شركة إعمار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
شركة إعمار للتطوير (ش.ذ.م.م) سابقاً

بيان المركز المالي الموحد المرحلي

كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ الف درهم (غير مدققة)	(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٢ درهم) ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ الف درهم (مدققة)
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك	٧	١٠,٠٢٥,٥٤١	٩,٧٥٣,٥٤٤
مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير	٨	١,٣١٨,٨٢٨	١,٤٧٢,٢٨٠
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى	٩	٣,٠٤١,٧٥٢	١,٧٧٧,١٤٠
عقارات لغرض التطوير	١٠	٦,٩٩٤,٧٠٢	٦,٠٢٢,٣٠٥
قروض لمشاريع مشتركة	١١	٣٧٨,٩١٣	١٣,٠١٦
موجودات ثابتة		٦٨,٧٩٦	٨١,٦١٥
إجمالي الموجودات		٢١,٨٢٨,٥٣٢	١٩,١١٩,٩٠٠
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنون تجاريون وآخرون	١٣	٣,٧٧٢,٩٢٨	٣,٠٣٢,٣٥٥
دفعات مقدمة من العملاء		٧,٨٦٦,٩٧١	٨,١٣٥,٦٧٠
قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد		٣,٩٦٦,٨٤٠	-
مبالغ محتجزة دائنة		٤٤٩,٣٧٧	٤١٨,٧٤٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٢١,٠٣٩	١٧,٣٩٠
إجمالي المطلوبات		١٦,٠٧٧,١٥٥	١١,٦٠٤,١٦٠
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
رأس المال		٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠
احتياطي قانوني		١٥٠	١٥٠
حصة المساهم	١٧	٧٨٩,٩٥٦	٦,٧٥١,٧٧٢
		٤,٧٩٠,١٠٦	٦,٧٥٢,٢٢٢
حصص غير مسيطرة		٩٦١,٢٧١	٧٦٣,٥١٨
إجمالي حقوق الملكية		٥,٧٥١,٣٧٧	٧,٥١٥,٧٤٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٢١,٨٢٨,٥٣٢	١٩,١١٩,٩٠٠

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية للإصدار في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها
(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)
البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة
للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها
(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة
للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧

جدول المحتويات

	رقم الصفحة
تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة	١
بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي	٢
بيان المركز المالي الموحد المرحلي	٣
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي	٤
بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي	٥
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة	٦-٢٦

إرنست و يونغ
صندوق بريد ٩٢٦٧
المابق ٢٨، برج العطار للأعمال
شارع الشيخ زايد
دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف ٤٠٠٠ ٢٣٢ ٤ ٩٧١+
فاكس ٤٠٠٤ ٢٣٢ ٤ ٩٧١+
dubai@ae.ey.com
ey.com/mena

تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها (تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

المقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م) ("الشركة") والشركة التابعة لها ("المجموعة") كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحلي كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، *إعداد التقارير المالية المرحلية* (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "*مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل*". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

إن المعلومات المقارنة المدرجة في البيانات الموحدة المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية هي ليست للفترة المقارنة للسنة المالية السابقة المباشرة كما هو مطلوب من قبل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤. إن المعلومات المقارنة المدرجة في البيانات الموحدة المرحلية الموجزة هي للفترة من ١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

عن ارنست ويونغ

موقعة من:
أنتوني أوسوليفان
شريك
رقم القيد: ٦٨٧

٢١ ديسمبر ٢٠١٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها

(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

		(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)		
		١ أكتوبر ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	٤	١,١٧٦,٤٥٦	٧,٦٨٤,٨٤٣	٦,٨٩٨,٥٩٩
تكاليف الإيرادات	٤	(٧٠٣,٧٦٢)	(٤,٤٦٢,٠٤٥)	(٤,٠٣٧,٢٤٦)
إجمالي الأرباح		٤٧٢,٦٩٤	٣,٢٢٢,٧٩٨	٢,٨٦١,٣٥٣
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	٥	(٩٩,٨٣٩)	(٥٣٨,٢٩٨)	(٥٧٧,١٤٨)
دخل التمويل	٦	٢٢,٦٩٣	١١٢,٨٤٨	١٢٤,٣٨٨
تكاليف التمويل		(٩,٣٠٠)	(٢٠,٢٥٠)	(١٣,٨٦٥)
دخل آخر		٣٩,٥٨٨	٩٤,٥٦٤	٥٩,٧٤٤
حصة من نتائج المشروع المشترك		(١,٢١٣)	(٤,٧٦١)	(٢,٥٧٥)
الأرباح للفترة/ للسنة		٤٢٤,٦٢٣	٢,٨٦٦,٩٠١	٢,٤٥١,٨٩٧
بنود الدخل الشامل الأخرى		-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة/ للسنة		٤٢٤,٦٢٣	٢,٨٦٦,٩٠١	٢,٤٥١,٨٩٧
العائد إلى:				
مساهمي الشركة الأم		٣٤٣,٣٧٥	٢,٤٤٩,١٤٨	٢,١١٢,٤٠٣
حصة غير مسيطرة		٨١,٢٤٨	٤١٧,٧٥٣	٣٣٩,٤٩٤
		٤٢٤,٦٢٣	٢,٨٦٦,٩٠١	٢,٤٥١,٨٩٧
ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم:				
- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)		٠,١٣	٥,٦٧	٧,٠٤١,٣٤٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
شركة إعمار للتطوير (ش.ذ.م.م) سابقاً

