شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
دبي- الإمارات العربية المتحدة

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

جدول المحتويات

	صفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢-٧
بيان المركز المالي الموحد	٨
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٠
بيان التدفقات النقدية الموحد	١١
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٢-٤١

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدم تقريره والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. بلغ الربح للسنة ٢,٧٥٩.٨ مليون درهم (٢٠١٦: ٣,٦٩٤.٦ مليون درهم).

الأنشطة الرئيسية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الاستثمار في شركات التطوير العقاري.

فيما يلي الحركة في الأرباح المستبقاة:

	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧		٥,٩٣٣,٨٦٤
الربح للسنة		
الإيرادات	٧,٤٥٤,٣٥٠	
تكلفة المبيعات	(٣,٨٢٠,١٢٠)	
الدخل من الودائع والدخل الآخر	٤٨٨,٠٦٥	
مصاريف	(١,٣٦٢,٥١٨)	
المجموع		٢,٧٥٩,٧٧٧
تحويل إلى احتياطي قانوني		(١٦٨,١١٧)
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح ٣١)		(١,٥١٢,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧		**٧,٠١٣,٠٢٤**

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

Deloitte.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
بناية ٣، الطابق ٦
إعمار سكوير
داون تاون دبي
ص.ب: ٤٢٥٤
دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٨٨٨٨ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
فاكس: ٨٨٩٩ ٣٧٦ ٤ (٠) ٩٧١+
www.deloitte.com

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين
شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
دبي
الإمارات العربية المتحدة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة **لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.** ("الشركة") **والشركات التابعة لها** (معًا "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا ، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة تفصيلًا في فقرة *مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة* الواردة بتقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "*قواعد السلوك للمحاسبين المهنين*" ووفقا للمتطلبات الأخلاقية الأخرى بدولة الإمارات العربية المتحدة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات وقواعد السلوك للمحاسبين المهنين. نعتقد بأن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا لرأينا.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية، وفق تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي نولها أقصى اهتمام عند تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة عن الفترة الحالية. تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تشكيل رأينا المتعلق بها، ونحن لا نعبر عن رأي منفصل بشأن تلك الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
تقييم العقارات للتطوير	
تُدرج العقارات للتطوير، والتي تتألف بالأساس من أرض تحتفظ بها المجموعة للتطوير ومشاريع قيد التطوير ووحدات منجزة، بالتكلفة وصافي القيمة المتحققة (أي سعر البيع المتوقع مخصومًا منه تكاليف البناء والبيع المتبقية وهو ما يتسق مع القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير). ويتم إجراء تقدير للقيمة العادلة للعقارات للتطوير في كل تاريخ تقرير من قبل شركة تقييم خارجية. ويعتبر تقييم العقارات للتطوير الخاصة بالمجموعة أحد أهم مكونات صافي قيمة الأصل فهو يدعم نتائج المجموعة للسنة. وبالنظر لتباين طبيعة محفظة العقارات للتطوير بالمجموعة، يقوم المقيمون الخارجيون للمجموعة، عند تحديد القيمة العادلة لتلك المحفظة، باتخاذ عددًا من الافتراضات المختلفة. ويخضع تقييم العقارات للتطوير بطبيعته للتقدير الشخصي، فقد استعان المقيمون طريقة المقارنة للأراضي والوحدات الجاهزة، وطريقة القيمة المتبقية للمشاريع قيد التطوير، وذلك من أجل التوصل إلى صافي القيمة المتحققة لمحفظة العقارات للتطوير المحتفظ بها من قبل المجموعة في تاريخ التقرير. لقد تم إجراء التقييمات من قبل شركة تقييم مستقلة، ("شركة التقييم")، حيث استعان بهم مجلس الإدارة وفقًا لمعايير التقييم المهني المعمول بها من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين.	*خبرة شركة التقييم ومدى علاقة عملهم* نؤكد أن الطرق التي استعان بها المقيمون الخارجيون تتسق مع الطرق المعمول بها من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. لقد تأكدنا من كفاءة شركة التقييم والقدرات التي يتمتعون بها وقمنا بقراءة شروط تعاقدهم المبرم مع المجموعة. *البيانات التي وفرت لشركة التقييم* أخضعنا عينة من البيانات التي وفرتها المجموعة لشركة التقييم. وتضمنت تلك البيانات التكلفة المتكبدة حتى تاريخه وتكاليف الإنجاز وأسعار البيع السابقة والذمم المدينة القائمة التي سيتم تحصيلها ومعلومات تتعلق بالمخزون غير المباع. *الافتراضات والتقديرات التي استعانت بها شركة التقييم* لقد أشركنا أخصائي تقييم العقارات لدينا لمراجعة تقارير التقييمات لعقارات مختارة وتقدير ما إذا كانت منهجية وطرق التقييم المستخدمة تتفق مع المعايير السارية لتقييم العقارات ومناسبة للاستخدام عند تحديد القيمة العادلة بهدف تقييم خسارة انخفاض القيمة. وحينما نحدد وقوع افتراضات وتقديرات خارج النطاقات النموذجية المستخدمة، نقوم بمناقشتها مع المُقيّم لفهم الأساس المنطقي. بناء على نتائج تقييمنا، قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
الاعتراف بالإيرادات	
تبنت المجموعة مسبقًا المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥: "*الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء*" (المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥) اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٥. تقيد المجموعة الإيرادات بطريقتين، بوقت معين وعلى مدار فترة زمنية بناءً على طبيعة العقد والقوانين والتشريعات ذات الصلة بالبلد التي أبرمت فيها المجموعة العقد مع العملاء. ينطوي قيد الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك االفلل والشقق والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر كبيرة نتيجة للحكم والتقدير ذات الصلة بها. لقد كان من بين أمور التدقيق الهامة ذلك البند المتعلق بمراجعة الأحكام المتعلقة بنسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع والنجاح في إتمام المشروع في غياب بيع جميع الوحدات قيد التطوير، وذلك بالنظر إلى: • قدرة المجموعة على إنفاذ دفعات للعمل المنجز وفق أحكام العقد التي تستوفي بموجبها المعايير المتضمنة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ والمتعلقة بقيد الإيرادات على مدار الزمن ؛ • مجموع التكلفة المتوقعة لإنجاز تطوير العقار؛ و • احتمالية تحصيل قيمة المبيعات المتبقية.	تضمنت الإجراءات التي اتخذناها، للاستجابة لهذا الجانب ما يلي: تقييم الضوابط المتعلقة بتقييم قيد الإيرادات والحسابات. لقد اختبرنا التصميم والفعالية التشغيلية للضوابط ذات الصلة التي تضمنت: • عملية وضع الموازنة للمجموعة لتقييم صلابة الموازنات مع التركيز بشكل خاص على التكلفة الإجمالية المتوقعة لإكمال التطوير العقاري؛ و • عملية الاعتماد والمراجعة المتعلقة بإعداد نسبة الإنجاز. وإضافة إلى ذلك، فقد أجرينا إجراءات التدقيق الموضوعية التالية لعينة من العقود: • تأكدنا من أن المجموعة قد اعترفت على نحو صحيح بالإيرادات وفقًا لأحكام العقود وللبلدان التي تتم فيها المشاريع؛ • إعادة احتساب الإيرادات ومقارنتها بالحساب الذي أجرته الإدارة؛ • مراجعة وتحدي معقولية أساس التقدير المستخدم من قبل الإدارة لتقدير مجموع تكاليف إنجاز المشاريع العقارية ذات الصلة؛ و • فحص الإفصاحات المتضمنة بالبيانات المالية الموحدة وضمان استيفائها لمتطلبات الإفصاح بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة هما المسؤولان عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من التقرير السنوي للمجموعة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ مدقق الحسابات. ومن المتوقع أن تكون بقية معلومات التقرير السنوي متاحة لاطلاعنا عليها بعد ذلك التاريخ. لا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا هذا. لا يتناول رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا حول البيانات المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه ، وفي سبيل ذلك نقوم بالأخذ بالاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهريًا مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً جوهرية.

