخصص انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
-	٣٠,٨١٩	١٤	عكس خسارة الانخفاض في القيمة على التطوير قيد الإنجاز
-	١,٢٠٤		ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٥٩,٤٨٧)	(٥٤,٩٠٤)	٧	تكاليف التمويل
(٦٦,٠٢٨)	(٨٤,٧٥٥)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
(١٤,٨٩٧)	(١١,٠٥٧)	٨	مصروفات بيع وتسويق
(١١,٤٠٠)	(١٨,٥٠٠)	٢٤	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
٣٢,٢١٩	٥٧٦	٩	إيرادات أخرى
١٩٥,٤٦٨	٢٠٦,٥١٦		ربح السنة
١٩٥,٤٧٧	٢٠٦,٥١٦		العائد إلى:
(٩)	-		ملاك الشركة الأم
١٩٥,٤٦٨	٢٠٦,٥١٦		الحقوق الغير مسيطرة
٠,٧٥	٠,٠٧٩	٢٣	عائد السهم الواحد
			العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الشامل الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

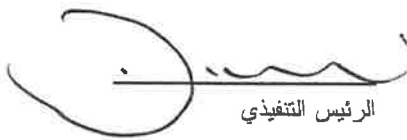
٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٥,٤٦٨	٢٠٦,٥١٦	
		الربح للسنة
(٥,٥١٠)	(٥,٤٣٦)	التغيرات في القيمة العادلة المتعلقة باستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١,٨٥٤	-	ربح محقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٨٤,٢٦٩	-	١٦ الربح من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات
٣٩٠,٦١٣	(٥,٤٣٦)	الدخل الشامل (خسارة) الآخر للسنة الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل الموحد
٥٨٦,٠٨١	٢٠١,٠٨٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٨٦,٠٩٠	٢٠١,٠٨٠	العائد إلى:
(٩)	-	ملاك الشركة الأم
٥٨٦,٠٨١	٢٠١,٠٨٠	الحقوق غير المسيطرة

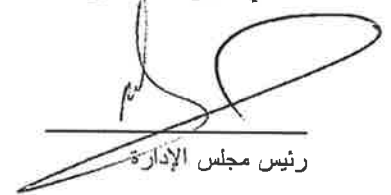
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان المركز المالي الموحد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
١٥,٠٩٤	١٧٩,٩٩٢	١٠	أرصدة لدى البنوك ونقد
٤٩٥,٣٤٥	٨١٠,٧٣٧	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٥,٩٠٢	٥,٩٠٢	١٢	عقارات محتفظ بها للبيع
٧,٤١٦	١,٩٨٠	١٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٦٢,٧٦٠	١٩٠,٦١٧	١٤	أعمال تطوير قيد التنفيذ
٤٩١,٠١٧	٤٩١,٠١٧	٦	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
١,٥٨١,٠٣٤	١,٦٧٦,٥٠٦	١٥	استثمارات عقارية
١,٣٥٢,٢٣٥	١,٣٤٣,٨٨١	١٦	ممتلكات، آلات ومعدات
٤,٢١٠,٨٠٣	٤,٧٠٠,٦٣٢		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١٠١,٦٧١	٢٠٢,٧٥١		احتياطات
٢,٦٠١,٦٧١	٢,٨٠٢,٧٥١		
(١,١٧٧)	(١,١٧٧)		الحقوق غير المسيطرة
٢,٦٠٠,٤٩٤	٢,٨٠١,٥٧٤		إجمالي حقوق المساهمين
			المطلوبات
٥١٧,٨٠٠	٥٧٩,١٦٠	١٩	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
١٨,٠٥٧	٢٣,٢٦٩		محتجزات دائنة
١,٠٤٠,٨٣٦	١,٢٥٩,٣٥٠	٢٠	تمويل إسلامي
٢٩,٩١٠	٣٣,٤٧٣	٢١	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
٣,٧٠٦	٣,٨٠٦	٢٢	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,٦١٠,٣٠٩	١,٨٩٩,٠٥٨		إجمالي المطلوبات
٤,٢١٠,٨٠٣	٤,٧٠٠,٦٣٢		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

العائد لملك الشركة

الاختياطيات		القائض من الاختيار		النقدي على صافي الموجودات المتماثلة		بلااستحقاق على الحقوق غير المسيطرة (إيضاح ٣١)		الاختياطيات		الإجمالي		الحقوق غير المسيطرة		إجمالي المساهمين	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,٠١٤,٤١٣	(١,١٦٨)	٢,٠١٥,٥٨١	(٤٨٤,٤١٩)	(٤٤٤,٨٤٧)	(١٥٣,٢٤٣)	-	(٦٣,٠٢٢)	١٧٦,٨٠٣	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠١٤,٤١٣	(١,١٦٨)	٢,٠١٥,٥٨١	(٤٤٤,٨٤٧)	(١,١٦٨)	٢,٠١٤,٤١٣
١٩٥,٤٦٨	(٩)	١٩٥,٤٧٧	٣٩٠,٦١٣	١١,٨٥٤	-	-	(٥,٥١٠)	-	-	١٩٥,٤٧٧	٣٩٠,٦١٣	١١,٨٥٤	-	(٩)	١٩٥,٤٦٨
٣٩٠,٦١٣	-	٣٩٠,٦١٣	-	-	-	٣٨٤,٢٦٩	-	-	-	٣٩٠,٦١٣	-	٣٨٤,٢٦٩	-	-	٣٩٠,٦١٣
٥٨٦,٠٨١	(٩)	٥٨٦,٠٩٠	-	٢٠٧,٢٣١	-	-	(٥,٥١٠)	١٩,٥٤٧	-	٥٨٦,٠٩٠	-	٢٠٧,٢٣١	-	(٩)	٥٨٦,٠٨١
-	-	-	-	(١٩,٥٤٧)	-	-	-	-	-	-	-	(١٩,٥٤٧)	-	-	-
٢,٦٠٠,٤٩٤	(١,١٧٧)	٢,٦٠١,٦٧١	١,٠١,٦٧١	(٢٥٧,٠٦٣)	(١٥٣,٢٤٣)	٣٨٤,٢٦٩	(٦٨,٥٤٢)	١٩٦,٢٥٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٦٠١,٦٧١	١,٠١,٦٧١	(٢٥٧,٠٦٣)	(١٥٣,٢٤٣)	(١,١٧٧)	٢,٦٠٠,٤٩٤
٢,٦٠٠,٤٩٤	(١,١٧٧)	٢,٦٠١,٦٧١	١,٠١,٦٧١	(٢٥٧,٠٦٣)	(١٥٣,٢٤٣)	٣٨٤,٢٦٩	(٦٨,٥٤٢)	١٩٦,٢٥٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٦٠١,٦٧١	١,٠١,٦٧١	(٢٥٧,٠٦٣)	(١٥٣,٢٤٣)	(١,١٧٧)	٢,٦٠٠,٤٩٤
٢,٠١,٥١٦	-	٢,٠١,٥١٦	(٥,٤٣٦)	٢,٠١,٥١٦	-	-	-	-	-	٢,٠١,٥١٦	(٥,٤٣٦)	٢,٠١,٥١٦	-	-	٢,٠١,٥١٦
(٥,٤٣٦)	-	(٥,٤٣٦)	-	-	-	-	(٥,٤٣٦)	-	-	(٥,٤٣٦)	-	-	-	-	(٥,٤٣٦)
٢,٠١,٥١٦	-	٢,٠١,٥١٦	٢,٠١,٥١٦	٢,٠١,٥١٦	-	-	(٥,٤٣٦)	-	-	٢,٠١,٥١٦	٢,٠١,٥١٦	٢,٠١,٥١٦	-	-	٢,٠١,٥١٦
-	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-	-
-	-	-	(٢,٠١,٥١٦)	(٢,٠١,٥١٦)	-	-	-	٢,٠١,٥١٦	-	-	(٢,٠١,٥١٦)	(٢,٠١,٥١٦)	-	-	-
٢,٨٠١,٥٧٤	(١,١٧٧)	٢,٨٠٢,٧٥١	٢,٠٢,٧٥١	(١٧١,١٩٩)	(١٥٣,٢٤٣)	٣٨٤,٢٦٩	(٧٣,٩٧٨)	٢١٧,٠٠٢	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٢,٧٥١	٢,٠٢,٧٥١	(١٧١,١٩٩)	(١٥٣,٢٤٣)	(١,١٧٧)	٢,٨٠١,٥٧٤
٢,٨٠١,٥٧٤	(١,١٧٧)	٢,٨٠٢,٧٥١	٢,٠٢,٧٥١	(١٧١,١٩٩)	(١٥٣,٢٤٣)	٣٨٤,٢٦٩	(٧٣,٩٧٨)	٢١٧,٠٠٢	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٢,٧٥١	٢,٠٢,٧٥١	(١٧١,١٩٩)	(١٥٣,٢٤٣)	(١,١٧٧)	٢,٨٠١,٥٧٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥

الربح للسنة
الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة
تحويلات إلى الاحتياطي القانوني

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦

الربح للسنة
الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة
أسهم منحة
تحويلات إلى الاحتياطي القانوني

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	ايضاحات	
١٩٥,٤٦٨	٢٠٦,٥١٦		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات لـ:
٩,١٥٣	٩,٥٤٦	١٦	استهلاك ممتلكات، آلات ومعدات
-	(١,٢٠٤)		أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٦٦,٦٥٣)	(٨٨,٨١١)	١٥	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية
٥٩,٤٨٧	٥٤,٩٠٤	٧	عكس الانخفاض في القيمة للأعمال قيد الإنجاز
١٤	٢٢٩		تكاليف التمويل
١,٦١٥	١,٠٤٣	٢٢	مخصص الذمم المدينة منخفضة القيمة
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٩٩,٠٨٤	١٥١,٤٠٤		صافي التدفقات النقدية من العمليات
			الحركة في رأس المال العامل:
(٦٠,٩٢١)	١٠٢,٩٦٢		أعمال تطوير قيد التنفيذ
(١٤٨,٣٣٨)	(٣١٥,٦٢١)		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(١,١٦٩)	-		عقارات محتفظ بها للبيع
(٣٨,٣٣٠)	٦٥,٥٥٨		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(٤٤,٠٢٤)	٥,٢١٢		محتجزات دائنة
(١١٤,٤٨٧)	٣,٥٦٣		مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
(٢٠٨,١٨٥)	١٣,٠٧٨		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(٢٤٦)	(٩٤٣)	٢٢	
(٢٠٨,٤٣١)	١٢,١٣٥		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٢٢,١٤١	-		متحصلات من بيع استثمارات
(٥,٠٣٩)	(٢,٩١٧)	١٦	إضافات للممتلكات والآلات والمعدات
٦٦,٥٠٠	-		متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
-	٢,٩٢٩		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٩,٨٤٥)	(٦,٦٦١)	١٥	إضافات للاستثمارات العقارية
٦٣,٧٥٧	(٦,٦٤٩)		صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١٦,٣٠٢)	(٣,٢٨٢)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٥٠,٣٦٦)	(٥٥,٨٢٠)		تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
٢٠٠,٥٣٨	٢١٨,٥١٤	٢٠	تمويل اسلامي مستلم، صافي
١٣٣,٨٧٠	١٥٩,٤١٢		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(١٠,٨٠٤)	١٦٤,٨٩٨		صافي الزيادة (النقص) في النقد وما يعادله
٢٥,٨٧٣	١٥,٠٦٩		النقد وما يعادله النقد في بداية السنة
١٥,٠٦٩	١٧٩,٩٦٧	١٠	النقد وما يعادله النقد في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ معلومات عن الشركة

شركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة ("الشركة" أو "الشركة الأم") تأسست بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٠٦ كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٠٦.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") بصفة أساسية في أعمال العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٣٣٣٢٢، أبوظبي.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٧.