بيان المركز المالي الموحد المرحلي

كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧

	ايضاح	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ الف درهم (غير مدققة)	(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم) ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ الف درهم (مدققة)
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك	٧	١٠,٠٢٥,٥٤١	٩,٧٥٣,٥٤٤
مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير	٨	١,٣١٨,٨٢٨	١,٤٧٢,٢٨٠
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى	٩	٣,٠٤١,٧٥٢	١,٧٧٧,١٤٠
عقارات لغرض التطوير	١٠	٦,٩٩٤,٧٠٢	٦,٠٢٢,٣٠٥
قروض لمشاريع مشتركة	١١	٣٧٨,٩١٣	١٣,٠١٦
موجودات ثابتة		٦٨,٧٩٦	٨١,٦١٥
إجمالي الموجودات		٢١,٨٢٨,٥٣٢	١٩,١١٩,٩٠٠
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنون تجاريون وآخرون	١٣	٣,٧٧٢,٩٢٨	٣,٠٣٢,٣٥٥
دفعات مقدمة من العملاء		٧,٨٦٦,٩٧١	٨,١٣٥,٦٧٠
قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد		٣,٩٦٦,٨٤٠	-
مبالغ محتجزة دائنة		٤٤٩,٣٧٧	٤١٨,٧٤٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٢١,٠٣٩	١٧,٣٩٠
إجمالي المطلوبات		١٦,٠٧٧,١٥٥	١١,٦٠٤,١٦٠
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
رأس المال		٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠
احتياطي قانوني		١٥٠	١٥٠
حصة المساهم	١٧	٧٨٩,٩٥٦	٦,٧٥١,٧٧٢
		٤,٧٩٠,١٠٦	٦,٧٥٢,٢٢٢
حصص غير مسيطرة		٩٦١,٢٧١	٧٦٣,٥١٨
إجمالي حقوق الملكية		٥,٧٥١,٣٧٧	٧,٥١٥,٧٤٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٢١,٨٢٨,٥٣٢	١٩,١١٩,٩٠٠

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية للإصدار في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها

(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي
للفترة المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	رأس المال ألف درهم	*الاحتياطي القانوني* ألف درهم	*حصة المساهم* ألف درهم	*المجموع* ألف درهم	*الحصص غير المسيطرة* ألف درهم	*إجمالي حقوق الملكية* ألف درهم
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة)	٣٠٠	١٥٠	٦,٧٥١,٧٧٢	٦,٧٥٢,٢٢٢	٧٦٣,٥١٨	٧,٥١٥,٧٤٠
الأرباح للفترة	-	-	٢,٤٤٩,١٤٨	٢,٤٤٩,١٤٨	٤١٧,٧٥٣	٢,٨٦٦,٩٠١
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٢,٤٤٩,١٤٨	٢,٤٤٩,١٤٨	٤١٧,٧٥٣	٢,٨٦٦,٩٠١
توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين (إيضاح ١٨)	-	-	(٣,٩٠٩,٦٧٥)	(٣,٩٠٩,٦٧٥)	-	(٣,٩٠٩,٦٧٥)
توزيعات أرباح الشركة التابعة	-	-	-	-	(٢٢٠,٠٠٠)	(٢٢٠,٠٠٠)
الحركة في حصة المساهم	٣,٩٩٩,٧٠٠	-	(٤,٥٠١,٢٨٩)	(٥٠١,٥٨٩)	-	(٥٠١,٥٨٩)
الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠	٧٨٩,٩٥٦	٤,٧٩٠,١٠٦	٩٦١,٢٧١	٥,٧٥١,٣٧٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (مدققة)	٣٠٠	١٥٠	٤,٢٨٩,٢٢٧	٤,٢٨٩,٦٧٧	٥٤٩,٠٢٤	٤,٨٣٨,٧٠١
الأرباح للسنة	-	-	٢,١١٢,٤٠٣	٢,١١٢,٤٠٣	٣٣٩,٤٩٤	٢,٤٥١,٨٩٧
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	٢,١١٢,٤٠٣	٢,١١٢,٤٠٣	٣٣٩,٤٩٤	٢,٤٥١,٨٩٧
الحركة في حصة المساهم	-	-	٣٥٠,١٤٢	٣٥٠,١٤٢	-	٣٥٠,١٤٢
توزيعات أرباح الشركة التابعة	-	-	-	-	(١٢٥,٠٠٠)	(١٢٥,٠٠٠)
الرصيد في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٦	٣٠٠	١٥٠	٦,٧٥١,٧٧٢	٦,٧٥٢,٢٢٢	٧٦٣,٥١٨	٧,٥١٥,٧٤٠

تمثل الحركة في حصة المساهم التغير في صافي الموجودات المخصصة لأعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع. يرجى الرجوع أيضاً للإيضاحات ٢-١ و ١٧.