وإذا كنا قد استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى ، يتوجب علينا الإفصاح عن ذلك، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. أننا ليس لدينا ما نُفصِح عنه في هذا الشأن.

وفي حال توصلنا إلى وجود أخطاء جوهرية على المعلومات المتبقية الواردة بالتقرير السنوي للمجموعة عند قراءتنا له، فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها إلى المكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وللأحكام السارية لعقد تأسيس الشركة وللقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الادارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية أو وقف أعمال المجموعة أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تقع المسؤولية على عاتق أعضاء مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والامتثال والمخاطر للإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل غايتنا بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائمًا أي خطأ جوهري إن وجد. وقد تنشأ الاخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمّع إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين المبنيّة على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية،فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. ونقوم كذلك بما يلي:

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

- تحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، التصميم والقيام بإجراءات التدقيق للاستجابة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي؛
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية بالمجموعة؛
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة؛
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الادارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الاحداث أو الظروف المستقبلية إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل؛
- الحصول على بيّنات تدقيق مناسبة بشأن المعلومات المالية للمجموعة وأنشطتها من أجل إبداء رأي تدقيق حول البيانات المالية الموحدة. إننا المسؤولون عن توجيه والإشراف على وتنفيذ تدقيق المجموعة، كما نظل المسؤولون عن تقريرنا بشكل منفرد؛

إننا نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، على سبيل المثال لا الحصر، بنطاق وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الرئيسية، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي قد نحدده خلال تدقيقنا؛

كما نقوم بإطلاع المكلفين بالحوكمة أيضًا بإقرار بامتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد يكون لديها تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

إننا نقوم، في ضوء المسائل التي يتم التواصل بشأنها مع لجنة التدقيق والامتثال والمخاطر بالمجموعة، بتحديد الامور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد بالتالي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو التشريعات دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أن العواقب السلبية المترتبة عن الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتطابق، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة تتوافق مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- يبين إيضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة استثمارات المجموعة في أدوات الملكية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛
- يعكس الإيضاح رقم ١٨ الإفصاحات المتعلقة بمعاملات الأطراف ذات العلاقة الجوهرية والشروط التي بموجبها تم إبرام تلك المعاملات ؛ و
- أنه، وفقًا للمعلومات التي توافرت لنا، لم يتبين لنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيسها مما قد يؤثر جوهريًا على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي
رقم القيد ٨٧٢
١٣ فبراير ٢٠١٨
دبي
الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاحات	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات			
الممتلكات والمعدات	٦	١٥٠,٤٥٢	٥٨,٧٤٢
استثمارات عقارية	٧	١٩٧,٠٢١	-
العقارات للتطوير	٨	٩,٦٤٣,٠٥١	١٠,٢٤٥,٠٦٤
موجودات مالية أخرى	٩	١,٠٢٤,٧٥٧	١,٠١٦,٦٢٨
ذمم تجارية مدينة وأخرى	١٠	٦,٦٠٧,٢١٢	٤,٨٠٤,٢٧٨
استثمار مالي	١١	٢٦٢,٦٧٣	١٨٥,٠٢٢
النقد وأرصدة بنكية	١٢	٧,٤٥٨,٣٣٠	٨,٣١٦,٠٤٨
مجموع الموجودات		٢٥,٣٤٣,٤٩٦	٢٤,٦٢٥,٧٨٢
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٥-٣	٨٠٢,٣١٣	٦٣٤,١٩٦
أرباح مستبقاة		٧,٠١٣,٠٢٤	٥,٩٣٣,٨٦٤
مجموع حقوق الملكية		١٣,٨٦٥,٣٣٧	١٢,٦١٨,٠٦٠
المطلوبات			
قروض بنكية	١٤	٨١٥,٤٢١	١,١٦٢,٦٣٦
شهادات صكوك	١٥	٣,٩٣٧,٥٢٩	٢,٦٥٣,٥٩٨
مبالغ مدفوعة مقدمًا من عملاء	١٦	٣,٢٧٤,٤٩٦	٤,١٩٦,٨٠١
ذمم تجارية دائنة وأخرى	١٧	٣,٤٥٠,٧١٣	٣,٩٩٤,٦٨٧
مجموع المطلوبات		١١,٤٧٨,١٥٩	١٢,٠٠٧,٧٢٢
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٥,٣٤٣,٤٩٦	٢٤,٦٢٥,٧٨٢

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاحات	٢٠١٧	٢٠١٦
		ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	١٩	٧,٤٥٤,٣٥٠	٧,١٥٦,١٨٢
تكاليف المبيعات		(٣,٨٢٠,١٢٠)	(٣,١٥٩,١٢٩)
إجمالي الربح		٣,٦٣٤,٢٣٠	٣,٩٩٧,٠٥٣
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٠	٢٩٠,٥٨٣	٥٩٤,١٤٩
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	٢١	(١,٠٦٣,٤٩٨)	(٨٥٩,٤١٩)
الاستهلاك		(٢٦,٣٦٤)	(١٥,٢٦٥)
الربح التشغيلي		٢,٨٣٤,٩٥١	٣,٧١٦,٥١٨
إيرادات أخرى	٢٢	٥٦,٣١٠	٤٤,٨١٤
إيرادات تمويل	٢٣	١٤١,١٧٢	١١٥,٨٧٨
تكاليف تمويل	٢٤	(٢٧٢,٦٥٦)	(١٨٢,٥٦٣)
الربح للسنة		٢,٧٥٩,٧٧٧	٣,٦٩٤,٦٤٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-
مجموع الدخل الشامل		٢,٧٥٩,٧٧٧	٣,٦٩٤,٦٤٧
الربح للسهم			
الأساسي والمخفض (درهم)	٣٠	٠,٤٦	٠,٦١

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

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي إعادة هيكلة المجموعة	أرباح مستبقاة	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٦,٠٥٠,٠٠٠	٥٣٣,٦٤٣	(٤,٩١٢,٨١٠)	٨,١٦٠,٠٨٠	٩,٨٣٠,٩١٣
تحويل	-	-	٤,٩١٢,٨١٠	(٤,٩١٢,٨١٠)	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٣,٦٩٤,٦٤٧	٣,٦٩٤,٦٤٧
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	-	١٠٠,٥٥٣	-	(١٠٠,٥٥٣)	-
توزيعات أرباح (إيضاح ٣١)	-	-	-	(٩٠٧,٥٠٠)	(٩٠٧,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦٣٤,١٩٦	-	٥,٩٣٣,٨٦٤	١٢,٦١٨,٠٦٠
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٢,٧٥٩,٧٧٧	٢,٧٥٩,٧٧٧
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	-	١٦٨,١١٧	-	(١٦٨,١١٧)	-
توزيعات أرباح (إيضاح ٣١)				(١,٥١٢,٥٠٠)	(١,٥١٢,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٦,٠٥٠,٠٠٠	٨٠٢,٣١٣	-	٧,٠١٣,٠٢٤	١٣,٨٦٥,٣٣٧