٢ أساس الإعداد

٢,١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي يحدده مجلس الفتوى وأعضاء الرقابة الشرعية للمجموعة، وطبقاً للمتطلبات المعنية لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تطبيق السياسات المحاسبية باستمرار بخلاف التغييرات كنتيجة لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح ٢,٤.

دخل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، في شأن الشركات التجارية حيز التنفيذ، ليحل محل القانون الاتحادي الحالي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤.

٢,٢ أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة وأرض مدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والتي تم إدراجها بمبالغ معاد تقييمها.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم")، والذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة، كما تم الإفصاح عن جميع القيم مقربة إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أُشير إلى غير ذلك.

٢,٣ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر من ٢٠١٦. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة، أو لديها الحق، في العوائد المتفاوتة الناتجة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها، ولها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الجهة المستثمر فيها.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٣ أساس التوحيد (تتمة)

وبشكل خاص، تقوم الشركة بالسيطرة على الجهة المستثمر فيها فقط في حال أن للشركة:

- (أ) سيطرة على الجهة المستثمر فيها (أي، حقوق حالية تعطيها المقدره الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
 (ب) التعرض، أو الحقوق في عوائد متفاوتة ناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
 (ج) المقدره على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

عندما يكون للشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- (أ) الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها؛
 (ب) الحقوق الناتجة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و
 (ج) حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه الشركة عن السيطرة على الشركة التابعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والنفقات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد. يتم كذلك استبعاد الخسائر الغير محققة باستثناء في حال أن المعاملة تقدم دليل على خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المحولة.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر في الشركات التابعة إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة والحقوق الغير مسيطرة حتى لو كانت النتيجة في الحقوق الغير مسيطرة ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للشركة الأم.

تمثل الحقوق غير المسيطرة بصفة أساسية الحقوق التي لا تملكها الشركة في الشركات التابعة وتعرض منفصلة في بيان الدخل الموحد ومن ضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد وبشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة الأم. يتم احتساب شراء حقوق غير مسيطرة باستخدام طريقة مفهوم الوحدة المحاسبية. يتم بموجب هذه الطريقة تعديل القيم المدرجة للحقوق المسيطرة والحقوق الغير مسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها في الشركة التابعة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة التي تم من خلالها تعديل حقوق غير مسيطرة والقيمة المدرجة للمبلغ المدفوع مباشرة ضمن بند حقوق المساهمين ويتم تخصيصه إلى ملاك الشركة.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٣ أساس التوحيد (تتمة)

تفاصيل الشركات التابعة للشركة هي كالتالي:

النشاط الأساسي	مكان التأسيس والعمليات	نسبة حق التصويت		نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م.
الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية	الأردن	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.
شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية
إدارة العقارات وخدمات الوساطة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	شركة تطوير كابيتال ذ.م.م.
إدارة وتطوير وبيع العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%٩٩	%٩٩	%٩٩	%٩٩	ديونز فيليج ذ.م.م. *
إدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	منازل المتخصصة العقارية ذ.م.م.
إدارة خدمات المرافق	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	سينساس العالمية ذ.م.م.
قطاع التبريد	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الريف للتبريد ذ.م.م.
قطاع التبريد	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	كابيتال للتبريد ذ.م.م.
خدمات الإدارة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	كابيتال مول ذ.م.م.
استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الريف كابيتال ريل استيت

* نتيج حصة الـ ١% من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. الحصول على ٤٠% من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة ٩٩% من الخسائر.

إن حصة الشركة في رأس مال شركة تطوير كابيتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذين قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتفويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. إن هذا التوكيل غير قابل للنقض، إلا في حالة الموافقة الخطية من قبل مجلس إدارة الشركة.

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تقوم المجموعة، للمرة الأولى، بتطبيق بعض المعايير والتعديلات، وهي فعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار آخر أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يصبح فعال بعد.

إن طبيعة تأثير هذه التغييرات موضحة أدناه. بالرغم من أن المعايير الجديدة والتعديلات تم تطبيقها للمرة الأولى في ٢٠١٦، إلا أنه ليس لها تأثير مادي على البيانات السنوية الموحدة للمجموعة.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ الحسابات التنظيمية المؤجلة

إن المعيار هو معيار اختياري يسمح للشركة، التي تخضع أنشطتها لتنظيم الأسعار، بالاستمرار بتطبيق معظم سياساتها المحاسبية الحالية لأرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة عند اعتمادها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة. يجب على الشركات التي تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ عرض الحسابات التنظيمية المؤجلة كبنود في سطور منفصلة في بيان المركز المالي وعرض الحركة الحالية في أرصدة هذه الحسابات كبنود في سطور منفصلة في بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر. يتطلب المعيار الإفصاح عن طبيعة، والمخاطر المرتبطة بتنظيم أسعار الشركة وتأثيرات تنظيم الأسعار على بياناتها المالية. باعتبار أن المجموعة معد حالي للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولا تمارس أي أنشطة تتعلق بتنظيم الأسعار، لذلك لا ينطبق هذا المعيار عليها.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ الاتفاقيات الثنائية المحاسبية للاستحواذ على الحصص

إن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ تتطلب من قيام مشغل مشترك احتساب استحواد حصة في عملية مشتركة، يشكل فيها نشاط العملية المشتركة أعمال، توجب تطبيق مبادئ معيار المحاسبة الدولي رقم ٣ ذو الصلة لاحتساب دمج الأعمال. توضح التعديلات أيضاً بأنه لا يتم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً من عملية مشتركة عند استحواد حصة إضافية في نفس العملية المشتركة عند الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. بالإضافة إلى ذلك، تم إضافة نطاق استثنائي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ لتحديد أن التعديلات لا تنطبق عندما تتشارك الأطراف ذات العلاقة السيطرة، ويشمل ذلك عندما تكون الشركة المعدة للتقارير المالية، تحت السيطرة المشتركة لنفس الطرف المسيطر النهائي.

يتم تطبيق التعديلات على كلا من استحواد الحصة الأولية في العملية المشتركة واستحواد أي حصص إضافية في نفس العملية المشتركة ويتم تطبيقها بأثر مستقبلي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة حيث أنها لم تستحوذ على أي حصة في عمليات مشتركة خلال الفترة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات مبدأ معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ الموجودات الملموسة بأن الإيرادات تعكس نمطاً من منافع اقتصادية يتم توليدها من تشغيل الأعمال (والتي يعد الأصل جزءاً منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، فإن الطريقة القائمة على الإيرادات لا يمكن استخدامها لاستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات، وقد يتم استخدامها فقط في ظروف محدودة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. يتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي وليس لها أي تأثير على المجموعة، لأنها لم تستخدم طريقة الإيرادات لاستهلاك موجوداتها غير المتداولة.

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٢ - ٢٠١٤

إن هذه التحسينات فعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. وتتضمن:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

يتم استبعاد الموجودات (أو استبعاد مجموعات) عادة إما من خلال بيعها أو توزيعها على الملاك. يوضح التعديل أن التغيير من واحدة من طرق الاستبعاد إلى أخرى لن يعتبر خطة جديدة للاستبعاد، بل هو استمرار للخطة الأصلية. لا يوجد، بالتالي، أي توقف في تطبيق متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥. يتم تطبيق هذا المعيار على أساس مستقبلي.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات

(أ) عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقود الخدمات التي تشمل رسوماً قد تشكل مشاركة مستمرة في الأصل المالي. يجب أن تقوم كل شركة بتقييم طبيعة الرسوم والترتيب مقابل التوجيه للمشاركة المستمرة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ من أجل تقييم ما إذا كان يلزم الإفصاح. يجب أن يتم إجراء التقييم لمعرفة أي عقود خدمات تشكل مشاركة مستمرة بأثر رجعي. ومع ذلك، ليست هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأي فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

(ب) قابلية تطبيق التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ على البيانات المالية المرحلية المختصرة

يوضح التعديل أن متطلبات الإفصاح عن التسوية لا تنطبق على البيانات المالية المرحلية المختصرة، إلا إذا وفرت هذه الإفصاحات تحديثاً جوهرياً للمعلومات المدرجة في التقرير السنوي الأخير. تم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ مكافآت الموظفين

يوضح التعديل بأنه يتم تقييم عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة على أساس العملة التي يسود بها الالتزام، بدلاً من عملة الدولة التي يقع فيها الالتزام. عندما لا يكون هناك سوق عميقة لسندات الشركات عالية الجودة بتلك العملة، يجب أن يتم استخدام معدلات السندات الحكومية. تم تطبيق هذا التعديل بأثر مستقبلي.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب أن تكون إما في البيانات المالية المرحلية أو مدرجة بالإحالة بين البيانات المالية المرحلية وحيثما يتم إدراجها في التقرير المالي المرحلي (على سبيل المثال، في تعليق الإدارة أو تقرير المخاطر). يجب أن تكون المعلومات الأخرى في التقرير المالي المرحلي متاحة للمستخدمين بنفس بنود البيانات المالية المرحلية وفي نفس الوقت. تم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

ليس لهذه التحسينات لها أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ مبادرة الإفصاح

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ توضح، بدلاً من أن تغير تغييراً جوهرياً، متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ الحالية. توضح التعديلات ما يلي:

- المتطلبات المادية في معيار المحاسبة الدولي رقم ١
- أن البنود المحددة في بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبيان المركز المالي قد تكون مجزأة
- أنه لدى الشركات مرونة فيما يتعلق بالترتيب الذي تعرض به الإفصاحات حول البيانات المالية
- إن حصة الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركات الائتلاف المحسوبة باستخدام طريقة حقوق الملكية يجب أن يتم عرضها كبنود منفصل، وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم إعادة تصنيفها أو لم يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة

وعلاوة على ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عندما يتم عرض المبالغ الإجمالية الفرعية الإضافية في بيان المركز المالي وبيانات الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ شركات الاستثمار: تطبيق استثناء التوحيد

تعالج هذه التعديلات المسائل التي تنشأ عند تطبيق الاستثناءات على شركات الاستثمار بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة. توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ أن الإعفاء من عرض البيانات المالية الموحدة ينطبق على الشركة الأم التي تعد شركة تابعة لشركة الاستثمار، عندما تقوم شركة الاستثمار بقياس جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة.