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها

(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

	إيضاح	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح للفترة/للسنة		٢,٨٨٦,٩٠١	٢,٤٥١,٨٩٧
التعديلات للبنود التالية:			
حصة من نتائج المشروع المشترك	١٢	٤,٧٦١	٢,٥٧٥
الاستهلاك	٥	١٢,٨٧٤	١١,٣٤٤
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٣,٦٤٩	٢,٣٨٥
عكس مخصص الديون المشكوك في تحصيلها		-	(٨,٣٤٧)
تكاليف التمويل		٢٠,٢٥٠	١٣,٨٦٥
دخل التمويل	٦	(١١٢,٨٤٨)	(١٢٤,٣٨٨)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		٢,٧٩٥,٥٨٧	٢,٣٤٩,٣٣١
مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير		١٥٣,٤٥٢	(٤٠٩,٩٥٤)
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى		(١,٢٦٣,٨٥٤)	(٨٦٥,١٥٠)
عقارات لغرض التطوير		(٩٧٢,٣٩٧)	(١,٥٣٩,٤٧٦)
دفعات مقدمة من العملاء		(٢٦٨,٦٩٩)	٢٥٩,٠٠٢
دائنون تجاريون وآخرون		٧٤٠,٥٧٣	١٨٨,٨٩٤
مبالغ محتجزة دائنة		٣٠,٦٣٢	(١٣,٢١٥)
صافي التدفقات النقدية من(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية		١,٢١٥,٢٩٤	(٣٠,٥٦٨)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
دخل تمويل مقبوض		١١٢,٠٩٠	١٢١,٦٠٤
قرض لمشاريع مشتركة		(٣٧٠,٥٠٨)	(١٥,٤٤١)
مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة		(٥٥)	(٧,٤٠٥)
استثمار في مشروع مشترك		(١٥٠)	(١٥٠)
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر		١,٥١٤,٨٣١	(٥٦١,١٦٩)
صافي التدفقات النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		١,٢٥٦,٢٠٨	(٤٦٢,٥٦١)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تكاليف تمويل مدفوعة		(٢٠,٢٥٠)	(٦١٠)
سلفيات من مؤسسات مالية		٣,٩٦٦,٨٤٠	-
توزيعات أرباح مدفوعة (بما في ذلك توزيعات أرباح شركة تابعة)		(٤,١٢٩,٦٧٥)	(١٢٥,٠٠٠)
الحركة في حصة المساهم		(٥٠١,٥٨٩)	٣٥٠,١٤٢
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية		(٦٨٤,٦٧٤)	٢٢٤,٥٣٢
الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية		١,٧٨٦,٨٢٨	(٢٦٨,٥٩٧)
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة/السنة		٦,٦٠٠,٧١٣	٦,٨٦٩,٣١٠
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة/السنة	٧	٨,٣٨٧,٥٤١	٦,٦٠٠,٧١٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها

(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١ - معلومات الشركة

تم الإعلان عن تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع "الشركة" كشركة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً للقانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ وتم إصدار شهادة التسجيل في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٤٨٨٨٢، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع "الشركة الأم" وهي منشأة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي. خلال الفترة، تم تحويل الشكل القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة ("ش.م.ع") من خلال بيع نسبة ٢٠% من خلال طرح عام ("الطرح العام"). إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي ويتم تداول أسهمها اعتبارا من ٢٢ نوفمبر ٢٠١٧. تشكل الشركة وشركتها التابعة المجموعة ("المجموعة").

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية

في إطار الطرح العام، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية تحويل رئيسية ("اتفاقية التحويل الرئيسية") بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٧ مع الشركة لهدف تحويل قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع (العقارات المخصصة للبيع) والتي تتضمن (بيع المجمعات السكنية والفلل والوحدات التجارية وقطع الأراضي) في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى الشركة. وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات المتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع من الشركة الأم النهائية إلى الشركة. بما أن هذه المعاملة تتم بين المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم تحديدها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال، فقد اختارت الشركة عرض البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ كما لو كانت أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع مع الشركة منذ بداية أول فترة تم تقديمها. بناءً على ذلك، فإن البيانات المالية الموحدة تمثل نتائج العمليات والموجودات والمطلوبات الخاصة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع للفترة المنتهية في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧. علاوةً على ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم الاحتفاظ ببعض مخصصات الضمان والدفعات مقدماً من العملاء والمتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع والتي تم الانتهاء منها في السنوات السابقة ضمن سجلات الشركة الأم النهائية حيث ستبقى الشركة الأم النهائية ملتزمة بهذه الالتزامات. وبالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، ستواصل الشركة أيضاً إدارة أعمال تطوير الموجودات المخصصة للتشغيل والموجودات المخصصة للإيجار بالنيابة عن الشركة الأم النهائية والتي سوف تتقاضى الشركة عنها أتعاب أعمال الإدارة بمعدل متفق عليه. كما قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع ضمن شركتها التابعة، وهي شركة دبي هيلز استيت ذ.م.م، إلى الشركة. بالإضافة إلى أنه تم تحويل حصة الشركة الأم النهائية في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع ضمن المشاريع المشتركة إلى الشركة. كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧، تم استكمال الإجراءات القانونية بشأن هذه التحويلات.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، *إعداد التقارير المالية المرحلية*. *وقد تم إعداد هذه البيانات وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع لنشر بيان المركز المالي الافتتاحي للشركة كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧، وتاريخ تأسيس الشركة كشركة مساهمة عامة.*

إن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لا تحتوي على جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي أعدت وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة المستخدمة.

٢ - ١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تمثل المعلومات المقارنة المدرجة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للأعمال العقارية المخصصة للبيع للمجموعة المحولة من الشركة الأم النهائية.

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

(أ) عندما تمتلك الشركة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
(ب) عندما تتعرض الشركة إلى ، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة من ارتباطها مع المنشأة، و
(ج) لدى الشركة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من اغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تدرج في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي كما في الشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ضمن المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

إن حصة الدخل الشامل/الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة تعود على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

٢ - ١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف تثبيت موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة كموجودات ومطلوبات؛
- توقف تثبيت المبلغ المدرج لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف تثبيت فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تثبت أي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المثبتة سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي أو الأرباح غير الموزعة، بالشكل الملائم.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	الأنشطة الرئيسية	النسبة المئوية من الملكية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠,٠٠٪

المشاريع المشتركة

المشاريع المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم احتساب استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تثبيت الاستثمارات في المشاريع المشتركة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي حصة المجموعة من نتائج مشاريعها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة ومشاريعها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

٢ - ٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ إعداد التقارير المالية. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم تثبيتها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة مبينة أدناه:

٢ - ٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تثبت المجموعة الإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم تثبيت الإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، تثبت الإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الي العميل.