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

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح للسنة	٢,٧٥٩,٧٧٧	٣,٦٩٤,٦٤٧
تعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية	٢٦,٣٦٤	١٥,٢٦٥
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٧)	١٨,٦٦٤	١١,٠٤٣
إطفاء تكاليف إصدار شهادات صكوك (إيضاح ١٥)	١١,٣٩٣	٥,٦٥٩
الخسارة / (الربح) من استبعاد ممتلكات ومعدات من الخدمة	٢٢٦	(٥٨)
الربح من استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٢)	(٣,٤٦٩)	-
استرداد انخفاض قيمة ذمم تجارية مدينة (إيضاح ٢١)	(٢٢,٣٠٨)	(٤٤,٧١٢)
تكاليف تمويل	٢٧٢,٦٥٦	١٨٢,٥٦٣
إيرادات تمويل	(١٤١,١٧٢)	(١١٥,٨٧٨)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية	٢,٩٢٢,١٣١	٣,٧٤٨,٥٢٩
الزيادة في ذمم تجارية مدينة وأخرى	(١,٧٦٧,٨٤٨)	(٩٦٥,١٩٩)
النقص / (الزيادة) في العقارات للتطوير	٢٩٦,١٠٠	(١,١٠١,٢٩٤)
النقص في ذمم تجارية دائنة وأخرى	(٥٦٥,٦٦١)	(٣٢٩,٩٠٧)
النقص في مبالغ مدفوعة مقدمًا من عملاء	(٩٢٢,٣٠٥)	(١,٣٣٦,٤٢٠)
تعويض نهاية الخدمة للموظفين المدفوع (إيضاح ١٧)	(٨,٧٢٥)	(٦,٦٩٠)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٤٦,٣٠٨)	٩,٠١٩
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)	(٢٠,٦٨٤)	(١٠,١٥٢)
عائدات استبعاد ممتلكات ومعدات	٣٣٥	٧٨
الاستحواذ على استثمارات مالية (إيضاح ١١)	(٧٧,٦٥١)	(٣٨,٠٢٢)
صافي النقد المستلم من استبعاد شركة تابعة	١٤,٤١٠	-
الزيادة في موجودات مالية أخرى	(٨,١٢٩)	(٢٢٧,٩٧٣)
الزيادة في ودائع باستحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر	(٢٩٠,٤٧١)	(٢٢٤,٤٠١)
فائدة مقبوضة	١٢٨,٣٩٤	١٢٤,٩٤٣
صافي النقد المستخدم في الأنشطةالاستثمارية	(٢٥٣,٧٩٦)	(٣٧٥,٥٢٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المُحصل من قروض بنكية خلال السنة (إيضاح ١٤)	٤٩٥,٢٠٠	٧٩٤,٤٧٤
سداد قروض بنكية خلال السنة (إيضاح ١٤)	(٩٠٥,٥٠٢)	(٤٧٣,١٨٤)
عائدات إصدار شهادات صكوك – بالصافي (إيضاح ١٥)	٢,٢٧٤,٨٩٧	-
استرداد وإعادة شراء شهادات صكوك (إيضاح ١٥)	(١,٠٠٢,٣٥٩)	(٩١,٧٧٧)
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٣١)	(١,٥١٢,٥٠٠)	(٩٠٧,٥٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٢٦٠,٩٠٨)	(١٨١,٠٦٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٩١١,١٧٢)	(٨٥٩,٠٥١)
صافي النقص في النقد وما يعادله خلال السنة	(١,٢١١,٢٧٦)	(١,٢٢٥,٥٥٩)
النقد وما يعادله في بداية السنة (إيضاح ١٢)	٧,٠٨٧,٩٤٣	٨,٣١٣,٥٠٢
النقد وما يعادله في نهاية السنة (إيضاح ١٢)	٥,٨٧٦,٦٦٧	٧,٠٨٧,٩٤٣

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١- معلومات عامة

تأسست شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.("الشركة" أو "الشركة الأم") في دبي بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٧٦ كشركة مساهمة عامة، وتمارس عملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب رخصة تجارية صادرة في دبي، كما أنها مدرجة في سوق دبي المالي. يقع مكتب الشركة المسجل في ص.ب. ٢١٩٥، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

يعد أكبر مساهمي الشركة هو السيد حسين سجواني ("رئيس مجلس الإدارة").

تمارس الشركة الأم وشركاتها التابعة (معًا "المجموعة") بشكل رئيسي أنشطة تطوير العقارات في الشرق الأوسط.

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢-١ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي المعايير التي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد ذلك التاريخ. وعلى الرغم من أنه لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المعروضة للسنة الحالية أو السنوات السابقة، إلا أنه قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو التعاقدات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل*، تتعلق التعديلات بقيد موجودات الضرائب الآجلة للخسائر غير المحققة.
- تعديلات على الميعار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية* بغية تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية الموحدة من تقييم التغيرات على اللالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

قامت المجموعة بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة في السنة الحالية. تتكون مطلوبات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية من قروض بنكية (إيضاح ١٤) وشهادات الصكوك (إيضاح ١٥) وبعض المطلوبات المالية الأخرى (إيضاح ١٧). إن التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والختامية لهذه البنود تم بيانها في الإفصاحات ذات الصلة. لم تقم الشركة، تماشيًا مع الأحكام الانتقالية للتعديلات، بالإفصاح عن المعلومات المقارنة عن الفترة السابقة. وباستثناء الإفصاح الإضافي في الإيضاحات المذكورة أعلاه، لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٤ - ٢٠١٦ - تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ *الإفصاح عن الحصص في شركات أخرى*.

٢-٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير السارية بعد

لم تطبق المجموعة بعد المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولم يسري العمل بها بعد:

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٤ – ٢٠١٦ بتعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ *تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة*.	١ يناير ٢٠١٨
تفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٢ *مقابل المعاملات بالعملات الأجنبية والسلف* يتعلق هذا التفسير بالمعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية أو أي أجزاء من تلك المعاملات في حال: • وجود مقابل سائد بعملة أجنبية أو مسعر بها؛ • اعتراف المنشأة بأي من موجودات الدفع المسبق أو مطلوبات الدخل الآجل المتعلقة بذلك المقابل في موعد يسبق قيد الأصل أو المطلوب أو الدخل ذات الصلة؛ و • أن كان أي من موجودات الدفع المسبق أو مطلوبات الدخل الآجل غير نقدي.	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ *الدفع على أساس السهم* بشأن تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم.	١ يناير ٢٠١٨

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير السارية بعد (تتمة)

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ *عقود التأمين*: وتتعلق تلك التعديلات بتواريخ السريان المختلفة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية* ومعيار عقود التأمين الجديد القادم.	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ *الاستثمارات العقارية*: ترتبط تلك التعديلات بتعديل نص الفقرة رقم ٥٧ ليكون أنه لا يجوز للمنشأة تحويل أي عقار إلى استثمارات عقارية أو من استثمارات عقارية إلا بوجود دليل يشهد على تغير في استخدامه. ويقع التغير في استخدام العقار في حال استوفى العقار أو لم يستوف تعريف معنى الاستثمار العقاري. ولا يعتد بمجرد بتغيير الإدارة نيتها لاستخدام العقار في ذاته دليلًا على تغير استخدامه. وقد تم تعديل الفقرة لتنص على أن قائمة الأمثلة التي تضمنتها هي قائمة غير شاملة.	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية* (النسخ المعدلة في ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤)	١ يناير ٢٠١٨

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الصادر في نوفمبر ٢٠٠٩ متطلبات جديدة حول تصنيف بالموجودات المالية وقياسها. وكان المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ قد عُدل لاحقًا في أكتوبر ٢٠١٠ بحيث يتضمن متطلبات تتعلق بتصنيف المطلوبات المالية وقياسها وحول إلغاء الاعتراف. وعُدل كذلك في نوفمبر ٢٠١٣ ليتضمن المتطلبات الجديدة بشأن محاسبة التحوط العام. وفي يوليو ٢٠١٤، صدرت نسخة أخرى معدلة من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ حيث كان الهدف الأساسي منه أن يشمل أ) متطلبات انخفاض القيمة للموجودات المالية، و ب) تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس عن طريق تقديم إحدى فئات قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" على أدوات دين بعينها.