وعلاوة على ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ أنه يتم فقط توحيد شركة تابعة لشركة استثمار والتي ليست بحد ذاتها شركة استثمار والتي تقوم بتوفير خدمات الدعم لشركة الاستثمار. يتم قياس جميع الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار بالقيمة العادلة. تتيح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالإبقاء على قياس القيمة العادلة الذي تطبقه الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لشركة الاستثمار على حصصها في الشركات التابعة.

تم تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث أن المجموعة لا تطبق استثناء التوحيد.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إدراج الإيرادات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١: تحديد العقد/العقود مع العميل: يعرف 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 سلعة أو خدمة للعميل.

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

الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزام 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 كلما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إدراج الإيرادات (تتمة)

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

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

(ب) ينشأ أداء المجموعة أو يعزز أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء الأصل أو تعزيزه.

(ج) يستلم العميل ويستهلك المنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

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

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدى بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى عندما تتجاوز قيمة الاعتبارات المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للاعتبار المستلم أو المدين، مع الأخذ 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 الحد المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وأن الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، يمكن قياسها بشكل موثوق.

الدخل من الإيجار

يتم إدراج إيرادات التأجير المستحق من عقود التأجير التشغيلية ناقصاً التكاليف المباشرة الأولية للمجموعة عند الدخول في عقود الإيجار، بطريقة القسط الثابت على مدى مدة العقد، باستثناء إيرادات التأجير غير المتوقعة التي يعترف بها عند نشوئها.

إيرادات من قطاع خدمات التبريد

يتم إدراج الإيرادات من قطاع خدمات التبريد من الساعات المتاحة والإنتاج المتغير المقدم إلى العملاء ويتم إدراجها عند تقديم الخدمة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون هناك حق في استلام تلك التوزيعات.

رسوم الخدمات والنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إدراج رسوم الخدمات والإيرادات المتعلقة بالخدمات المقدمة للمستأجرين عندما يتم تقديم هذه الخدمات.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق، الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الذمم التجارية المدينة

تدرج الذمم التجارية المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للاسترداد. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون بالإمكان استرداد المبلغ كاملاً. تشطب الديون المشكوك في تحصيلها عند عدم وجود احتمال باستردادها.

عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات التي يتم شراؤها، بهدف بيعها كعقارات محتفظ بها للبيع. يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن التكلفة؛ تكلفة الأرض، البنية التحتية، البناء، وتكاليف أخرى ذات علاقة، مثل المصاريف المهنية والهندسية المتعلقة بالمشروع، والتي يتم رسملتها عند تنفيذ النشاطات الضرورية بغرض إعداد العقارات للاستخدام المقصود. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر ناقصاً للتكاليف المتوقع تكبدها عند بيع العقارات.

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

يتم إدراج الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مبدئياً بالتكلفة وتقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة والأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل الشامل الموحد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل الموحد عندما يثبت الحق في استلام توزيعات هذه الأرباح.

أعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم تصنيف العقارات التي يتم إنشاءها للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها بغرض تأجيرها أو الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي، كمخزون وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل.

تتضمن التكلفة:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء؛
- تكاليف التمويل، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الرسوم المهنية والخدمات القانونية ورسوم نقل الملكية، ونفقات البناء العامة ومصرفات أخرى ذات علاقة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي السعر المقدر للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية ومخصومة للقيمة الزمنية للنقد، إذا كانت جوهرية، ناقصاً مصاريف الاستكمال ومصاريف عملية البيع المتوقعة.

يتم تحديد تكاليف المخزون المعترف بها في بيان الدخل عند استبعادها بالرجوع إلى التكاليف المحددة المترتبة على الملكية المباعة وتوزيع أية تكاليف غير محددة على أساس الحجم النسبي لتلك الملكية المباعة.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات الجاهزة والعقارات تحت الإنشاء أو العقارات المعاد تطويرها بهدف تحصيل الإيجار أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء متطلبات التعريف.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات تحويل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية، وعمولات عقد الإيجار المبدئي وأي تكاليف عرضية أخرى لإيصال العقار إلى الحالة اللازمة لجعله مؤهلاً للاستخدام. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري وتدرج في الوقت الذي تحققت فيه تكلفة هذا الجزء إذا تم استيفاء معايير الإدراج.

بعد الإدراج الأولي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم شطب الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أن ينتج عنها فوائد اقتصادية مستقبلية. تدرج الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد أو وقف استخدامها في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم وقف استخدامها أو استبعادها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للاستثمارات، في البيانات المالية الموحدة السابقة.

يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل بما يلي:

- بدء إشغال المالك، للتحويل من الاستثمار العقاري إلى عقار مستخدم من قبل المالك؛
- بدء التطوير بنية البيع، للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون؛
- انتهاء إشغال المالك، للتحويل من العقار المستخدم من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري؛ أو
- بدء عقد الإيجار التشغيلي لطرف آخر؛ للتحويل من المخزون إلى استثمار عقاري.

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الإهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض المدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التي تم إدراجها بمبالغ معاد تقييمها. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات عند تكبد تلك التكلفة، في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم إدراج جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها. لا يتم إهلاك الأراضي.

إن تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات تمثل تكلفة الشراء مضافاً إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

يتم احتساب الاهلاك لإطفاء تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية والاقتصادية المتوقعة للموجودات المعنية على النحو التالي:

محطة قطاع التبريد	٤٠ سنة
أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
تحسين مباني مستأجرة	٤ إلى ١٠ سنوات
أجهزة الحاسوب والبرامج	٣ سنوات
معدات مكتبية	٤ سنوات
سيارات	٤ سنوات
مبنى المكاتب	٣٠ سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغيير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي. خلال ٢٠١٦، تم تغيير العمر الإنتاجي المقدر لمحطة قطاع التبريد من ٢٥ سنة إلى ٤٠ سنة.

يتم شطب بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند بيعها أو عندما لا تكون هناك فائدة مستقبلية متوقعة من استخدامها أو استبعادها. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (والتي يتم احتسابها كالفرق بين صافي متصلات الاستبعاد وقيمة الموجودات الدفترية) في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الموجودات.

يتم إدراج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة التي تكبدتها المجموعة لبناء الموجودات. يتم رسملة المصاريف الموزعة المتعلقة مباشرة ببناء الموجودات. يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الموجودات المناسبة ويتم اهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة عندما يتم الانتهاء من بناء الموجودات وتصبح جاهزة للاستخدام.

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

يتم إدراج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء صدر أو لم يصدر عنها فواتير من قبل المورد أم لم يصدر.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتوفير مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير مواطني الدولة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم عادة احتساب هذه المكافآت على أساس فترة الخدمة للموظفين وإكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة الخدمة.

تقوم المجموعة بدفع مساهمات التقاعد والتأمين لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام ٢٠٠٠.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

مقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق قانوني قابل لتطبيق عملية المقاصة للمبالغ المدرجة وعندما يكون لدى المجموعة النية في التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم في تاريخ التقارير المالية لتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت انخفاضاً في قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية منخفضة إذا كان هناك دليل موضوعي للانخفاض نتيجة حدث أو أحداث تمت بعد الاعتراف المبدئي للأصل (تحقق "خسارة") وهذه الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بالأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن تقديرها بدقة. دليل الانخفاض قد يشمل مؤشرات بأن المدينون أو مجموعة من المدينين يعانون من أزمات مالية أو تقصير في دفعات الفوائد وأصول الأموال أو احتمال الإفلاس أو إعادة تنظيم مالي، وعند وجود بيانات تدل على وجود انخفاض في التدفقات المالية المستقبلية مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالتقصير.

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية عبارة عن إيجار أو تتضمن علاقة إيجار يعتمد على بنود الاتفاقية عند تاريخ البدء بها وإذا كان الإيفاء بالاتفاقية يتوقف على استخدام أصل أو أصول محددة، أو أن الاتفاقية تعطي الحق باستخدام الأصل، حتى لو كان هذا الحق غير محدد على نحو صريح في الاتفاقية.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تشمل شروط عقود الإيجار وعداً من المؤجر لتحويل جميع مخاطر ومكافآت التملك إلى المستأجر، عند انتهاء فترة عقد الإيجار أو الإنهاء المبكر للعقد. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمؤجر

يتم إدراج المبالغ المستحقة على المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجارات. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على رصيد صافي استثمار المجموعة خلال فترة الإيجار. يتم إدراج الإيجارات غير المتوقعة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها.

يتم تحقيق إيرادات الإيجار من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت وبناءً على فترة عقد الإيجار المتعلق بها. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتعلقة بالتفاوض وإعداد عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر بحيث يتم الاعتراف بها وفقاً لطريقة القسط الثابت وعلى طول فترة التأجير.

المجموعة كمستأجر

إن الموجودات بموجب عقد إيجار تمويلي يتم إدراجها مبدئياً كموجودات للمجموعة بالقيمة العادلة بتاريخ بداية عقد الإيجار أو إذا كانت أقل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (لأن المنافع لهذه الموجودات مملوكة من قبل المستأجر). يتم إدراج قيمة المطلوبات المقابلة للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كالتزامات بموجب عقود إيجار تمويلية.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

الإيجارات (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم توزيع مدفوعات الإيجار ما بين التكاليف المالية وخفض الالتزام المستحق بموجب عقد الإيجار التمويلي بهدف تحقيق سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل التكاليف المالية مباشرة إلى بيان الدخل الموحد، إلا إذا كانت متعلقة بصورة مباشرة بموجودات مؤهلة وفي هذه الحالة يتم رسملتها بموجب سياسة المجموعة العامة المتعلقة بتكاليف التمويل.

يتم اهلاك الأصول المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل، إلا أنه في حالة عدم وجود تأكيد مقبول بحصول المجموعة على الملكية في نهاية فترة الإيجار يتم اهلاك الأصل على مدار العمر الإنتاجي التقديري للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر.