تحويل الموجودات العقارية من الموجودات الثابتة إلى عقارات لغرض التطوير

تبيع المجموعة موجوداتها العقارية أثناء سير الأعمال العادية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كموجودات ثابتة للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها المدرجة في تاريخ التحديد وتصبح متاحة للبيع. ويتم تثبيت متحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ – *إيرادات من عقود العملاء*.

توحيد الشركة التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ – *البيانات المالية الموحدة*. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

التقديرات والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرات الإدارة. وبشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والدائنين التجاريين والآخرين والمصاريف البيعية والعامة والإدارية. يتم تخصيصها بناءً على التقييم من قبل استشاري المشروع وأفضل تقديرات الإدارة لاستخدام موارد الشركة من قبل المجموعة.

الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحصيل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية. إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية والمستحقة منذ أمد، يتم تقييمها بصورة إجمالية ويؤخذ مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة منذ أمد استناداً لنسب التحصيل التاريخية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تكاليف إتمام المشاريع
تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات المثبتة. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء
قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء حيث يتم تثبيت الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن تثبيته. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية. يتم اختبار الموجودات غير المالية بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن المبالغ المدرجة من غير الممكن تحصيلها. عندما يتم إجراء احتساب قيمة الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية
عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه النماذج قد أخذت من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشتمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة
إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، باستثناء إتباع المعايير والتفسيرات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠١٧. على الرغم من أنه تم تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة للمرة الأولى في سنة ٢٠١٧، لم يكن لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة. إن طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديدة موضح أدناه:

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح
تطالب هذه التعديلات المنشآت بتقديم إفصاحات عن التغيرات في مطلوباتها الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر الصرف الأجنبي). وعند تطبيق التعديلات لأول مرة، لا يلزم على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترات السابقة. ولا تُطالب المجموعة بتقديم إفصاحات إضافية في بياناتها المالية المرحلية الموجزة الموحدة، لكنها ستقوم بالإفصاح عن المعلومات الإضافية في بياناتها المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل: تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة
توضح التعديلات أنه يجب على المنشأة النظر في ما إذا كان قانون الضرائب يفرض قيود على مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي مقابلها قد تقوم بخصومات عند عكس الفرق المؤقت والقابل للخصم. علاوةً على ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد المنشأة الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل وتشرح الظروف التي يمكن من خلالها أن تشمل الأرباح الخاضعة للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر من قيمتها الدفترية.

يجب على الشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي. ومع ذلك، عند التطبيق الأولي للتعديلات، فإن التغير في حقوق الملكية الافتتاحية لأول فترة مقارنة قد يتم تثبيته في الأرباح غير الموزعة الافتتاحية (أو في مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء)، دون تخصيص التغيير بين الأرباح غير الموزعة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية. يتوجب على المنشآت التي تقوم بتطبيق هذا الإعفاء أن تفصح عن هذه الحقيقة. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي نظراً لأن المجموعة ليس لديها أي فروق مؤقتة أو موجودات قابلة للخصم تقع ضمن نطاق التعديلات.

التحسينات السنوية دورة ٢٠١٤-٢٠١٦
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى – توضيح نطاق متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢.
توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢، بخلاف تلك المنصوص عليها في الفقرات ب١٠ إلى ب١٦، تنطبق على حصة المنشأة في شركة تابعة أو مشروع مشترك أو شركة شقيقة (أو جزء من حصتها في مشروع مشترك أو شركة شقيقة) والتي تصنف (أو يتم تضمينها في مجموعة استبعاد مصنفة) على أنها محتفظ بها للبيع. قامت المجموعة باتباع التعديلات بأثر رجعي. وبما أن متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ لا تنطبق تحديداً على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، فإن المجموعة لم تقدم هذه الإفصاحات. سوف تقوم المجموعة بالإفصاح عن المعلومات المطلوبة في بياناتها المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، باستثناء المعايير والتفسيرات التي اتبعتها المجموعة (كما هو موضح أعلاه)، فإن المعايير والتفسيرات التالية كانت قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية الذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ - الأدوات المالية: التثبيت والقياس وجميع الإصدارات السابقة من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يسري مفعول المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ *الدفعات على أساس الأسهم*- تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨)؛ و
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	عقود الإيجار: يطلب من المستأجرين تثبيت بند مطلوبات عقود الإيجار وذلك لإلزامهم بسداد دفعات الإيجار وحقوق استخدام الموجودات للحصول على حق استخدام بند الموجودات لاستخدام بند الموجودات المعني على مدى فترة عقد الإيجار (يسري مفعولها للفترات السنوية التى تبدأ فى أو بعد ١ يناير ٢٠١٩).

لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة في المستقبل.

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات
لقد قررت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الساري المفعول من ١ يناير ٢٠١٥ واعتمدت المجموعة السياسة المحاسبية التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة :

الإيرادات من عقود العملاء لبيع العقارات
ثبتت المجموعة الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما ظهر في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١ - تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
الخطوة رقم ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
الخطوة رقم ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابة عن أطراف ثالثة.
الخطوة رقم ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
الخطوة رقم ٥ - تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

١- يحصل العميل على ويستهلك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
٢- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
٣- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند موجودات العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المثبت تنشأ مطلوبات العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

دخل الفوائد
يتم تثبيت دخل الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وبموجبها فإن السعر المستخدم يخفض بالضبط مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع لبند الموجودات المالي إلى صافي القيمة المدرجة لبند الموجودات المالي.

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

خدمات التطوير
يتم تثبيت الإيرادات عن خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير بتاريخ إعداد التقارير المالية. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة معقولة، يتم تثبيت الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصاريف التي أنفقت قابلة للتحصيل.