تتضمن نسخة نهائية من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والتي تشمل متطلبات محاسبة الأدوات المالية وتحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ *الأدوات المالية: الاعتراف والقياس*، تتضمن متطلبات تتعلق بالجوانب التالية:

- ***التصنيف والقياس:*** تُصنف الموجودات المالية بالإشارة إلى نمط الأعمال التي تنضوي تحتها تلك الموجودات المالية وخصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية. ويقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية في نسخته الصادرة في ٢٠١٤ فئة من فئات "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" لأدوات دين معينة. ويتم تصنيف المطلوبات المالية وفق هذا المعيار بالطريقة ذاتها التي تُصنف بها ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع وجود بعض الاختلافات في المتطلبات التي يُعمل بها في قياس المخاطر الائتمانية الخاصة بأي منشأة.
- ***انخفاض القيمة:*** مع نسخة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الصادرة في ٢٠١٤ والتي تقدم نظام "خسارة ائتمانية متوقعة" لقياس انخفاض قيمة الموجودات المالية، فلم يعد من الضروري الاعتراف بأي واقعة ائتمانية تحدث قبل أي خسارة ائتمانية.
- ***محاسبة التحوط:*** يقدم المعيار نظام محاسبة تحوط جديد يهدف إلى توثيق مزيد من الصلة بالكيفية التي تكون علها المنشآت التي تعمل في أنشطة إدارة المخاطر وقت التعرضات للمخاطر المالية وغير المالية.
- ***إلغاء الاعتراف:*** استمر العمل بمتطلبات إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

تقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية*

قامت إدارة المجموعة، استنادًا إلى تحليل الموجودات والمطلوبات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على أساس الحقائق والظروف القائمة في ذلك التاريخ، بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما يلي:

التصنيف والقياس:

سوف يستمر قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية وفق الأساس المعمول به في الوقت الحالي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير السارية بعد (تتمة)

	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية* (تتمة)	
انخفاض القيمة:	
ستخضع الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة لمخصصات انخفاض القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.	
تتوقع المجموعة تطبيق النهج المبسط في الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لذممها التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة وفقا لما يقتضيه أو يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وبشأن الذمم التجارية المدينة والأخرى (إيضاح ١٠)، قام مجلس الإدارة بتقييم أنه لم يتم زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان للذمم التجارية المدينة والأخرى من الاعتراف المبدئي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. وعليه، يتوقع مجلس الإدارة الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لهذه الأعمار وخسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لهذه البنود على الترتيب.	
وبشكل عام، يتوقع مجلس الإدارة أن تطبيق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقع للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لن يؤدي إلى الاعتراف المبكر بخسائر الائتمان للذمم التجارية المدينة والأخرى كما لن يزيد من مبلغ المخصص المعترف به لهذه البنود.	
تفسير اللجنة الدولية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٣ *الشكوك المتعلقة بمعاملات ضريبة الدخل*	١ يناير ٢٠١٩
يتناول هذا التفسير أمور تحديد الربح الضريبي (الخسائر الضريبية) وأسس الضريبة والخسائر الضريبية غير المستعملة والاعتمادات الائتمانية الضريبية غير المستعملة والنسب الضريبية وكذلك عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل في ظل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. ويأخذ هذا التفسير بشكل خاص في الاعتبار ما يلي:	
• ما إذا كان يتعين مراعاة المعاملات الضريبية بشكل جماعي؛	
• وضع افتراضات تتعلق بإجراءات الفحص التي تجريها الهيئات الضريبية؛	
• تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) وأسس الضريبة والخسائر الضريبية غير المستعملة والاعتمادات الضريبية غير المستعملة ونسب الضرائب؛ و	
• تأثير التغيرات في الحقائق والظروف.	
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ *عقود الإيجار*، حيث يتناول المعيار تفصيلات حول الكيفية التي سيقوم بها معد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويقدم المعيار نظام محاسبة واحد للمستأجر بحيث يتعين بموجبه على المستأجرين تسجيل موجودات ومطلوبات جميع عقود الإيجار مالم تكن عقود الإيجار تمتد لفترة ١٢ شهرًا أو أقل من ذلك أو مالم تكن قيمة الأصل المعني تقل عن ذلك. وفي ظلهذا المعيار، يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، مع بقاء منهج المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بشأن محاسبة المؤجر على حاله إلى حد كبير بدون تغير عن سلفه المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.	١ يناير ٢٠١٩
تقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة التزامات إيجار تشغيلية غير قابلة للإلغاء بقيمة ٢٤٨ مليون درهم. ولا يقضي المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ بالاعتراف بأي من موجودات أو مطلوبات حق استخدام للمدفوعات المستقبلية لهذه العقود. بدلا من ذلك، فقد تم الإفصاح عن معلومات معينة كالتزامات الإيجار التشغيلية في الإيضاح رقم ٢٦. يشير التقييم الأولي إلى أن هذه الترتيبات ستستوفي تعريف عقد التأجير بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، ومن ثم سوف تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والالتزام المقابل بشأن هذه العقود. ومن المتوقع أن يكون للمتطلبات الجديدة للاعتراف بحق الاستخدام والتزامات الإيجار ذات الصلة تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. ويقوم مجلس الإدارة في الوقت الحالي بتقييم التأثير المحتمل لذلك، ومن ثم لا يمكن عمليًا توفير تقييم معقول حول التأثير المالي حتى إكمال مجلس الإدارة مراجعتهم.	
وفي الحالات التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر (للعقود التمويلية و التشغيلية)، لا يتوقع مجلس إدارة المجموعة أن يكون لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.	

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير السارية بعد (تتمة)

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة*: وذلك فيما يتعلق بالفوائد طويلة الأجل في المشاريع الزميلة والمشاريع المشتركة. وتبين هذه التعديلات أنه لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية على أي منشأة تقوم على بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية* على الفوائد طويلة الأجل في أي شركة زميلة أو مشروع مشترك التي تشكل جزءًا من الاستثمار الصافي في هذه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك	١ يناير ٢٠١٩
التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٥ – ٢٠١٧ بتعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ *اندماج الأعمال*، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ *الترتيبات التعاقدية المشتركة*، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل*، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ *تكاليف الاقتراض*.	١ يناير ٢٠١٩
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ *الأدوات المالية: الإفصاحات*، وهي التعديلات بشأن الإفصاحات المتعلقة بالتطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.	عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقرير المالية رقم ٩ للمرة الأولى
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ *الأدوات المالية: الإفصاحات* والمتعلقة بإفصاحات (والتعديلات المترتبة) الناتجة عن تقديم محاسبة التحوط في المعيار الدولي لإعداد التقرير المالية رقم ٩.	عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقرير المالية رقم ٩ للمرة الأولى
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*.	١ يناير ٢٠٢١
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة*، وعلى المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* (٢٠١١)، وذلك بشأن معالجة بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر إلى شركته الزميلة أو مشروعه المشترك.	أُرجئ تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ولا يزال التطبيق مسموحًا به

تتوقع تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي سيتم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما يسري العمل بها، كما تتوقع الإدارة ألا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على بياناتها الماليةالموحدة في فترة التطبيق الأولي لها باستثناء المعيارين الدولين لإعداد التقارير المالية رقمي ٩ و ١٦.

وتتوقع الإدارة كذلك أن يتم تطبيق المعيارين الدولين لإعداد التقارير المالية رقمي ٩ و ١٦ في البيانات الماليةالموحدة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ و ١ يناير ٢٠١٩ على الترتيب.

٢-٣ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير السارية بعد والتي تم العمل بها بشكل مسبق

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في مايو ٢٠١٤ ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بتطبيقه مبكرًا. وقد راجعت المجموعة تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ على إيراداتها من العمليات واختارات أن تطبق هذا المعيار مسبقًا اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٥.

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتفق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام السارية للقوانين في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣-٢ أساس الإعداد

أجرت إدارة المجموعة تقديراً على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، وهي على قناعة بأن المجموعة تمتلك القدرة للاستمرار في عملها في المستقبل المنظور، كما لم يرد لعلم الإدارة وجود أي ظروف غير مؤكدة ذات تأثير جوهري يمكن أن تثير شكوك مباشرة حول قدرة المجموعة على الاستمرارية. وعليه، فقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء بعض الأدوات المالية المُصنفة المعترف بها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. وتستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل الممنوح للسلع والخدمات.

تُعرف القيمة العادلة بالسعر الذي سيتم قبضه لبيع أي من الموجودات أو دفعه لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملة منتظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن ملاحظته بطريقة مباشرة أو أكان مقدراً باستخدام أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق بعين الاعتبار عند تسعير الأصل أو المطلوب في تاريخ القياس.