عندما تكون دفعات الإيجارات التشغيلية متعلقة بقطع أراضي تقيم عليها المجموعة العقارات قيد التطوير يتم تحميل دفعات الإيجار إلى تكلفة أعمال تطوير قيد الإنجاز وفقاً لقاعدة القسط الثابت لفترة الإنشاء والتي تمثل التطور الزمني للمنافع المكتسبة للمجموعة. بالنسبة لجميع الإيجارات التشغيلية الأخرى، تدرج دفعات الإيجارات المتعلقة بالإيجارات التشغيلية الأخرى في بيان الدخل الموحد وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها. تدرج المنافع المستلمة والمستحقة للمجموعة كحافز للدخول في الإيجارات التشغيلية وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها.

عملات أجنبية

يتم عرض البيانات المالية لكل شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها المنشأة (العملة الرئيسية). لأغراض إعداد البيانات المالية الموحدة، فإنه تم عرض نتائج كل منشآت المجموعة ومركزها المالي بالدرهم الإماراتي والذي يعتبر العملة المستخدمة في عمليات المجموعة وعملة عرض البيانات المالية الموحدة.

عند إعداد البيانات المالية لكل شركة، يتم إدراج المعاملات بالعملات غير الرئيسية لكل شركة (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل سنة مالية، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. لا يتم تحويل البنود غير المالية المدرجة بالتكلفة التاريخية.

يتم إدراج فروقات تحويل العملات في بيان الدخل الموحد وقت حدوثها فيما عدا:

- فروقات التحويل على العملات الأجنبية المتعلقة بتمويل الأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، ويتم إدراجها ضمن تكلفة هذه الأصول عندما تكون تعديلات على تكاليف التمويل بعملات أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية ضمن حدود الشريعة الإسلامية؛
- فروقات التحويل المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة لعمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد أي من العمليات الأجنبية، يتم إدراج العنصر من الدخل الشامل الآخر المتعلق بعملية أجنبية معروفة في بيان الدخل الموحد.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣

تكاليف التمويل

يتم إضافة تكاليف التمويل المنسوبة مباشرةً إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة من الوقت لتكون جاهزة للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات. يتم خصم إيرادات الاستثمار المتحقق من الاستثمار المؤقت من مبلغ الاقتراض الخاص حتى استعماله من تكاليف التمويل المؤهل للإدراج.

يتم إدراج جميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات تفيد بتعرض هذه الموجودات إلى خسائر انخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة، في حال وجدت. في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع أصول الشركات إلى الوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى .

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) بمبلغ يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في بيان الدخل الموحد، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه، سيضمن للانخفاض في إعادة التقييم الانخفاض في القيمة. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الأصل. في تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، تؤخذ معاملات السوق في الأونة الأخيرة في الحسبان، إذا كانت متوفرة. في حالة عدم إمكانية تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. يتم توثيق عمليات التقييم من خلال استخدام مضاعفات التقييم أو غيرها من المؤشرات الأخرى المتوفرة للقيمة العادلة.

تدرج خسارة انخفاض قيمة الموجودات في العمليات المستمرة، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون في بيان الدخل الموحد ضمن فئات المصروفات المتعلقة بالموجودات المنخفضة قيمتها.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيان مالي لكل أصل، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات بأن خسائر الانخفاض المدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، فإن المجموعة تقدر القيمة العادلة القابلة للاسترداد للموجودات أو للوحدات المنتجة للنقد. يتم رد خسائر الانخفاض المدرج سابقاً فقط في حال كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم الاعتراف بخسارة انخفاض. يقتصر رد ذلك على عدم تجاوز القيمة المدرجة للأصول لقيمتها القابلة للاسترداد، ولا يتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها، صافي الأهلاك، ما لم تكن خسارة الانخفاض تم الاعتراف بها في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في بيان الدخل الموحد ما لم تكن مدرجة بالقيمة المعاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم إدراج المخصصات إذا كان على المجموعة أي التزام حالي، قانوني أو استنتاجي ناتج عن حدث سابق ومن المحتمل حاجة المجموعة لتسوية الالتزام من خلال تدفقات خارجة لموارد ذات منافع اقتصادية، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بدقة.

إن المبلغ المدرج كمخصص يتم احتسابه وفقاً لأفضل التوقعات للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام كما في تاريخ البيانات المالية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المدين كأصل في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى سعر العرض في السوق. وتقدر القيمة العادلة للأدوات المالية عند عدم وجود أسواق نشطة باستخدام أساليب التقييم مثل صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات والتي تؤثر على القيم المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات غير المتوقعة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات والافتراضات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم إدراج المراجعات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر فقط على تلك الفترة، أما في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم إدراجها في تلك الفترة المستقبلية.

الأحكام

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. إن هذه الأحكام مطلوبة لتتمكن المجموعة من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمار عقاري، ممتلكات وآلات ومعدات، أعمال تطوير قيد الإنشاء و/أو عقارات محتفظ بها للبيع. قامت المجموعة بتحديد شروط معينة لتمكينها من الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال قيد التطوير والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند ممارسة تلك الأحكام، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة والموافق عليه من قبل مجلس الإدارة.

٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل على ذلك بإنهاء إشغال المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء إشغال المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

تصنيف الموجودات المالية

تقرر الإدارة عند الاستحواذ على أي أصل مالي ما إذا كان ينبغي أن يصنف بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

تتكبد المجموعة، كونها المطور الرئيسي للمشاريع العقارية، تكاليف معينة تتعلق بالبنية التحتية بمشاريعها ويتم استردادها من الحكومة والجهات ذات الصلة وفقاً لمذكرات تفاهم و/أو اشعارات من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة. إن تحديد مبلغ سداد التكلفة القابلة للاسترداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. قد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بإدراج تكاليف قدرها ٤٩١ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٩١ مليون درهم) تمثل التكلفة المتوقعة استردادها من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة. أي فرق بين المبالغ المسددة فعلياً من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

التقدير والافتراضات

إن الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات في تاريخ البيانات المالية، والتي لها مخاطر كبيرة و تؤدي إلى تعديل مهم مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، تم مناقشتها أدناه:

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير المبالغ المتوجب تحصيلها من الذمم التجارية المدينة عندما تصبح امكانية عدم تحصيل كامل المبلغ محتملة، وللمبالغ الفردية الهامة، يتم القيام بهذا التقدير كل على حدة. كما ويتم تقييم المبالغ التي لا تشكل بشكل فردي أهمية، ولكنها تعد مستحقة، بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص على فترة استحقاقها وحسب معدلات الاسترداد التاريخية.

كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٧٣ مليون درهم (٢٠١٥ : ٧٩ مليون درهم)، ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها ١ مليون درهم (٢٠١٥ : ١ مليون درهم تم إدراجها). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي تم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

تتكون هذه الأصول أساساً من استثمارات في شركات خاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقييمها وفق الارشادات الدولية للملكية الخاصة وتقييم رؤوس أموال المشاريع التي تتضمن ولكنها لا تقتصر على القيمة السوقية الحالية لأدوات أخرى مماثلة أو ذات تدفق نقدي مماثل من قيمة صافي الموجودات الأساسية للاستثمار. ويتطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. عند وضع هذه التقديرات، تقوم المجموعة بالتقييم بين العوامل الأخرى، المبالغ المتوقع توزيعها فضلاً عن توقعات الاعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة و تقلباته.

تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال تطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة كأعمال التطوير قيد الإنشاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بواسطة استشاريين عقاريين مستقلين، أخذين بعين الاعتبار ظروف السوق والأسعار القائمة لعقارات مماثلة في نهاية الفترة المشمولة بالبيانات المالية، أسعار البيع على الخريطة، وتكاليف الإنجاز ... الخ في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

نظراً لمحدودية التعاملات المماثلة في السوق، استخدم استشاريو العقارات المستقلين أحكام هامة للوصول الى صافي القيمة البيعية للعقارات المتاحة للبيع وأعمال التطوير قيد الإنشاء. قد تختلف القيم عند تحقيقها كثيراً عن التقديرات الحالية التي وصل إليها الاستشاريون المستقلون.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل استشاريين مستقلين لتقييم العقارات بناءً على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التطوير الافتراضي، وطريقة رسملة الدخل.

تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم التأكيد، وربما تختلف عن القيم الفعلية المحققة.

وفقاً لطريقة التقييم بالمقارنة، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال النظر في الأسعار الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع و الظروف المماثلة، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في طبيعة، موقع أو مكان أو الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي وقعت في تلك الأسعار.

تتطلب طريقة التطوير الافتراضي استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل معدلات البيع والتأجير، والإيرادات المستقبلية، تكاليف الإنشاء والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل)، التي تستهدف معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشمولة في التقارير المالية.

وفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والإيجارات المستقبلية المتوقعة على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمارات في السوق في تواريخ التقييم.

٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والافتراضات (تتمة)

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (تتمة)

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات المولدة للدخل استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، بيانات المستأجر، تدفق الإيرادات المستقبلية، تكاليف التركيبات، والإصلاح الشامل وحالة العقارات) وأسعار الخصم التي تنطبق على تلك الأصول. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

وقد ساهم التقلب المستمر في النظام المالي العالمي وصناعة العقارات في خفض حجم المعاملات بشكل كبير في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالتالي، وللتوصل إلى التقديرات من القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، استخدم المقيمون معرفتهم بالسوق وأحكام مهنية ولم يعتمدوا فقط على مقارنة المعاملات المماثلة الماضية. وفي ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين من ما هي عليه في السوق الأكثر نشاطاً في تقدير القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

وكنتيجة لتقييم القيمة العادلة، تم إدراج زيادة في القيمة العادلة بقيمة ٨٩ مليون درهم (٢٠١٥: زيادة في القيمة العادلة بقيمة ٦٧ مليون درهم) في بيان الدخل الموحد للسنة.

الانخفاض في قيمة الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

يتطلب اختبار الانخفاض في قيمة أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تقدير القيمة المستخدمة في وحدات توليد النقد. تتطلب القيمة المستخدمة من المجموعة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية، والقيمة النهائية للموجودات، والتكلفة لاستكمال بناء الموجودات واختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية.

كما في تاريخ التقارير المالية، بلغ إجمالي قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء ١٩١ مليون درهم (٢٠١٥ : ٢٦٣ مليون درهم). بلغت قيمة الانخفاض خلال السنة لاشيء (٢٠١٥ : لاشيء). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي يتم تحقيقها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقع تحقيقها في بيان الدخل الموحد.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والإهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الإهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن هناك اختلاف في الأعمار الإنتاجية للموجودات عن التقديرات السابقة.