العقارات لغرض التطوير
يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق بتاريخ إعداد التقارير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المثبتة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المصروفة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استنادا إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المدرجة للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

الموجودات المالية
يتم تثبيت جميع الموجودات المالية والتوقف عن تثبيتها كموجودات مالية بتاريخ المتاجرة عند إجراء معاملة شراء أو بيع بند موجودات مالي بموجب عقد تتطلب شروطه تسليم بند الموجودات المالي خلال جدول زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية في البداية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها في البداية بالقيمة العادلة. لاحقاً، يتم قياس جميع الموجودات المالية المثبتة بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق بالنسبة للموجودات وأسعار العروض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجّار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع القصيرة في المؤسسات الائتمانية هي القيم المدرجة بها. إن القيمة المدرجة هي تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تترتب عليها فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تخصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

تصنيف الموجودات المالية
لأغراض تصنيف الموجودات المالية فإن الأداة المالية هي "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدِر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ – *الأدوات المالية: العرض*) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المصدِر. إن جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى هي "أدوات دين".

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية
إن جميع الموجودات المالية التي هي عبارة عن استثمارات حقوق الملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحد أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند الإتباع المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – المرحلة الأولى أو ستتخذه عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة وفي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. إن دخل توزيعات أرباح جميع استثمارات حقوق الملكية يتم تسجيلها من خلال بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

أدوات الدين
يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- تم الاحتفاظ ببند الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ ببند الموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية و
- إذا كانت البنود التعاقدية لأداة الدين تؤدي، بتواريخ محددة، إلى تدفقات نقدية تقتصر على دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

النقدية وشبه النقدية
لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي، تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل رصيد السحب على المكشوف من البنوك.

المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
تظهر المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير بقيمة الفاتورة الأصلية ناقصاً المخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. عندما يصبح المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية
إن القيمة العادلة للموجودات المالية المصنفة بعملات أجنبية يتم تحديدها في تلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة إعداد التقارير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزء من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تثبيت بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فإنه يتم تثبيت أي من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة ، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبند الموجودات ويتم تثبيتها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية
إن بند الموجودات المالي (أو حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالي أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم التوقف عن تثبيته كبند موجودات مالي عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات،
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب "ترتيب تمرير"، وإما:
  - أنها حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات أو
  - أنها لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية (تتمة)

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم اذا وإلى أي مدي احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات ولم تحول السيطرة على بند الموجودات ، يتم تثبيت بند الموجودات إلى الحد الذي يستمر فيه ارتباط المجموعة ببند الموجودات. إن الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحول يتم قياسه بالمبلغ المدرج الأصلي لبند الموجودات أو أقصى مبلغ يتوجب على المجموعة تسديده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ إعداد التقرير المالي لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. يتم اعتبار قيمة بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت، فقط في حالة وجود دليل موضوعي لانخفاض القيمة كنتيجة لحدث أو أكثر والتي حصلت بعد التثبيت الأولي للموجودات (حصول "حدث خسارة") ولهذا الحدث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لأحد الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية التي من الممكن تقديرها بشكل معقول. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة، أو عجز أو تأخير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي، ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالعجز عن الدفع.

في حال وجود دليل موضوعي على تكبد خسارة بخصوص الانخفاض في القيمة، يتم قياس مبلغ الخسارة باعتباره الفرق بين المبلغ المدرج للموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً. يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً وفقاً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية. في حال وجود معدل فائدة متغير للموجودات المالية، يكون معدل الخصم لقياس أي خسارة للانخفاض في القيمة هو المعدل الفعلي الحالي للفائدة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. يستمر استحقاق دخل الفوائد للموجودات المالية على المبلغ المدرج الذي تم تخفيضه ويحتسب المبلغ المستحق وفقاً لمعدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً من أجل قياس الخسارة المتكبدة من الانخفاض في القيمة. يتم تسجيل دخل الفوائد باعتبارها جزء من دخل التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. يتم شطب بند الموجودات المالي مع المخصصات المتعلقة به عندما لا يكون هناك إمكانية واقعية للتحصيل في المستقبل وتم تحقيق جميع الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال أنه، في سنة لاحقة، زاد أو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة التقديري نتيجة حصول حدث بعد تثبيت الانخفاض في القيمة، فإنه يتم زيادة أو تخفيض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. في حال حصول أي شطب مستقبلي لاحق، يتم قيد هذا المبلغ المحصل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله لبند الموجودات. إن مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لبند الموجودات الفردي، إلا إذا كان بند الموجودات لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما يتجاوز المبلغ المدرج لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر بند الموجودات منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقتصرة على بند الموجودات. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتسابات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى. يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي في مجموعات المصاريف تلك التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته.

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد فيما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله منذ تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة الأخيرة. إن عملية العكس محدودة لكي لا يزيد المبلغ المدرج لبند الموجودات عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا يزيد عن المبلغ المدرج الذي سيتم تحديده، بعد تنزيل الاستهلاك، إذا لم يتم تثبيت خسارة الانخفاض في القيمة لبند الموجودات في سنوات سابقة. يتم تثبيت ذلك العكس في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المرحلة ١ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التثبيت الأولي.

الدائنون التجاريون والآخرون

يتم تثبيت المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

القروض والسلفيات

يتم تثبيت القروض لأجل في البداية بالقيمة العادلة لقاء المبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة لها مباشرة.