إضافة إلى ذلك، تُصنف طرق قياس القيمة العادلة، لأغراض إعداد التقارير المالية، إلى المستوى ١ أو ٢ أو ٣ بناءً على مدى وضوح المدخلات بالنسبة لطرق قياس القيمة العادلة وأهمية المدخلات بالنسبة لطرق قياس القيمة العادلة بالكامل، وهي محددة كما يلي:

- طرق قياس المستوى ١ وهي المدخلات المستنبطة من الأسعار المدرجة (غير المعدّلة) لموجودات أو مطلوبات في أسواق نشطة والتي يمكن للمنشأة الحصول عليها في تاريخ القياس؛
- طرق قياس المستوى ٢ وهي المدخلات المستنبطة من البيانات عدا عن الأسعار المدرجة المستخدمة في المستوى ١ والملاحظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- طرق قياس المستوى ٣ وهي مدخلات للموجودات أو المطلوبات غير مستنبطة من البيانات الملحوظة.

تُعرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهي عملة إعداد البيانات المالية للمجموعة. ويتم إعداد البيانات المالية لمنشآت المجموعة بالعملة المحلية ذات الصلة، كونها عملات البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس فيها المنشأة أعمالها (العملة الوظيفية).

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

٣-٣ أسس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرتها (شركاتها التابعة). وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة:

- السلطة على المنشأة المستثمرة،
- التعرض للعوائد، أو الحقوق في العوائد المتغيرة، من ارتباطها بالمنشأة المستثمرة، و
- القدرة على ممارسة السلطة على المنشأة المستثمرَة للتأثير على قيمة عوائد المنشأة المستثمِرة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمرَة أم لا إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الموضحة أعلاه.

عندما لا تملك الشركة أغلبية التصويت في أي من المنشآت المستثمرَة، تتحقق السيطرة للشركة عندما تكفي حقوق التصويت لمنحها قدرة عملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمرَة بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان، أو لم يكن، للمجموعة حقوق التصويت في المنشأة المستثمرَة تكفي لمنحها السيطرة، وتتضمن تلك الحقائق والظروف:

- حجم حقوق التصويت التي تحوزها الشركة بالمقارنة مع حجم حقوق التصويت لحاملي حقوق التصويت الأخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة للشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- غيرها من الحقائق والظروف الأخرى التي تشير إلى أن الشركة لها، أو ليس لها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك أنماط التصويت والاجتماعات السابقة للمساهمين.

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ أسس التوحيد (تتمة)

يبدأ توحيد أي من الشركات التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة، ويتوقف بفقد المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين الدخل والمصروفات للمنشأة التابعة المستحوذ عليه أو المستبعد خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تعود الأرباح أو الخسائر وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة، ويعزى مجموع الدخل الشامل الآخر للشركات التابعة إلى مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك تسجيل عجز في رصيد الأطراف غير المسيطرة.

يتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتلائم سياساتها المالية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تُلغى جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الداخلية المرتبطة بالمعاملات المتبادلة بين منشآت المجموعة بالكامل عند توحيد البيانات المالية.

التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة القائمة

يتم محاسبة التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة، والتي لا يترتب عليها فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة كمعاملات ملكية. ويتم تعديل القيم الدفترية لحصص المجموعة وحصص حقوق الأطراف غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصهم في الشركات التابعة. يتم الاعتراف مباشرة في حقوق الملكية بالفرق بين مبالغ تعديل حصص حقوق الأطراف غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم، وتعود إلى مساهمي الشركة.

تقوم المجموعة عندما تفقد سيطرتها على أحد الشركات التابعة بـ:

- إلغاء الاعتراف بالموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة؛
- إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصة غير المسيطرة؛
- إلغاء الاعتراف بفروق ترجمة العملات المتراكمة المقيدة في حقوق الملكية؛
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم؛
- الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- الاعتراف بأي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة؛ و
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للمكونات المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المستبقاة، على النحو الملائم.

قامت الشركة بتوحيد نسبة ١٠٠% من عمليات وموجودات ومطلوبات الشركات التابعة التالي (معًا "المجموعة")

إسم المنشأة	مكان التأسيس والعمليات	الأنشطة الرئيسية	المنفعة الاقتصادية والقانونية
داماك للتنمية العقارية المحدودة (مركز دبي المالي العالمي) *	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة	١٠٠%

* تتضمن الشركة القابضة ٨١ شركة تابعة وتم توحيد نتائجها في شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة.

٣-٤ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ *"الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"* نظامًا شاملًا موحدًا لاحتساب الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة من العملاء ويسود على الإرشادات السارية في الوقت الراهن بشأن الاعتراف بالإيرادات التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. ويقدم المعيار على وجه الدقة منهجاً للاعتراف بالإيرادات قائماً على خمس خطوات:

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل: ويُعرف العقد بأنه اتفاقية يبرمها طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات ملزمة مع تحديد معايير هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة ٢: تحديد تنفيذ الالتزامات المتضمنة بالعقد: يتمثل أداء الالتزامات الواردة بالعقود في التعهد بتحويل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل.

الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة: تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع المجموعة تحقيقه مقابل تحويل البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص قيمة المعاملة إلى تنفيذ الالتزامات الواردة بالعقد: بالنسبة للعقود التي تتضمن تنفيذ أكثر من التزام، تقوم المجموعة بتخصيص قيمة كل معاملة لكل التزام بما يعبر بالتفصيل عن المقابل الذي تتوقع المجموعة تحصيله واستحقاقه مقابل استيفاء كل التزام.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تستوفي فيه المجموعة التزاماتها.

تعترف المجموعة بإيراداتها على مدار فترة زمنية عندما يتم استيفاء أي من المعايير التالية:

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ المجموعة لالتزاماتها؛ أو
- إذا ما أسفر تنفيذ المجموعة لالتزاماتها عن إنشاء أي أصل أو زيادة فعالية الأصل، الذي يقع تحت سيطرة العميل عند إنشاء أو تعزيز ذلك الأصل؛ أو
- إذا لم يسفر أداء المجموعة عن إنشاء موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة عن استخداماتها الحالية إلا أن المجموعة لديها الحق في استلام أموال عن الالتزامات التي نفذتها المجموعة حتى تاريخه.

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات، حيث ترى المجموعة أن استخدام تلك الطريقة، التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات بناءً على جهود المجموعة لاستيفاء أداء الالتزام، توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة بالفعل. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الإدارة تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد قيمة الإيرادات التي ينبغي الاعتراف بها. وتتضمن تلك التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

إذا قررت المجموعة أنه قد تم تنفيذ الالتزامات في وقت معين، تقيد الإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات موضوع العقد إلى المستهلك.

عندما تستوفي المجموعة تنفيذ التزاماتها عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تنشئ المجموعة أصل تعاقدي يستند على قيمة المقابل المكتسب لتنفيذ الالتزام. ويترتب على تلك الزيادة التزام تعاقدي إن تخطت قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها.

وتُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع مراعاة شروط وبنود الدفع التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم الجمركية. وتقوم المجموعة بتقدير إيراداتها وفقًا لمعايير محددة بغية تحديد ما إذا كان عمل المجموعة كموكل أو وكيل. وقد استقر قرار المجموعة على أنها تعمل بصفة موكل في جميع معاملات الإيرادات لديها.

ويتم إثبات الإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد حتى القدر المحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ووجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف قياسًا موثوقًا به، عند الحاجة.

رسوم إدرة العقارات

تتعلق رسوم الإدارة بالأساس بخدمات إدارة العقارات المقدمة لمالكي تطويرات المجموعة المنجزة. ويتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بتلك الرسوم بشكل متطابق مع عقود إدارة العقارات ويتم الاعتراف بها على أساس الاستحقاق في الفترة التي ترتبط بها تلك الخدمات.

الدخل من الودائع

يتم الاعتراف بالدخل من الودائع عندما يكون من المحتمل تحقق فائدة اقتصادية للمجموعة ويمكن احتساب مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. ويتم الاعتراف بالدخل من الودائع على أساس الفترات الزمنية المستحقة بالرجوع إلى مبلغ الأصل والربح الفعلي أو بسعر الفائدة المطبق، وهو السعر الذي يتم بموجبه خصم التدفقات النقدية المقدرة على مدار عمر الأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل عند الاعتراف المبدئي.