التكلفة لاستكمال المشاريع

تقدر المجموعة تكلفة استكمال المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المدرجة. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى للعملاء.

مطلوبات طارئة

بحكم طبيعتها، فإن المطلوبات الطارئة يتم تسويتها فقط عند حدوث أمر مستقبلي أو عدمه. إن تقييم احتمالات حدوث الالتزامات الطارئة ينطوي على قدر كبير من الأحكام والتقدير لنتيجة الأحداث المستقبلية.

٥ التغييرات المستقبلية في السياسات المحاسبية - المعايير الصادرة ولكن غير فعالة بعد

تم الإفصاح عن المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة، ولكن غير فعالة، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة أدناه. لدى الإدارة النية في تطبيق هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة. تتوقع الإدارة بأنه لن يكون لاعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ تصنيف وقياس معاملات المدفوعات على أساس الأسهم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٢٨: البيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ مبادرة الإفصاح - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ إدراج موجودات الضريبة المؤجلة للأرباح غير المحققة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ نموذجاً واحداً لمحاسبة عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين إدراج الموجودات والمطلوبات لمعظم عقود الإيجار، في حين ظلت المحاسبة للمؤجر دون أي تغيير يذكر. تقوم المجموعة بتقييم أثر اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. سيؤدي اعتماد المعيار إلى إدراج موجودات ومطلوبات إضافية لعقود الإيجار باعتبار أن المجموعة مستأجر.

٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٢,٠٦١	٥٧٠,٤٤٧	الإيرادات
٨,٩٤٠	١٣,٥٦٦	بيع عقارات
٥٦,٩٩٥	٦٦,٠٦٥	رسوم إدارة العقارات
٢٥,٣٩٢	١٩,٧٧٧	الدخل من الإيجار
٢١,٠٤٣	١٧,٥١٠	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
٤٥,٥٠١	٦١,٢٥١	إيرادات رسوم التحويل
		خدمات إدارة المرافق وخدمات أخرى
٧٣٩,٩٣٢	٧٤٨,٦١٦	
		تكلفة الإيرادات
٤٠٩,٣٠١	٣٩٥,٣٥٧	تكلفة عقارات مبيعة (صافي)
٥٢,٩٧٣	٥٨,٨١٨	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
١٩,٩٢٤	١٧,٣٠٢	تكاليف قطاع خدمات التبريد
١٣,٨٢٨	٢٢,٨١٧	تكلفة خدمات إدارة المرافق
٤٩٦,٠٢٦	٤٩٤,٢٩٤	

٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تتمة)

تم إدراج تكلفة العقارات المباعة صافية من المبلغ المتنازل عنه من قبل المقاول بقيمة لا شيء درهم (٢٠١٥):
٦٨,١٨٢ درهم).

في إطار تحديد تكلفة العقارات المباعة، قامت الشركة بالأخذ بعين الاعتبار أن الجهات ذات الصلة بالحكومة ستقوم بسداد تكاليف البنية التحتية التي تكبدها الشركة على إنشاءات مختلفة والبالغة ٥٦١ مليون درهم. تقوم الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة بعقد مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وجهات حكومية أخرى ذات علاقة، لاسترداد تكاليف متعلقة بالبنية التحتية. قامت الشركة باستلام مبلغ بقيمة ٦٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٤٩١ مليون درهم.

في ١٣ يناير ٢٠١٥، تلقت الشركة خطاب من مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني يتم فيها إبلاغ الشركة عن قرار المجلس التنفيذي بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٤ حول نقل واستلام أصول البنية التحتية للمشاريع التطويرية في أبو ظبي. وقد طلب من الشركة التعاون مع مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني من أجل تقديم تقرير إلى المجلس التنفيذي.

٧ تكاليف التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٣,٩٠٨	٦٥,٦٦٢	تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة
٢٥,٦٣٣	١٩,٨٨٦	عكس خصم الذمم الدائنة
(٥٩,٤٨٧)	(٥٤,٩٠٤)	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل
٣٠,٠٥٤	٣٠,٦٤٤	تكلفة التمويل المرسمة (إيضاح ١٤)

٨ مصروفات

٨,١ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٨,٥٦٨	٦٠,٣٨١	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
٢,٥٠٧	٢,٥٠١	الإهلاك
٢,٢٥٤	٤,٩٨٨	نفقات إيجار
١٣٩	٣,٥٨٨	التكاليف القانونية والمهنية
—	٧٢٤	نفقات العمولة
٩٠٢	٩٤٤	نفقات النقل
٨٤٩	١,١٥٤	نفقات الاتصال
١٠,٨٠٩	١٠,٤٧٥	نفقات أخرى
٦٦,٠٢٨	٨٤,٧٥٥	

٨ مصروفات (تتمة)

٨,٢ مصروفات بيع وتسويق

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٤٢٢	١,٢٧٧
١٤,٤٧٥	٩,٧٨٠
١٤,٨٩٧	١١,٠٥٧

إعلانات المركز التجاري
مشروع وأخرى

٩ إيرادات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٦٢١	-
٢١,٣٦٦	-
١٠,٢٣٢	٥٧٦
٣٢,٢١٩	٥٧٦

مبالغ مدفوعة مقدما لعقارات مصادرة
عكس فائض المستحقات المتعلق بالمشاريع المنجزة
أخرى

١٠ النقد وشبه النقد

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
١٥,٠٦٩	١٧٩,٩٦٧
٢٥	٢٥
١٥,٠٩٤	١٧٩,٩٩٢
(٢٥)	(٢٥)
١٥,٠٦٩	١٧٩,٩٦٧

النقد والأرصدة البنكية
ودائع مقيدة

ودائع مقيدة

يشتمل النقد والأرصدة البنكية على ودائع مصرفية بقيمة ٢٥ ألف درهم (٢٠١٥: ٢٥ ألف درهم) موضوعة مع مصرف إسلامي في أبوظبي. إن هذه الودائع تستعمل فقط لأنشطة محددة.

١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩,٣٧٠	٧٢,٦٥٢	ذمم تجارية مدينة
(٩٩٣)	(١,٢٢٢)	مخصص الذمم المدينة المنخفضة
٧٨,٣٧٧	٧١,٤٣٠	
٣٣,٥٩٥	٤١,٦٩٧	مبالغ مدفوعة مقدما
١٢٨,٧٣٨	٨٨,٨٣٧	سلفات للمقاولين
٢٢٠,٣٥٢	٤٣٣,٣٠٨	مبالغ مدينة من بيع عقارات (*)
-	١٢٣,٨٧١	ذمم مدينة لمفهوم رسوم التصميم المفصل (إيضاح ٢٤)
-	١٦,٤٠٠	مبالغ مدفوعة مقدما لشراء ممتلكات عقارية
٢٣,٥٦٨	٢٥,٢٧٩	إيجارات مدينة
١٠,٧١٥	٩,٩١٥	أخرى
٤٩٥,٣٤٥	٨١٠,٧٣٧	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت القيمة الإسمية للذمم المدينة المنخفضة ١,٢٢٢ ألف درهم (٢٠١٥: ٩٩٣ ألف درهم).

* تتضمن الذمم المدينة من بيع عقارات مبلغ ٥٨,٨٧٦ ألف درهم (إجمالي قيمة العقد ٩٣,١٥٠ ألف درهم) ذمم مدينة من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ٢٤).

كانت الحركة في مخصص الانخفاض في الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٧٩	٩٩٣	في ١ يناير
١٤	٢٢٩	المحمل للسنة
٩٩٣	١,٢٢٢	في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر، كان تحليل أعمار الذمم التجارية المدينة غير منخفضة القيمة والذمم المدينة من بيع العقارات كالتالي:

مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة				مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة			
أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣١-٩٠ يوماً	بين ٩١-١٨٠ يوماً	بين ١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً	إجمالي		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٢٤,٠٧٦	٥,٢٩٨	٣,١٦٣	٢,٥٨٩	١,٨٧١	٣٦٧,٧٤١	٥٠٤,٧٣٨	٢٠١٦
٩٤,٦٦١	٥,٨١٤	٣,٤٧١	٢,٨٤٠	٢,٠٥٢	١٨٩,٨٩١	٢٩٨,٧٢٩	٢٠١٥

إنه من المتوقع استرداد قيمة المبالغ المدينة الغير منخفضة بالكامل بناءً على الخبرة السابقة. ليس من عادة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل المبالغ المدينة، وبالتالي فإن غالبية المبالغ المدينة غير مضمونة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٢ عقارات محتفظ بها للبيع

تتكون العقارات المحتفظ بها للبيع مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٩٠٢	٥,٩٠٢	عقارات تجارية

إن الحركة على العقارات المحتفظ بها للبيع كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠٩,٨٦١	٥,٩٠٢	الرصيد في ١ يناير
١٢٠,٠٠٣	-	إضافات خلال السنة
(٦٠٥,١٢٨)	-	تحويلات للممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ١٦)
٤,٥٠٢	-	عكس خسائر الانخفاض خلال السنة
(١٢٣,٣٣٦)	-	استيعادات خلال السنة
٥,٩٠٢	٥,٩٠٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٤١٦	١,٩٨٠	أسهم غير متداولة
٧,٤١٦	١,٩٨٠	التوزيع الجيوغرافي للاستثمارات هو كما يلي: خارج الإمارات العربية المتحدة

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات بقيمة لا شيء درهم (٢٠١٥: ١٤ مليون درهم).

١٤ أعمال تطوير قيد التنفيذ

تمثل أعمال التطوير قيد التنفيذ تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة والمتعلقة بعقارات المجموعة قيد الإنشاء بهدف البيع من خلال نطاق الأعمال الاعتيادية. كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١,٨٣٩	٢٦٢,٧٦٠	الرصيد في ١ يناير
٣٣٦,٧٤٠	٢٢٥,٢٤٦	إضافات خلال السنة
٣٠,٠٥٤	٣٠,٦٤٤	تكلفة تمويل مرسلة (إيضاح ٧)
-	٣٠,٨١٩	عكس الانخفاض في القيمة
(٣٠٥,٨٧٣)	(٣٥٨,٨٥٢)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
٢٦٢,٧٦٠	١٩٠,٦١٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٥ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٢,٢١٧	١٢٢,٢١٧	عقارات سكنية
١,٤٥٨,٨١٧	١,٥٥٤,٢٨٩	عقارات تجارية
١,٥٨١,٠٣٤	١,٦٧٦,٥٠٦	

عقارات تجارية

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع طرف ذو علاقة خلال السنوات السابقة بخصوص عقار في أبوظبي. وفقاً للاتفاقية، يتطلب من الشركة إنشاء وتطوير وإدارة هذا العقار. وفي المقابل تستحق الشركة إجمالي الإيراد من الإيجارات بعد خصم التكاليف التشغيلية للعقار وبعد خصم دفعة تعادل ٣٠% من "صافي الأرباح" (كما هو محدد في الاتفاقية) للطرف ذو العلاقة لفترة ٣٠ سنة.