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي عندما يتم شطب المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى في البداية بالقيمة العادلة، بعد تنزيل تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، ويتم تثبيت مصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة سعر الفائدة الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لبند مطلوبات مالية وتخصيص مصاريف الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية عندما، وفقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهاء فترة صلاحيتها. عندما يتم استبدال بند مطلوبات مالي ببند مطلوبات آخر من نفس المقرض على أساس بنود مختلفة بشكل جوهري، أو أن تكون شروط بند المطلوبات الحالي قد تم تعديلها بشكل جوهري، عندها يتم تثبيت الفرق في القيمة المدرجة المعنية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد المرحلي في حال، وفقط في حال، وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بالتزامن.

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم تثبيت المبلغ المسدد كبند موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المبلغ المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي بعد تنزيل أية تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المتوجبة لسداد الالتزام في نهاية فترة إعداد التقارير المالية، باستخدام السعر الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ إعداد التقارير وتعدل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الصادرة للمزايا الاقتصادية المتجسدة متوجبة لسداد الالتزام، يتم عكس المخصص.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التي تستخدمها وان البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة تقاس بالعملة المستخدمة لديها.

إن المعاملات بالعملات الأجنبية تسجل بالعملة المستخدمة حسب السعر السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية حسب السعر السائد بتاريخ إعداد التقارير. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. إن أية شهرة تنتج عن استحواذ عملية أجنبية وأية تعديلات في القيمة العادلة للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تنتج عند الاستحواذ تعتبر كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة، باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة، يتم معاملتها بما يتماشى مع تثبيت الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبند.

كما بتاريخ تقديم التقرير، فإن موجودات ومطلوبات الشركة التابعة التي تستخدم عملات عدا الدرهم، يتم تحويلها إلى الدرهم حسب سعر التحويل السائد بتاريخ إعداد التقارير، وتحوّل بيانات الدخل حسب المتوسط المرجح لأسعار التحويل للسنة. تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل مباشرة لعنصر منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. عند استبعاد المنشأة فإن المبلغ الإجمالي المؤجل المثبت ضمن حقوق الملكية المتعلقة بتلك المنشأة يتم تثبيته في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

المطلوبات والموجودات الطارئة

لا يتم تثبيت المطلوبات الطارئة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية بعيدة. لا يتم تثبيت بند الموجودات الطارئ في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لكن يفصح عنها عندما يكون استلام المزايا الاقتصادية مرجحاً.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في الأسواق النشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق أو عروض أسعار الوكلاء (سعر العطاء للمراكز الطويلة وسعر الطلب للمراكز القصيرة)، دون إجراء أي خصم لتكاليف المعاملات.

فيما يتعلق بالأدوات المالية التي لا يتم المتاجرة بها في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تشمل أساليب التقييم على:

٢ - ٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

- استخدام المعاملات الحديثة السائدة بالسوق
- مقارنة مع القيمة العادلة المتداولة لأدوات أخرى مماثلة
- تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو طرق تقييم أخرى

٣ - المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهي قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاع أعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال
الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة والتي تتعلق بقطاع تطوير العقارات في المجموعة.

القطاعات الجغرافية:
تعمل المجموعة حالياً فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي، فإن النتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات

	١ أكتوبر ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	*١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم*	*١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)*
الإيرادات			
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٧١١,٧٩٦	٤,٥٨١,٧٥٢	٣,٢٣٦,٨٣٢
بيع الفيلات	٤١١,٣٥٦	٢,٦٢٩,٣١٤	٢,٦٠٨,٩٩٤
بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى	٥٣,٣٠٤	٤٧٣,٧٧٧	١,٠٥٢,٧٧٣
	١,١٧٦,٤٥٦	٧,٦٨٤,٨٤٣	٦,٨٩٨,٥٩٩
تكلفة الإيرادات			
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٤٣٢,٩٣٣	٢,٩٩١,٥٩١	٢,٢٥٣,٢١٨
بيع الفيلات	٢٣١,٤٢٥	١,٤٠٧,١٣٩	١,٥٦٤,٦٤١
بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى	٣٥,٤٠٤	٦٣,٣١٥	٢١٩,٣٨٧
	٧٠٣,٧٦٢	٤,٤٦٢,٠٤٥	٤,٠٣٧,٢٤٦

٤ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تتمة)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

	١ أكتوبر ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
- على مدى فترة زمنية	١,١٧٣,٢٢٣	٧,٤٧٦,٥٤٢	٥,٩٣٨,٦٩٠
- عند نقطة زمنية معينة	٣,٢٣٣	٢٠٨,٣٠١	٩٥٩,٩٠٩
	١,١٧٦,٤٥٦	٧,٦٨٤,٨٤٣	٦,٨٩٨,٥٩٩

٥ - مصاريف بيعية وعمومية وإدارية

	١ أكتوبر ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
مصاريف مبيعات وتسويق	٢٣,٨٦١	١٥٩,٣٣٦	١٤٩,٩١٠
رواتب ومصاريف ذات علاقة	٩,٧٥٨	١٢٣,٠٧٩	١٢٥,٣٥٤
مصاريف إدارة عقارات	٨,٣٩٤	٥١,٤٦٧	٥٦,٠٢٢
استهلاك موجودات ثابتة	٢,٠١١	١٢,٨٧٤	١١,٣٤٤
مصاريف أخرى	٥٥,٨١٥	١٩١,٥٤٢	٢٣٤,٥١٨
	٩٩,٨٣٩	٥٣٨,٢٩٨	٥٧٧,١٤٨

٦ - دخل التمويل

	١ أكتوبر ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
دخل التمويل من الودائع الثابتة لدى البنوك	٤,٢١٥	٣٨,١٥٧	٤٥,٩٢٢
دخل تمويل آخر	١٨,٤٧٨	٧٤,٦٩١	٧٨,٤٦٦
	٢٢,٦٩٣	١١٢,٨٤٨	١٢٤,٣٨٨