إيرادات التأجير

تم بيان سياسة المجموعة بشأن قيد الإيرادات من الإيجارات التشغيلية ضمن عقود الإيجار (إيضاح ٣-١١).

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٥ الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض تأجيرها و/أو لزيادة قيمتها (بما في ذلك الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء لهذه الأغراض). تقاس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مطروحًا منها الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة وفقًا لنموذج التكلفة المتضمن بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ الاستثمارات العقارية.

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة الاستثمارات العقارية المنجزة على أساس القسط الثابت على مدى متوسط العمر الإنتاجي المقدر بـ ٢٥ سنة. يتم إجراء مراجعة على العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك للاستثمارات العقارية دوريًا لضمان توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه العقارات.

ويتم رسملة النفقات المتكبدة لاستبدال أي بند من بنود الاستثمارات العقارية والتي يتم احتسابها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. ويتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تتخطى المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الاستثمارات العقارية ذات الصلة. وتقيد جميع المصروفات الأخرى كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها.

تستبعد الاستثمارات العقارية عند الاستبعاد أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بشكل دائم من الاستخدام مع عدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم تضمين أي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالممتلكات في بيان الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي يتم فيها استبعاد الممتلكات.

ولا يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلا عند وجود دليل على تغيير في الاستخدام من خلال بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير بهدف البيع. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للممتلكات في تاريخ التحويل.

٣-٦ العقارات للتطوير

تصنف العقارات المكتسبة أو المنشأة أو التي ما زالت قيد الإنشاء بغرض البيع كعقارات قيدالتطوير وتظهر بالتكلفة أوبصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.

وتشمل التكاليف بشكل أساسي تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة الإنشاء وجميع التكاليف الأخرى اللازمة لتجهيز العقار للبيع. تمثل القيمة القابلة للتحقيق ثمن البيع المقدرة بناء على المبيعات في السنة المعينة مطروحاً منه التكاليف المتكبدة من أجل بيع العقار.

يتم تضمين تكاليف القروض المتعلقة مباشرة بالإنشاءات في تكلفة تلك الموجودات.

٣-٧ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض متراكم في القيمة. وتكون تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكلفة الشراء مع أي تكاليف عارضة فيما يخص الاستحواذ.

تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وتكاليف الاقتراض بالنسبة للموجودات المؤهلة بما يتماشى مع سياسة المجموعة المحاسبية. يتم بدء احتساب الاستهلاك لهذه الموجودات عندما تكون هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المتوقع منها.

يُحتسب الاستهلاك حتى يتم شطب تكلفة الأصل فيما عدا تكلفة أراضي التملك الحر والممتلكات قيد الإنشاء، وذلك بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي المتوقع. يتم إجراء مراجعة على الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل سنة مع الأخذ في الاعتبار أية تغيرات في التقدير المحتسب على أساس مستقبلي.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية مستخدمة في احتساب الاستهلاك:

	سنوات
مبنى	٢٥
أثاث وتركيبات	٦
أدوات وتجهيزات مكتبية	٦
سيارات	٦

يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية من مواصلة استعمال الأصل. يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أي من بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للموجودات ويتم تسجيلها في بيان الدخل الموحد الشامل.

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٨ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة صافي قيمة الموجودات الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن تلك الموجودات تعاني من انخفاض في القيمة. في حال ظهور مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة المستردة للموجودات لكي يتم تحديد مدى انخفاض القيمة، (إن وجد). وفي حال يصعب فيها تقدير القيمة المستردة للأصل فردياً تقوم المجموعة بتقدير القيمة المستردة لوحدة توليد النقد التابعة للأصل عادةً مشروع التطوير. وفي حال أمكن تحديد أساساً معقولاً ومتناسبًا للتخصيص، يتم تخصيص الموجودات التجارية كذلك لوحدات توليد النقد أو يتم تخصيصها خلافاً لذلك إلى أصغر وحدات لتوليد النقد يمكن تحديد أساس تخصيص معقول ومتناسب له.

تمثل القيمة المستردة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة فإن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة يتم خصمها لقيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم تعكس قيمتها السوقية الحالية والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بناءً عليها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وإذا كانت القيمة المستردة المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من قيمته الدفترية، تُخفض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) للوصول إلى قيمته المستردة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة كمصروف فوراً في بيان الدخل الشامل الموحدإلا إذا كانت الموجودات ذات الصلة مسجلة بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار استرداد خسارة الانخفاض في القيمة كانخفاض في قيمة إعادة التقييم.

إذا ما تم لاحقاً استرداد خسارة الانخفاض، فيتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) حتى تصل إلى القيمة التقديرية المعدلة لقيمتها المستردة، وبذلك فإن الزيادة في القيمة الدفترية لا تكون أعلى من القيمة الدفترية فيما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف باسترداد خسارة الانخفاض كإيراد فوراً في بيان الدخل الشامل الموحد إلا إذا كان الأصل المعني مسجل بقيمة إعادة التقييم، وفي تلك الحالة، يتم اعتبار استرداد خسارة الانخفاض كزيادة في قيمة إعادة التقييم.

٣-٩ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قائم (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب من المجموعة تسوية الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام تقديرًا موثوقًا به.

يعد المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل التقديرات للمقابل المطلوب لتسديد الالتزامات الحالية كما في تاريخ التقرير، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المحيطة بالالتزامات. عند قياس المخصص على أساس التدفق النقدي المقدر لتسديد الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدينة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن التسديدات سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدينة قابلة للقياس بشكل موثوق.

٣-١٠ مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت لنهاية خدمة موظفيها المغتربين، بحيث تحتسب عادةً على الراتب النهائي للموظف وطول مدة خدمته بالمجموعة، بشرط إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة وفق المنصوص عليه في قوانين العمل بالدولة ذات الصلة بعمليات المجموعة. يستحق سداد التكاليف المتوقعة لتلك المنافع على مدار فترة العمل. وتسهم المجموعة في خطة المعاشات والتأمين الصحي الوطنية لموظفيها المواطنين وفقًا للقانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ (وتعديلاته).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٧ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١١ عقود الإيجار

تُصنف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلية عندما تنص بنود عقد الإيجار على أن يتم إلى حد بعيد تحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية للمستأجر. وتُنصف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمؤجر

يتم قيد الدخل من الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني. وتُضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المستأجر ويتم الاعتراف به على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

يتم تسجيل دفعات الإيجار التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت مبنياً على مدى فترة الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس آخر أكثر ملائمة لتوزيع المنافع الاقتصادية على فترة الإيجار. يتم الاعتراف بالالتزامات الإيجارية الطارئة التي تنتج عن عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في الفترة المحملة بها.

في حالة استلام حوافز إيجار لإبرام عقود إيجار تشغيلية، يتم الاعتراف بتلك الحوافز كمطلوبات. يتم الاعتراف بإجمالي المنافع من الحوافز كتخفيض لمصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك أساس آخر أكثر ملائمة لتوزيع المنافع الاقتصادية على فترة الإيجار.

٣-١٢ العملات الأجنبية

في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الإقفال السائدة في تاريخ التقرير. ويُعاد تحويل البنود غير النقدية المدرجة بقيمة عادلة سائدة بعملات أجنبية وذلك بالأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية السائدة بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.

يتم إثبات فروق أسعار الصرف في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد للفترة التي تظهر فيها تلك الفروقات.

٣-١٣ الأدوات المالية

تقيد الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح إحدى منشآت المجموعة طرفاً في شروط تعاقدية تتعلق بالأداة المالية.

تُقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. إن تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية تُضاف أو تُخصم من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، كما هو مناسب، عند الاعتراف المبدئي.

الموجودات المالية

تُصنف الموجودات المالية إلى الفئات المحددة التالية: "قروض وذمم مدينة" و "موجودات مالية متاحة للبيع"، ويعتمد التصنيف المشار إليه على طبيعة وغرض الموجودات المالية، ويُحدد ذلك وقت الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بجميع طرق المشتريات والمبيعات للموجودات المالية التقليدية أو إلغاء الاعتراف بها على أساس تاريخ المتاجرة. إن طرق المشتريات والمبيعات التقليدية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل في غضون إطار زمني يحدد بموجب قوانين وتعهدات السوق.