١٥ استثمارات عقارية (تتمة)

عقارات تجارية (تتمة)

تم إدراج المبلغ المدفوع من قبل الشركة ضمن تكلفة العقار. تتضمن الاتفاقية عقد تأجير وفقاً لتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم ٤ - تحديد فيما إذا كانت الترتيبات تتضمن عقد إيجار ومدرج ضمن الإيجارات التشغيلية. بناءً عليه، تم تصنيف العقار ضمن الاستثمارات العقارية وإدراج التغييرات في القيمة العادلة بناءً على استحقاق الشركة الناتج من الاتفاقية في بيان الدخل الموحد.

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٦١,٠٣٦	١,٥٨١,٠٣٤	الرصيد في ١ يناير
١٩,٨٤٥	٦,٦٦١	إضافات
(٦٦,٥٠٠)	-	استيعادات
٦٦,٦٥٣	٨٨,٨١١	تغييرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
١,٥٨١,٠٣٤	١,٦٧٦,٥٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ على أساس تقييم تم إجراؤه من قبل استشاريين تقييم مستقلين في مجال العقارات. إن التقييم يتوافق مع متطلبات المعهد الملكي للمساكين المرخصين ومعايير التقييم الدولية والبيانات ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية. تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المعترف بها كطريقة التقييم بالمقارنة، وطريقة رسمة الدخل وطريقة التطوير الافتراضي.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي الف درهم	أصلان رأسمالية قيد التفصيل	سيارات الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج الف درهم	تحسينات على مباني مستأجرة الف درهم	محطة قطاع التبريد الف درهم	أثاث وتجهيزات الف درهم	مبنى المكاتب الف درهم
١,٤٢٦,١١٩	١,٠٥٧,٩٥٦	٩٥٣	٣,٣٢٢	٨,٤٠٦	٦,٨١١	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٥٠٩	٢١,٥٨٧
٢,٩١٧	١,٣٧٩	٥٢٢	٣٠٤	١٢٤	٤٩٥	-	٩٣	-
-	(١,٨١٥)	-	-	-	١,٨١٥	-	-	-
(٢,٠٢٥)	-	-	-	(٧٥)	-	-	-	(١,٩٥٠)
١,٤٢٤,٥١١	١,٠٥٧,٥٢٠	١,٤٧٥	٣,٦٢٦	٨,٤٥٥	٩,١٢١	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٦٠٢	١٩,٦٣٧
٦٩,٣٨٤	-	٥٤٣	٢,٧٠٥	٦,٨٨٧	١,٤٤٧	٢٢,٦٦٢	٣٣,٥١١	١,٦٢٨
٩,٥٤٦	-	٢٤٠	٢٢٨	٧١٧	٥٢٧	٦,٦٤٧	٤٥٨	٧٢٩
(٣٠٠)	-	-	-	(٤٦١)	-	-	-	(٢٥٤)
٧٨,٦٢٠	-	٧٧٤	٢,٩٣٣	٧,٥٥٨	١,٩٧٤	٢٩,٣٠٩	٣٣,٩٦٩	٢,١١٣
١,٣٤٣,٨٨١	١,٠٥٧,٥٢٠	٧٠١	٦٩٣	٨٩٧	٧,١٤٧	٢٥٨,٧٦٦	٦٣٣	١٧,٥٩٤

٢٠١٦

التكلفة/إعادة التقييم

في ١ يناير ٢٠١٦

إضافات

تحويلات

استبعاد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الاستهلاك

في ١ يناير ٢٠١٦

المحمل للسنة

استبعاد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

*تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ القيمة الدفترية للأرض ذات الصلة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أصول رأسمالية قيد التفويض ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج ألف درهم	تصنيقات على مباني مستأجرة ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبنى المكاتب ألف درهم
٤٢٧,١٨٣	٦٦,٨١٠	٧٠٣	٢,٧٩٠	٧,٥٣١	٥,٤٢٩	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٢٥٨	٢١,٥٨٧
٥٠,٣٢٩	١,٧٤٩	٢٥٠	٥٢٢	٨٧٥	١,٣٨٢	-	٢٥١	-
٦٠٥,١٢٨	٦٠٥,١٢٨	-	-	-	-	-	-	-
٣٨٤,٢٦٩	٣٨٤,٢٦٩	-	-	-	-	-	-	-
١,٤٢١,٦١٩	١,٠٥٧,٩٥٦	٩٥٣	٣,٣٢٢	٨,٤٠٦	٦,٨١١	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٥٠٩	٢١,٥٨٧
٦٠,٢٢١	-	٣٧٥	٢,٦٠٢	٦,٢٧٧	١,٠٥٠	١٦,٠١٥	٣٣,٠٧٣	٨٢٩
٩,١٥٣	-	١٥٩	١٠٣	٦١٠	٣٩٧	٦,٦٤٧	٤٣٨	٧٩٩
٦٩,٣٨٤	-	٥٣٤	٢,٧٠٥	٦,٨٨٧	١,٤٤٧	٢٢,٦٦٢	٣٣,٥١١	١,٦٢٨
١,٣٥٢,٢٣٥	١,٠٥٧,٩٥٦	٤١٩	٦١٧	١,٥١٩	٥,٣٦٤	٢٦٥,٤١٣	٩٩٨	١٩,٩٤٩

* تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ القيمة الدفترية للأرض ذات الصلة.

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

تم احتساب الاهلاك للسنة ضمن الإيرادات من خدمات التبريد والمصروفات العمومية والإدارية كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٥٠٧	٢,٥٠١	المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح ٨)
٦,٦٤٦	٧,٠٤٥	تكلفة خدمات قطاع التبريد (إيضاح ٦)
<u>٩,١٥٣</u>	<u>٩,٥٤٦</u>	

خلال السنة، اعتمدت المجموعة نموذج إعادة تقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦. تتكون العقارات المعاد تقييمها من قطع أرض محتفظ بها من قبل المجموعة كممتلكات وآلات ومعدات.

تم الوصول إلى القيمة العادلة للعقارات المدرجة بموجب نموذج إعادة التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ على أساس التقييم الذي قام به استشاري تقييم عقاري مستقل. تم التوصل للتقييم، الذي يتوافق مع معايير التقييم للمعهد الملكي للمساحين القانونيين والبيانات ذات الصلة من معايير التقييم الدولية، باستخدام طرق تقييم معترف بها.

١٧ رأس المال

يتكون رأس المال من ٢,٦٠٠,٠٠٠ ألف سهم (٢٠١٥: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ألف سهم) عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

١٨ احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات للقانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ رصيد الاحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٩ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩,٠٦٨	١٢٧,٥٧٨	ذمم تجارية دائنة
٢٤٨,٤٨٧	٢٣٨,٦٠٦	سندات مستحقة الدفع
٩٤,٥٢٤	٩١,٢٤٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٩٠,٢١٨	٧٩,١٥٥	مستحقات
٧,٠٧٨	٨,٤٣٥	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
١٣,٠٢٦	٧,٦٦٠	إيرادات مؤجلة
٩,١٢١	٨,٢٠٥	تكاليف تمويل دائنة
١٢,٥٠٢	١٢,٩٠٨	ودائع قابلة للاسترداد
٣,٧٧٦	٥,٣٧١	أخرى
٥١٧,٨٠٠	٥٧٩,١٦٠	

٢٠ تمويل إسلامي

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

٢٠١٥	٢٠١٦	الاستحقاق	الأرباح المتوقعة	
ألف درهم	ألف درهم			
٣٠٠,٥٥٠	٢٧٢,٣٥٠	٢٠١٣ إلى ٢٠٢٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ١
٧١٥,٢٨٦	—	٢٠١٥ إلى ٢٠٣٠	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٢
٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠١٦ إلى ٢٠١٧	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٣
—	٤٧٠,٠٠٠	٢٠١٦ إلى ٢٠٢٣	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٤
—	٤١٧,٠٠٠	٢٠١٦ إلى ٢٠٢٣	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٥
١,٠٤٠,٨٣٦	١,٢٥٩,٣٥٠			

فيما يلي الحركة في التمويلات الإسلامية خلال السنة:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤٠,٢٩٨	١,٠٤٠,٨٣٦	الرصيد في بداية السنة
٣٣٠,١٩٤	٢٦٢,٠٦٤	التمويلات الإسلامية المستلمة
(١٢٩,٦٥٦)	(٤٣,٥٥٠)	التمويلات الإسلامية المدفوعة
١,٠٤٠,٨٣٦	١,٢٥٩,٣٥٠	الرصيد في نهاية السنة

إن ترتيبات التمويل الإسلامي مضمونة بعدد من سندات تأمين بما فيها رهون عقارية مسجلة على عقارات مختلفة في أبوظبي بالإضافة إلى تخصيص منحصلات التأجير.

٢١ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

تمثل المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء المبالغ المقبوضة من العملاء لمبيعات مستقبلية لعقارات المجموعة.

٢٢ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالاتي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٣٧	٣,٧٠٦	الرصيد في ١ يناير
١,٦١٥	١,٠٤٣	المحمل للسنة
(٢٤٦)	(٩٤٣)	المدفوع خلال السنة
٣,٧٠٦	٣,٨٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٣ ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى ملاك للشركة الأم

يحتسب ربح السهم الأساسي للسهم من خلال تقسيم الربح للسنة المتعلق بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة والمحتملة إلى أسهم عادية.

إن معطيات الربح وعدد الأسهم التي تم استخدامها لاحتساب الربح الأساسي والمخفض على السهم هي كالاتي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٩٥,٤٧٧	٢٠٦,٥١٦	الربح للسنة العائد إلى مساهمي الشركة لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف)
٠,٠٧٨	٠,٠٧٩	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات قد يكون لها تأثير مخفض على الربحية للسهم عند استخدامها أو تحويلها.

٢٤ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وهي الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والمدراء الرئيسيين للشركة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو تشارك في السيطرة عليها أو تملك تأثير كبير فيها. تقوم الإدارة باعتماد سياسات الأسعار والشروط لهذه التعاملات.