٧- الأرصدة لدى البنوك

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك	٧,٩٦٣,٢٢٢	٦,٤٨٥,٧١٣
ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر	٤٢٤,٣١٩	١١٥,٠٠٠
النقدية وشبه النقدية	٨,٣٨٧,٥٤١	٦,٦٠٠,٧١٣
ودائع ثابتة تستحق بعد ثلاثة أشهر	١,٦٣٨,٠٠٠	٣,١٥٢,٨٣١
	١٠,٠٢٥,٥٤١	٩,٧٥٣,٥٤٤

إن النقد لدى البنوك يحقق فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك يعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد بنسب ما بين ١,٣٪ و ٢٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ما بين ١,٣٪ و٢,٩٥٪ سنوياً).

يتطلب من الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع/الأرصدة بمبلغ ٩,٥٨٣,٤٥٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٩,٢٤٢,٨١٤ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
مدينون تجاريون		
مبالغ تستحق القبض خلال ١٢ شهراً، صافي	٦٦٥,٧٢٠	٥٢٨,٥٤٠
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير		
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً	٦٠٢,٠٥٤	٩١٩,٥١٩
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً	٥١,٠٥٤	٢٤,٢٢١
	٦٥٣,١٠٨	٩٤٣,٧٤٠
إجمالي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير	١,٣١٨,٨٢٨	١,٤٧٢,٢٨٠

٨ - المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير (تتمة)

إن الذمم المدينة التجارية أعلاه هي بعد تنزيل مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للذمم المدينة التجارية المشكوك في تحصيلها والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل.

٩ - الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)	١,٢٠٦,٤٩٩	٥٨٣,٩٢٣
دفعات مقدمة لمقاولين وآخرين	١,٠٥١,٣٧١	٧٠٣,١٨٣
عمولة المبيعات المؤجلة (١)	٦٥١,١٥٠	٤١٩,٤٢٧
مصاريف مدفوعة مقدماً	٥٦,٢٥٢	٤,٩٠٤
فوائد مستحقة	١٢,١٢٠	١١,٣٦٢
ذمم مدينة وودائع أخرى	٦٤,٣٦٠	٥٤,٣٤١
	٣,٠٤١,٧٥٢	١,٧٧٧,١٤٠

فترة استحقاق الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى:

مبالغ قابلة للتحصيل خلال ١٢ شهراً	٣,٠٤١,٧٥٢	١,٧٧٧,١٤٠
مبالغ قابلة للتحصيل بعد ١٢ شهراً	-	-
	٣,٠٤١,٧٥٢	١,٧٧٧,١٤٠

(١) يتم إطفاء مصاريف عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

١٠ - عقارات لغرض التطوير

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
الرصيد في بداية السنة (مدققة)	٦,٠٢٢,٣٠٥	٤,٤٨٢,٨٢٩
زائداً: تكاليف مصروفة خلال الفترة/السنة	٥,٦٤٦,٩٥٧	٥,٦٢٥,٨٢٢
ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/السنة	(٤,٤٦٢,٠٤٥)	(٤,٠٣٧,٢٤٦)
ناقصاً: محول إلى الشركة الأم النهائية (١)	(٨١,٠١٩)	(٤٩,١٠٠)
ناقصاً: محول إلى منشآت تابعة (١)	(١٣١,٤٩٦)	-
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	٦,٩٩٤,٧٠٢	٦,٠٢٢,٣٠٥

١٠ - عقارات لغرض التطوير (تتمة)

(١) يمثل تكلفة البنية التحتية لبناء الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل والتي تحمل على الشركة الأم النهائية ومنشآتها التابعة وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية. وكما هو متفق عليه في تلك الاتفاقية، سيتم تنفيذ كامل البنية التحتية المتعلقة بالمشاريع، بما في ذلك الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل من قبل الشركة وتحويلها إلى الشركة الأم النهائية ومنشآتها التابعة وفقاً للسعر المتفق عليه.

١١ - القروض للمشاريع المشتركة

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبي الجنوب ذ.م.م	٢٠١,٦٩٣	١٥,٤٤١
زعبيل سكوير ذ.م.م	١٨٤,٢٥٦	-
القرض للمشاريع مشتركة (إيضاح ١٢)	(٧,٠٣٦)	(٢,٤٢٥)
	٣٧٨,٩١٣	١٣,٠١٦

إن القروض لمشاريع مشتركة بمبلغ ٣٧٨,٩١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ١٥,٤٤١ ألف درهم) غير مضمون ويستحق السداد عند الطلب ولا يترتب عليه أي فوائد.

١٢ - الاستثمار في مشاريع مشتركة

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبي الجنوب ذ.م.م (١)	(٧,١٨٦)	(٢,٤٢٥)
زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)	١٥٠	-
	(٧,٠٣٦)	(٢,٤٢٥)

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تكون الشركة الأم النهائية لها حصة فيه تبلغ نسبتها ٥٠%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. تتم معالجة حصة المجموعة في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

١٢ - الاستثمار في مشاريع مشتركة (تتمة)

إن الحركة في الاستثمار في المشروع المشترك هي كانت كما يلي:

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
كما في ١ يناير	(٢,٤٢٥)	-
الاستثمار الذي تم خلال الفترة/السنة	١٥٠	١٥٠
حصة النتائج للفترة/السنة	(٤,٧٦١)	(٢,٥٧٥)
الزيادة في خسارة قيمة الاستثمار تم عرضها كجزء من القرض للمشروع المشترك	(٧,٠٣٦)	(٢,٤٢٥)

كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧، لدى المشروع المشترك للمجموعة مطلوبات مشتركة بمبلغ ٢,٩٧١,٨٥٣ ألف درهم.