قروض وذمم مدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة بدفعات ثابتة أو يمكن تحديدها ولا يتم تداولها في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة، بما في ذلك، الذمم التجارية المدينة والأخرى، الموجودات المالية الأخرى والنقد والأرصدة البنكية (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف) بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بإيراد الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي باستثناء ما يتعلق بالذمم المدينة قصيرة الأجل عندما يكون الاعتراف بالفائدة غير جوهري.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٧ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي موجودات غير مشتقة مُحددة إما كمتاحة للبيع أو غير مصنفة كـ (أ) قروض وذمم مدينة، (ب) استثمارات محتفظ بها للاستحقاق، أو (ج) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تُصنف استثمارات المجموعة في الأسهم كمتاحة للبيع وتُدرج بالتكلفة ناقص أي خسائر للانخفاض في القيمة محددة في نهاية كل فترة تقرير.

تُدرج استثمارات الملكية المتاحة للبيع والتي ليس لها سوق نشطة ومن غير الممكن قياس قيمتها العادلة قياسًا موثوقًا به بالتكلفة ناقص أي خسائر للانخفاض في القيمة محددة في نهاية كل فترة تقرير.

طريقة الفائدة الفعلية

طريقة الفائدة الفعلية هي الطريقة التي يتم فيها احتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترات التي تخصها. نسبة الفائدة الفعلية هي تحديدًا النسبة التي يتم بناءً عليها خصم التدفقات النقدية المقدرة في المستقبل عبر المدة المتوقعة لأدوات الدين (بما في ذلك جميع الرسوم المدفوعة أو المستلمة التي تُشكل جزءاً في نسبة الفائدة الفعلية، وتكاليف المعاملة وعلاوات أخرى أو خصومات) أو عبر فترة أقصر، حسب الاقتضاء، إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف المبدئي.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية للمجموعة في تـــاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشـرات على انخفاض في قيمة هذه الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية منخفضـة القيمة عند وجود دليل موضـوعي ناتج عن حدث سـابق، أو حوادث سـابقة، تفيد بتأثر التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار.

قد يتضمن الدليل الموضوعي لانخفاض القيمة، ما يلي:

- مواجهة المصدر أو الطرف المقابل لصعوبات مالية كبيرة؛ أو
- حالات خرق العقد، مثل التعثر أو التأخر في سداد الفائدة أو المبالغ الأصلية؛ أو
- أن يكون من المحتمل إعلان الطرف المقابل للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية؛ أو
- غياب سوق نشطة للأصل المالي لوجود صعوبات مالية.

وبالنســبة لبعض فئات الموجودات المالية، مثل الذمم التجارية المدينة ، يتم تقييم الموجودات التـــي لم تنخفض قيمتها عند إجراء التقييم الفردي لها لاحقاً للانخفاض في القيمة على أســاس جماعي. قد تتضــمن الأدلة الموضــوعية لانخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة التجارب الســابقة للمجموعة في تحصــيل الدفعات، كالزيادة في عدد الدفعات المتأخرة الســداد في المحفظة عن معدّل فتـــرة الائتمان، بالإضــافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي قد ترتبط بالتعثر في سداد الذمم المدينة.

تتمثل خســارة الانخفاض في القيمة بالنســبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بالفرق بين المبلغ المدرج للأصــل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدّرة، مخصومة وفقاً لسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي.

تخفض القيمة الدفترية للأصل المالي بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً، وذلك لكافة الموجودات المالية باستثناء الذمم التجارية المدينة، حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية من خلال استعمال حساب المخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم التجارية المدينة غير قابلة للتحصيل يتم شطب قيمة الذمم باستخدام حساب المخصص ويتم إدراج أية تسديدات مستقبلية مستلمة للمبالغ التي تم شطبها ضمن حساب المخصص. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الدفترية لحساب المخصص في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد. إذا انخفض مبلغ خسارة القيمة، في فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي إلى حدث لاحق للاعتراف بالانخفاض في القيمة، فيتم استرداد خسارة الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً من خلال بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد على ألا تزيد القيمة الدفترية للاستثمار، في تاريخ استرداد انخفاض القيمة، على التكلفة المطفأة التي كان من الممكن قيدها فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

يقاس مبلغ الانخفاض في القيمة، بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة، بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصومة بنسبة العائد السوقية المتداولة لأصل مالي مشابه. ولا يتم استرداد خسارة انخفاض القيمة هذه في فترات لاحقة.

وإذا انخفضت قيمة أي من الموجودات المالية المتاحة للبيع، فلا يتم استرداد خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا في الربح أو الخسارة. ويتم الاعتراف بأي زيادة في القيمة العادلة بعد الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الأخر وتتراكم ضمن بند احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تلغي المجموعة الاعتراف بالموجود المالي فقط عند انتهاء الحق المتعاقد عليه المتعلق باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول المجموعة الأصل المالي وجميع مخاطر وعوائد ملكية الأصل بصورة جوهرية إلى منشأة أخرى. إذا لم تحول المجموعة أو تحتفظ بكافة مخاطر وعوائد الملكية بصورة جوهرية واستمرت بالسيطرة على الأصل المحول، تعترف المجموعة بالجزء المتبقي للأصل المالي والمطلوبات المتعلقة بالمبالغ التي قد تدفعها. اذا احتفظت الشركة بمخاطر وعوائد الملكية بصورة جوهرية للأصل المحول، تعترف المجموعة بالأصل المالي وتسجل اقتراض مضمون بالعوائد المستلمة.

عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي كليًا، يقيد الفارق بين القيمة الدفترية للأصل والمبلغ المقابل المستلم أو مستحق الاستلام والربح أو الخسارة المتراكمة التي تم قيدها في الدخل الشامل الأخر والمتراكم في حقوق الملكية في بيان الدخل الشامل الموحد.

أما عند عدم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي كليًا (مثل عندما تحتفظ المجموعة بخيار شراء جزء من أصل محول)، تخصص المجموعة القيمة الدفترية السابقة للموجودات المالية بين الجزء المستمر الاعتراف به ضمن العملية المستمرة والجزء الذي لم يعد يعترف به على أساس القيم العادلة ذات الصلة لتلك الأجزاء في تاريخ التحويل. ويتم الاعتراف في بيان الدخل الشامل الموحد بالفرق بين القيمة الدفترية المخصصة للجزء الذي لم يعد يتم الاعتراف به والمبلغ المقابل والأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. إن أي ربح أو خسارة متراكمة مقيدة في الدخل الشامل الأخر يتم تخصيصها بين الجزء المستمر الاعتراف به والجزء الذي تم الغاء الاعتراف به على أساس القيم العادلة ذات الصلة بتلك الأجزاء.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من المجموعة

التصنيف كدين أو أداة حقوق ملكية

تُصنف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية بما يتفق مع جوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة الملكية.

أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أية أداة تدل على وجود فائض في أي موجودات لأية منشأة بعد خصم كافة التزاماتها. تُدرج أدوات حقوق الملكية بالمتحصلات المستلمة صافية من تكاليف الإصدار المباشر.

يتم إثبات إعادة شراء أدوات الملكية للمنشأة وخصمها مباشرة من حقوق الملكية. لم يُقيد ببيان الدخل الشامل الموحد أية أرباح أو خسائر على شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية المملوكة للمنشأة.