تتكون أرصدة الأطراف ذات العلاقة كما في نهاية فترة التقارير المالية مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٥٨,٨٧٦	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١١):
-	١٢٣,٨٧١	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين
		ذمم مدينة لمفهوم رسوم التصميم المفصل
		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة:
٦,٠٠٠	٨,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
١,٠٧٨	٤٣٥	آخرون
٧,٠٧٨	٨,٤٣٥	إجمالي المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٩)

كانت المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام كما يلي:

١٧,٠٠٠	١٨,٥٠٠	أتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
(٥,٦٠٠)	-	عكس مستحقات السنة السابقة بقيمة ٥,٦٠٠ ألف درهم
١١,٤٠٠	١٨,٥٠٠	صافي أتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
١١,٤٥٨	١٧٩,٩٣٩	مكافآت المدراء الرئيسيين
٨	٩	عدد المدراء الرئيسيين
١١,٢٥٠	-	التكاليف الاستشارية المدفوعة لطرف ذو علاقة - التي تم رسملتها ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ
٢,٢٠٤	٤,٠٤٠	مصاريف الإيجار
-	١,٢٠٤	ربح من استبعاد ممتلكات والآت ومعدات

٢٥ مطلوبات طارئة والتزامات

التزامات

إن نفقات التطوير المتعاقد عليها كما في نهاية فترة البيانات المالية والتي لم يتم تكوين مخصص لها هي كالآتي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٨,٥٥٩	٥٤٩,٠٠٠	أعمال تطوير قيد التنفيذ، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد التنفيذ

مطلوبات طارئة

توجد مطالبات ضمن قضايا ضد المجموعة. بالرغم من عدم إمكانية معرفة ما سينتج عن هذه المطالبات في الوقت الراهن، إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات أثر مهم على المركز المالي للمجموعة.

٢٦ إدارة المخاطر

٢٦,١ إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد من أن شركات المجموعة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بزيادة المنافع للمساهمين من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.

إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بتقسيم صافي المديونية على إجمالي حقوق الملكية.

نسبة المديونية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٤٠,٨٣٦	١,٢٥٩,٣٥٠	تمويل اسلامي
(١٥,٠٩٤)	(١٧٩,٩٩٢)	أرصدة لدى البنوك ونقد
١,٠٢٥,٧٤٢	١,٠٧٩,٣٥٨	صافي الدين
٢,٦٠١,٦٧١	٢,٨٠٢,٧٥١	حقوق المساهمين العائدة لملاك الشركة
%٣٩	%٣٩	نسبة المديونية (%)

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونيتها ضمن نسب مقبولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٢ أهداف إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر معدل الربح. إن وظيفة دائرة الخزينة للمجموعة هي تقديم الخدمات للأعمال والتنسيق في الوصول للأسواق المالية، رصد وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة عن طريق تحليل التعرض حسب درجة وحجم المخاطر.

٢٦,٣ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق ناتجة عن التقلبات في معدلات الربح وأسعار العملات. تقوم الإدارة برصد مخاطر السوق بشكل مستمر وعلى أي عملية هامة. يتم تقسيم مخاطر السوق إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر أسعار الأسهم.

٢٦,٤ مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على قيمة الأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على الموجودات والمطلوبات التي تحمل ربح (تمويل اسلامي).

يتم مراقبة معدلات الربح على التمويل الإسلامي باستمرار لأية أحداث سلبية ويتم إعادة التسعير عندما تنشأ فرص مناسبة.

إن التمويلات الإسلامية تحمل معدلات أرباح متغيرة، لكنها تخضع لحد أدنى لمعدل ربح ثابت متوقع.

٢٦,٥ مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تراقب إدارة المجموعة الاستثمارات في محفظتها الاستثمارية على أساس التغيرات في القيم العادلة. يتم إدارة الاستثمارات المادية في محفظة المجموعة من قبل مدراء صناديق مؤهلين وكذلك على أساس منفرد. يتم اعتماد كافة قرارات البيع والشراء المتعلقة بالاستثمارات من قبل مجلس الإدارة. إن الهدف الرئيسي لسياسة المجموعة الاستثمارية هي زيادة عوائد الاستثمار.

إن التأثير على الدخل الشامل الآخر هو نتيجة للتغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ نتيجة لتغير المعقول والمحتمل في القيمة العادلة مع ابقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٢٠١٥	التأثير على الدخل الشامل الآخر	٢٠١٦	التأثير على الدخل الشامل الآخر	٢٠١٦	التأثير على القيمة العادلة
ألف درهم	%	ألف درهم	%	%	%
٧٤١	+ ١٠%	١٩٨	+ ١٠%	+ ١٠%	التغير في القيمة العادلة
(٧٤١)	- ١٠%	(١٩٨)	+ ١٠%	+ ١٠%	التغير في القيمة العادلة

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر الناتجة من فشل الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم التجارية، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان لذمم تجارية مدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ البيانات المالية. إن ١٠٠% من الذمم التجارية المدينة للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٥: ١٠٠%). تشكل أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة ٧٠% من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٦٤%).

دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية على أساس تقسيط الدفعات. تحدد الدفعات في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في ما يتعلق باستحقاق الدفعات. يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية بعد استرداد كافة الدفعات للمشتريين. بالإضافة إلى ذلك يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر بحيث يكون تعرض المجموعة للديون المشكوك في تحصيلها غير جوهري.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث أن الأطراف المقابلة هي بنوك محلية ذات سمعة طيبة ومراقبة عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لتلك المبالغ المدينة.

٢٦,٧ مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة، والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والتمويل على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ بتسهيلات بنكية كافية واحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات.

إن تواريخ الاستحقاق يتم مراقبتها من قبل الإدارة للتأكد من وجود السيولة المناسبة. إن تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات بنهاية فترة التقارير المالية بناءً على ترتيبات التسديد التعاقدية الغير مخصومة هي كما يلي:

حتى شهر الف درهم	من شهر إلى ٦ أشهر الف درهم	من ٦ أشهر إلى سنة الف درهم	أكثر من سنة الف درهم	الإجمالي الف درهم	
١٣٣,٨٠٥	١٦٦,٧٠٦	٤٩,٨٤٩	٢٣٨,٣٧٧	٥٨٨,١٠٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٤٥٠	١٠,٠٣٠	١٢,٧٨٩	-	٢٣,٢٦٩	ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى
٢٦,١٣٧	٩٨,١٤٠	٧٢,٠١٥	٢,٠٢١,٥٥٦	٢,٢١٧,٨٤٨	محتجزات دائنة
					تمويل إسلامي
١٦٠,٣٩٢	٢٧٤,٨٧٦	١٣٤,٦٥٣	٢,٢٥٩,٩٣٣	٢,٨٢٩,٢٢٤	الإجمالي
٣٠,٨٠٨	١٨٨,٦٢٥	٩٤,٩٧٨	٢٠٣,٣٨٩	٥١٧,٨٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٧,٧٢٢	٨,٣٤٤	١,٩٩٢	-	١٨,٠٥٨	ذمم تجارية دائنة و ذمم دائنة أخرى
-	٦٦,٢٠٠	٥٠,٠٠٠	١,٢٩٦,٤٢٧	١,٤١٢,٦٢٧	محتجزات دائنة
					تمويل إسلامي
٣٨,٥٣٠	٢٦٣,١٦٩	١٤٦,٩٧٠	١,٤٩٩,٨١٦	١,٩٤٨,٤٨٥	الإجمالي

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٨ قائمة الاستحقاق

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:		الإجمالي	
خلال ١٢ شهرا من	بعد ١٢ شهرا من	ألف درهم	
الميزانية العمومية	الميزانية العمومية		
ألف درهم	ألف درهم		
-	١٧٩,٩٩٢	١٧٩,٩٩٢	أرصدة لدى البنوك ونقد
١٠٤,٣٧١	٧٠٦,٣٦٦	٨١٠,٧٣٧	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٥,٩٠٢	-	٥,٩٠٢	عقارات محتفظ بها للبيع
١,٩٨٠	-	١,٩٨٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٥٧,٢٩١	٣٣,٣٢٦	١٩٠,٦١٧	أعمال تطوير قيد التنفيذ
٣٤١,٠١٧	١٥٠,٠٠٠	٤٩١,٠١٧	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
١,٦٧٦,٥٠٦	-	١,٦٧٦,٥٠٦	استثمارات عقارية
١,٣٤٣,٨٨١	-	١,٣٤٣,٨٨١	ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٦٣٠,٩٤٨	١,٠٦٩,٦٨٤	٤,٧٠٠,٦٣٢	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
٢١٧,٠٧٦	٣٦٢,٠٨٤	٥٧٩,١٦٠	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
-	٢٣,٢٦٩	٢٣,٢٦٩	محتجزات دائنة
١,١٢٥,٤٠٩	١٣٣,٩٤١	١,٢٥٩,٣٥٠	تمويل اسلامي
-	٣٣,٤٧٣	٣٣,٤٧٣	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
٣,٨٠٦	-	٣,٨٠٦	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,٣٤٦,٢٩١	٥٥٢,٧٦٧	١,٨٩٩,٠٥٨	إجمالي المطلوبات

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها:		الإجمالي	
خلال ١٢ شهرا من	تاريخ المركز المالي	ألف درهم	
تاريخ المركز المالي	ألف درهم		
-	١٥,٠٩٤	١٥,٠٩٤	أرصدة لدى البنوك ونقد
٦٠,٠٠٠	٤٣٥,٣٤٥	٤٩٥,٣٤٥	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٥,٩٠٢	-	٥,٩٠٢	عقارات محتفظ بها للبيع
-	٧,٤١٦	٧,٤١٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٠٤,٥١٩	١٥٨,٢٤١	٢٦٢,٧٦٠	أعمال تطوير قيد التنفيذ
٣٤١,٠١٧	١٥٠,٠٠٠	٤٩١,٠١٧	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
١,٥٨١,٠٣٤	-	١,٥٨١,٠٣٤	استثمارات عقارية
١,٣٥٢,٢٣٥	-	١,٣٥٢,٢٣٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٤٤٤,٧٠٧	٧٦٦,٠٩٦	٤,٢١٠,٨٠٣	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
١٩٣,٧٢٥	٣٢٤,٠٧٥	٥١٧,٨٠٠	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
-	١٨,٠٥٧	١٨,٠٥٧	محتجزات دائنة
٩٢٤,٠٨٩	١١٦,٧٤٧	١,٠٤٠,٨٣٦	تمويل اسلامي
-	٢٩,٩١٠	٢٩,٩١٠	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
٣,٧٠٦	-	٣,٧٠٦	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,١٢١,٥٢٠	٤٨٨,٧٨٩	١,٦١٠,٣٠٩	إجمالي المطلوبات

٢٧ القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد في الصندوق ولدى البنوك والذمم التجارية المدينة والاستثمارات ومبالغ مدينة أخرى. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم تجارية دائنة ومبالغ دائنة أخرى ومحتجزات دائنة ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة وتمويل إسلامي. لا يوجد اختلاف جوهري بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية.