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم النهائية حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). تتم معالجة حصة المجموعة في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

خلال الفترة، واستناداً إلى اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في المشروع المشترك إلى الشركة. بتاريخ إعداد التقارير، وافق شركاء المشروع المشترك على تغيير اتفاقية الشركاء الأولية وتحويل حصة الشركة الأم النهائية في المشروع المشترك إلى الشركة . إن الإجراءات القانونية للتحويل استكملت بتاريخ إعداد التقارير.

١٣ - دائنون تجاريون وآخرون

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع	٢,٠٥٤,١٢٢	١,٧٨٠,٣٢٦
مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)	٦٩٧,١٨١	٤,٦٠٨
دائنون تجاريون	٣٧٠,٧٩٦	٤٣٠,٥٢١
دائنون لشراء أراضي	٢٢٤,٢٥٤	٣٤٤,٠٢٦
عمولات مبيعات مستحقة الدفع	٤٨,٠٢٦	٥٤,٩٣٩
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	٣٥,٥٥٦	١٨,٢٧١
دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع	٣٤٢,٩٩٣	٣٩٩,٦٦٤
	٣,٧٧٢,٩٢٨	٣,٠٣٢,٣٥٥

١٤ - القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد

بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة مدته خمس سنوات بقيمة ١,٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٧٧٤,٩٠٠ ألف درهم) مع بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع. إن اتفاقية المرابحة مضمونة مقابل التدفقات النقدية لبعض المشاريع للمجموعة وتترتب عليه فوائد حسب سعر لايبور زائداً ١,٤٪ سنوياً ويستحق السداد بالكامل في سنة ٢٠٢٢. كما في تاريخ اعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بسحب مبلغ ١,٠٨٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٩٦٦,٨٤٠ ألف درهم) من هذا التسهيل.

١٥ - الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٥,١٤٨,١٠٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ٣,٩٠٨,٨١٨ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

١٦ - الالتزامات

في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ١٣,٩٤١,٠٤٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – ١٠,٩٧٦,١٠١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة في نهاية الفترة/السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ. كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

١٧ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة، مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير جوهري عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس بالعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف للسيطرة المشتركة أو التأثير الجوهري المشترك. يمكن أن تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت أخرى.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الطرف ذي العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
الشركة الأم النهائية		
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية (راجع الفقرة (١) أدناه)	١٨٠,٨٠٩	١٧٨,٩٦٢
المنشآت التابعة		
مصاريف تطوير العقارات	١١,٤٥٤	١٤,٥٣٣
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	١١٦,٠٧٨	٦٦,٥٧١
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة الخاصة بهم		
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	١٢,٦٠٧	-
بيع عقارات	-	٢,٢٨١

١٧ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

إن أرصدة الطرف ذي العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد المرحلي التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها) كما يلي:

	٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
الشركة الأم النهائية:		
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى (راجع الفقرة (٣) أدناه)	١,٢٠٦,٤٩٩	٥٨٣,٩٢٣
دائنون تجاريون وآخرون	٦٩٧,١٨١	٤,٦٠٨
المنشآت التابعة:		
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى	١٣١	-

(١) تخصيص مصاريف الشركة:

قامت الشركة الأم بتقديم بعض وظائف الشركة للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه الوظائف إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزانة وعلاقات المستثمرين والقسم المالي والمحاسبي والامتثال وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. تم تخصيص تكاليف هذه الخدمات للمجموعة استناداً إلى طريقة التخصيص الأكثر صلة بالخدمة المقدمة والتي تتضمن عدد الموظفين والوقت / الجهد المبذول أو عدد المستخدمين. وفي الحالات التي لم تكن فيها منهجية التخصيص أكثر ملائمة من أي منهجية أخرى، تم استخدام مخصصات متساوية بين المجموعة والشركات التابعة الأخرى للشركة الأم النهائية. اعتباراً من ١ أكتوبر ٢٠١٧، وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، تم تخصيص مصاريف الشركة من قبل شركة اعمار العقارية على أساس نسبة ٣% من إيرادات الشركة.

(٢) حصة المساهم:

تمثل حصة المساهم المدرجة كجزء من إجمالي حقوق المساهمين في الشركة حصة الشركة الأم النهائية في صافي موجودات الشركة حتى تاريخ تحويل الأعمال للشركة. كما تم تعديل بعض المصروفات المخصصة من قبل الشركة الأم النهائية مع حصة المساهم.

(٣) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقا لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل اتفاقية خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية. سيتم استرداد هذه الأرصدة وفقاً للشروط المتفق عليها في اتفاقية التحويل الرئيسية.

١٧ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات أعضاء الإدارة العليا خلال الفترة/السنة كانت كما يلي:

	١ يناير ٢٠١٧ إلى ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)
مزايا قصيرة الأجل	٥٠,٠٠٧	٤٩,٥٩٧
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١,٠٩٨	٢,٢١٣
	٥١,١٠٥	٥١,٨١٠

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٧١ موظفاً (٢٠١٦- ٥٢).

١٨ - توزيعات الأرباح

خلال الفترة وفي ٣٠ أكتوبر ٢٠١٧ أعلنت الشركة عن توزيعات أرباح لمساهمي الشركة بمبلغ ٣,٩٠٩,٦٧٥ ألف درهم (١٣,٠٣٢,٢٥ ألف درهم لكل سهم) (٢٠١٦- لا شيء).

١٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض والسلفيات والمدينين الآخرين والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والدائنين والمبالغ المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيمة العادلة للأدوات المالية بالمبالغ التي يمكن بها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية بشكل كبير وذلك بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.