قياس القيمة العادلة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة التراتبية التالية لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات، حسب طريقة التقييم:

المستوى الأول: (الأسعار غير المعدلة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة).

المستوى الثاني: طرق تقييم أخرى مبنية على أساس عوامل لها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: طرق تقييم غير مبنية على أسس معلنة في الأسواق ولها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة.

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة على مستوى القيمة العادلة للتسلسل الهرمي:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-	-	-	١,٦٧٦,٥٠٦
-	-	-	١,٩٨٠
-	-	-	١,٦٧٨,٤٨٦
-	-	-	١,٥٨١,٠٣٤
-	-	-	٧,٤١٦
-	-	-	١,٥٨٨,٤٥٠

٢٠١٦
استثمارات عقارية
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الإجمالي

٢٠١٥
استثمارات عقارية
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الإجمالي

٢٧ القيمة العادلة (تتمة)

يعرض الجدول التالي تسوية جميع الحركات في القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن المستوى الثالث.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٨٤,٢٤٩	١,٥٨٨,٤٥٠	الرصيد في ١ يناير
١٩,٨٤٥	٦,٦٦١	إضافات خلال السنة
(٧٦,٧٨٧)	-	استبعادات
٦١,١٤٣	٨٣,٣٧٥	صافي التغييرات في القيمة العادلة
١,٥٨٨,٤٥٠	١,٦٧٨,٤٨٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم تقييم عقارات استثمارية تجارية وتبلغ ١,٦٥٣ مليون درهم (٢٠١٥: ١,٥٦١ مليون درهم) باستخدام طريقة رسملة الدخل وطريقة التطوير الافتراضي عبر استعمال المدخلات الغير ملحوظة التالية:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧,٩% - ١١,٤١%	٧,٩% - ١١,٤١%	معدل خصم (%)
٤,٠٠٠ - ٦٠٠	٤,٠٠٠ - ٦٠٠	الإيجار للمتر المربع (درهم)
١% - ٤%	١% - ٣%	معدل نمو الإيجار (%)
٤٦% - ١٠٠%	٤٦% - ١٠٠%	معدل الإشغال (%)

تم تقييم استثمارات عقارية وتبلغ ٢٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٠ مليون درهم) باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة.

يتم تقييم أجزاء هامة من الاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث باستخدام مدخلات من مدراء صناديق مستقلين، ومن غير العملي الإفصاح عن حساسية مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

لم يكن هناك خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٦ أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة في المستوى الأول والثاني ولم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة في المستوى الثالث.

٢٨ معلومات القطاع

تم تقديم القطاعات التشغيلية فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية وأعمال المجموعة. تعكس التقارير الأولية والقطاعات التشغيلية طريقة تقييم المعلومات المالية من قبل مجلس الإدارة والإدارة. وتم تحديد قطاعات الأعمال على أساس التقارير الداخلية حول مكونات الشركة والتي يتم مراجعتها بانتظام من قبل إدارة الشركة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح الإجمالي والتغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

٢٨ معلومات القطاع (تتمة)

٢٨,١ قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير المالية، تم تنظيم المجموعة في خمس قطاعات تشغيلية رئيسية:

- تطوير العقارات والمبيعات
- محفظة الاستثمارات العقارية
- إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة
- خدمات التبريد المباشرة
- إدارة المرافق

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٨ معلومات القطاع (تتمة)

٢٨,١ قطاعات الأعمال (تتمة)

يمثل الجدول التالي معلومات الإيرادات والأرباح لقطاعات المجموعة التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المجموعة ألف درهم	إدارة المرافق وأخرى ألف درهم	خدمات تبريد المناطق ألف درهم	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية ألف درهم	تطوير العقارات والمباني ألف درهم
٧٤٨,٦١٦	٦١,٢٥١	١٩,٧٧٧	٣١,٠٧٦	٦٦,٠٦٥	٥٧٠,٤٤٧
(٤٩٤,٢٩٤)	(٢٢,٨١٧)	(١٧,٣٠٢)	-	(٥٨,٨١٨)	(٣٩٥,٣٥٧)
٣٠,٨١٩	-	-	-	-	٣٠,٨١٩
٨٨,٨١١	-	-	-	٨٨,٨١١	-
٣٧٣,٩٥٢	٣٨,٤٣٤	٢,٤٧٥	٣١,٠٧٦	٩٦,٠٥٨	٢٠٥,٩٠٩
(١١,٠٥٧)	-	-	-	-	-
(٨٤,٧٥٥)	-	-	-	-	-
(٥٤,٩٠٤)	-	-	-	-	-
(١٨,٥٠٠)	-	-	-	-	-
١,٢٠٤	-	-	-	-	-
٥٧٦	-	-	-	-	-
٢٠٦,٥١٦	-	-	-	-	-
الإيرادات					
تكلفة الإيرادات					
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الأعمال قيد الإنجاز					
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية					
ربح القطاع					
مصاريف البيع والتسويق					
مصاريف عمومية وإدارية					
تكاليف التمويل					
الرسوم الإضافية لجهود مجلس الإدارة الخاصة					
ربح من استبعاد المستلكات والألات والمعدات					
إيرادات أخرى					
الربح للسنة					

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٨ معلومات القطاع (تمة)

٢٨,١ قطاعات الأعمال (تمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الإيرادات	تطوير العقارات والمبيعات ألف درهم	محفظة الاستثمارات العقارية ألف درهم	رسوم إدارة العقارات والأنشطة ذات الصلة ألف درهم	خدمات تبريد المناطق ألف درهم	إدارة المرافق وأخرى ألف درهم	إجمالي القطاعات ألف درهم
الإيرادات	٥٨٢,٠٦١	٥٦,٩٩٥	٢٩,٩٨٣	٢٥,٣٩٢	٤٥,٥٠١	٧٢٩,٩٣٢
تكلفة الإيرادات	(٤٠٩,٣٠١)	(٥٢,٩٧٣)	-	(١٩,٩٢٤)	(١٣,٨٢٨)	(٤٩٦,٠٢٦)
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الأعمال قيد الإنجاز	٤,٥٠٢	-	-	-	-	٤,٥٠٢
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	-	٦٦,٦٥٣	-	-	-	٦٦,٦٥٣
ربح القطاع	١٧٧,٢٦٢	٧٠,٦٧٥	٢٩,٩٨٣	٥,٤٦٨	٣١,٦٧٣	٣١٥,٠٦١
مصاريف البيع والتسويق						(١٤,٨٩٧)
مصاريف عمومية وإدارية						(٦٦,٠٢٨)
تكاليف التمويل						(٥٩,٤٨٧)
الرسوم الإضافية لجهود مجلس الإدارة الخاصة						(١١,٤٠٠)
إيرادات أخرى						٣٢,٢١٩
الربح للسنة						١٩٥,٤٦٨

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٨ معلومات القطاع (تتمة)

٢٨,١ قطاعات الأعمال (تتمة)

يمثل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات للقطاعات التشغيلية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

موحدة ألف درهم	غير مخصصة ألف درهم	إجمالي القطاعات ألف درهم	إدارة المرافق وأخرى ألف درهم	خدمات تبريد المناطق ألف درهم	رسوم إدارة العقارات والأشطة ذات الصلة ألف درهم		محفظة الاستثمارات العقارية ألف درهم		تطوير العقارات والمبيعات ألف درهم	
					٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٤,٧٠٠,٦٣٣	٥٧,٤٤٣	٤,٦٤٣,١٩٠	٥٤,٠٤٥	٢٧٩,٨٤٩	٣٤,٧٧٩	١,٧٠٤,٣٦١	٢,٥٧٠,١٥٦			
(١,٨٩٩,٠٥٨)	(٣٩,٤٩٢)	(١,٨٥٩,٥٦٦)	(٧,٧٦٧)	(١٦,٣٨١)	(٩,٥١٠)	(٢٧٣,٩٩١)	(١,٥٥٠,٩١٧)			
٤,٢١٠,٨٠٣	٥٩,٩٧٥	٤,١٥٠,٨٢٨	٩,٢٠٦	٢٩١,٧٨٥	١٥,٧٩٢	١,٦١٠,٩٢٨	٢,٢٢٣,١١٧			
(١,٦١٠,٣٠٩)	٨,٥٥٤	(١,٦١٨,٨٦٣)	(٣,٢٣٧)	(٨٦,٠٨٤)	(٥٥,٠٧٦)	(٣٠٦,١٢٢)	(١,١٦٨,٣٤٤)			

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الموجودات

المطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الموجودات

المطلوبات

٢٨ معلومات القطاع (تمة)

٢٨,٢ القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة فقط في قطاعين جغرافيين وهما الإمارات العربية المتحدة والأردن.

٢٠١٥		٢٠١٦		
إجمالي الموجودات ألف درهم	إجمالي الدخل ألف درهم	إجمالي الموجودات ألف درهم	إجمالي الدخل ألف درهم	
٤,١١٥,٧٠٧	٧٣٩,٩٣٢	٤,٥٧٣,٥١٤	٧٤٨,٦١٦	الإمارات العربية المتحدة
٩٥,٠٩٦	-	١٢٧,١١٩	-	الأردن
٤,٢١٠,٨٠٣	٧٣٩,٩٣٢	٤,٧٠٠,٦٣٣	٧٤٨,٦١٦	

٢٩ توزيعات الأرباح

تم الإعلان عن أسهم منحة بمقدار ٠,٠٤ حصة لكل سهم بقيمة ١٠٠ مليون درهم متعلقة بسنة ٢٠١٥ تمت إجازتها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ إبريل ٢٠١٦ (٢٠١٥): لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح).

٣٠ المساهمات الاجتماعية

كانت المساهمات الاجتماعية (بما في ذلك التبرعات والأعمال الخيرية) التي تم تقديمها خلال السنة بقيمة ٠,١ مليون درهم (٢٠١٥: ٠,٣٣ مليون درهم).

٣١ الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة

خلال ٢٠١٤، دخلت الشركة في اتفاقية مع أقلية مساهمي منازل التخصصية العقارية ذ.م.م وسينساس العالمية ذ.م.م واستحوذت على الحصص المملوكة من قبل مساهمين الأقلية مقابل اعتبارات شراء بقيمة ١٧٦,٩١٨ ألف درهم. نتجت المعاملة عن زيادة ملكية الشركة في الشركتين التابعتين لتبلغ ١٠٠%. تم تحميل الفرق بين حصة صافي الموجودات المستحوذ عليها واعتبارات الشراء المدفوعة في حقوق المساهمين.

٣٢ معلومات المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. لم يكن لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على الربح أو حقوق المساهمين المدرجة للشركة.