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الأخرى القروض البنكية وشهادات الصكوك والذمم التجارية الدائنة والأخرى (باستثناء مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين)، وتُقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها والمقابل المدفوع أو واجب الدفع في بيان الدخل الشامل الموحد.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٤ الضرائب

لا تُفرض على عمليات المجموعة أية ضـرائب للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، أما في غيرها من البلدان، يتم اقتطاعها في بعض الحالات بضـرائب أجنبية على أصـل توزيعات الأرباح وبعض الفوائد المسـتلمة من المجموعة. ويتم تكوين مخصـص عندما يتقضـي الأمر للضـرائب الحالية والآجلة المترتبة من النتائج التشـغيلية للشـركات التابعة الخارجية التي تمارس أعمالها في مناطق خاضـعة للضـرائب وفقًا للتشـريعات الضـريبية في البلدان المعنية التي تمارس فيها المجموعة أعمالها. إن المصـاريف في بيان الربح او الخسـائر و االدخل الشـامل الاخر الموحد هي الضـرائب المتوقع دفعها على الدخل الخاضع للضريبة للسنة الحالية باسـتخدام نسب ضريبية سـائدة في تاريخ التقرير وأية تعديلات على الضـرائب مسـتحقة الدفع تتعلق بالسنوات السابقة.

٣-١٥ احتياطي قانوني

عملاً بأحكام قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة اتخاذ قرار بوقف ذلك التحويل إذا ما بلغ مجموع الاحتياطي ٥٠% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

٣-١٦ النقد وما يعادله

يتضمن النقد وما يعادله النقد في الصندوق والودائع المحتفظ بها لدى البنوك باستحقاقات أصلية أقل من ثلاثة أشهر ناقصاً السحوبات البنكية على المكشوف، ويتم استخدامها من قبل المجموعة في إدارة التزاماتها قصيرة الأجل.

٣-١٧ القطاعات التشغيلية

يعرف القطاع التشغيلي بأنه أحد مكونات المجموعة التي ترتبط بأنشطة تجارية قد يترتب عنها تحقيق أرباح وتكبد خسائر. ويتم مراجعة النتائج التشغيلية التي تنتج عن القطاع التشغيلي دوريًا من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بالمصادر التي سيتم تخصيصها إلى القطاع وكذلك من أجل تقييم أدائه. وتتضمن نتائج القطاعات التي ترفع بها تقارير إلى الإدارة بنود تعزى مباشرة إلى قطاع ما مع تلك البنود التي يمكن تخصيصها وفق أساس معقول.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة التي تناولها إيضاح ٣، تتخذ الإدارة أحكام وتقديرات وافتراضات تتعلق بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات، وهي الأحكام التي لا يتسنى الحصول عليها من مصادر أخرى. وتستند تلك التقديرات والافتراضات ذات الصلة بالخبرة التاريخية وغيرها من العوامل الأخرى التي تعد متصلة بها. هذا، وقد تأتي النتائج الفعلية مختلفة عن تلك التقديرات.

يتم إجراء مراجعة للتقديرات والافتراضات المحددة باستمرار، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء التعديل على التقديرات في حال ما كان التعديل لا يؤثر سوى على تلك الفترة أو الفترات التي تم فيها إجراء التعديل والفترات المستقبلية إذا ما كان التعديل يؤثر على كلا من الفترات المستقبلية والحالية.

الأحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي الأحكام المحاسبية الهامة، بخلاف الأحكام التي تتضمن تقديرات، التي اتخذتها الإدارة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة ذات التأثير الجوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

اتخذت الإدارة أحكام مختلفة في سياق عملية تصنيف العقارات. وتكمن الحاجة للحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلًا كاستثمار عقاري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. وتقوم المجموعة بإنشاء معايير تمكنها من ممارسة حكمها بما يتماشى مع تعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات والعقارات للتطوير. وتأخذ الإدارة بالاعتبار عند اتخاذ الحكم المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة لتصنيف العقارات المنصوص عليها بالمعايير المحاسبية الدولية ٢ و ١٦ و ٤٠، كما تراعي بشكل خاص الاستخدام المتوقع للعقار المحدد من قبل الإدارة.

الاستثمارات المالية

تمثل الاستثمارات المالية نسبة ٢٠% من حقوق ملكية المجموعة في أحد الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١١). وقد قدرت الإدارة تأثير المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* واستنتجت أن المجموعة ليس لديها أي تأثير جوهري من الاشتراك في قرارات السياسات التشغيلية والمالية للشركة المستثمر بها ومن ثم فلم يتم احتساب الاستثمار ك "شركة زميلة".

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

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

استيفاء آداء الالتزامات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

يقتضي على المجموعة تقييم جميع عقودها المبرمة مع العملاء من أجل تحديد ما إذا قد تم استيفاء أداء الالتزامات على مدار الوقت أو في مرحلة زمنية معينة وذلك لتحديد الطريقة المناسبة لقيد الإيرادات. وقد قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة. وإذا كانت العقود مبرمة من أجل تقديم موجودات عقارية للعملاء، لا تنشأ المجموعة أي أصل له استخدام بديل للمجموعة في الغالب تمتلك حق واجب النفاذ بشأن الدفعات المالية لأي التزام تم الانتهاء من أداءه حتى تاريخه. وفي تلك الحالات تقوم المجموعة بقيد الإيرادات على مدار مدة العقد، بينما تقيد المجموعة الإيرادات في فترة زمنية معينة في غياب تلك الحالات.

تحديد أسعار المعاملات

تقوم المجموعة عند تحديد أسعار المعاملات المتعلقة بعقودها مع العملاء بتقييم أثر أي متغير في العقد يرجع للخصومات والعقوبات أو وجود أي عنصر تمويل جوهري أو أي مقابل غير نقدي. عند تحديد تأثير الاعتبارات المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة المبلغ الأكثر احتمالا بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد المرجح ضمن مجموعة من مبالغ المقابل المحتملة.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بمصادر التقديرات المستقبلية وغيرها من المصادر غير المؤكدة كما في تاريخ التقرير، والتي لها مخاطر جوهرية لإحداث تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتقييم وجود مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. ويتم اختبار الممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة توليد النقد وتحدد معدل خصم مناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الاستثمارات العقارية لتحديد االنخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية أعلى من قيمتها العادلة.

قامت المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بتقدير القيمة السوقية لاستثماراتها العقارية وفق التقييم الذي أجراه خبير تقييم خارجي مستقل. تم تحديد التقييمات باستخدام طريقة رسملة الدخل والتي تتضمن قيم الإيجارات الحالية والمقدرة ومخصصات فترات عدم الإشغال والتكاليف التشغيلية ومصروفات التشغيل الأخرى. ترى الإدارة أن أعلى عائد للاستثمارات العقارية والاستخدام الأمثل لها هو استخدامها الحالي.

صافي القيمة المتحققة من العقارات للتطوير

حددت الإدارة القيمة المتحققة من العقارات للتطوير بناءً على تقييمات أجراها مقيمون مستقلون ومعتمدون واستشاري عقارات. وقد تم إعداد تلك التقييمات بما يتفق مع معايير التقييم الموضوعة من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين، كما أنها تعبر عن الأوضاع الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير والتغيرات في خطة تطوير بعض المشروعات.

كانت طريقة التقييم المستخدمة بالنسبة " للعقارات قيد التطوير" هي طريقة تقييم الأرض المتبقية بحيث كانت تستند على طريقة التدفقات النقدية المخصومة التي تحدد قيمة العقار عن طريق خصم التكاليف المقدرة لإنجاز التطوير من القيمة المقدرة عند الإنجاز المستمدة من عائدات بيع العقار. وتستلزم تلك الطريقة تقدير التحقيق الإجمالي من سعر بيع العقارات المتوقع، ثم يُخصم من ذلك التكلفة المقدرة القائمة لخدمة العقار متضمنة هامش المطور من أجل الوصول إلى القيمة المتبقية. وتمثل القيمة المتبقية المعروضة في صافي بنود القيمة الحالية السعر المقدر الذي قد يسدد مقابل العقار محل التقييم من أحد المطورين أو المستثمرين أصحاب القرارات الرشيدة والكفاءة. وتراعي تلك الطريقة مفهوم القيمة الزمنية للنقد بحيث تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية بنسب تتراوح من ١٢,٥% إلى ٢٠% (٢٠١٦: من ١٢% إلى ٢٠%) وذلك وفق طبيعة وحجم المشروع قيد التطوير والمدى الزمني المتوقع إنجاز التطوير خلاله. ويتوقع تطوير العقارات على مدار فترة زمنية تتراوح ما بين سنة إلى خمس سنوات.

كانت الطريقة المستخدمة بشأن "العقارات المنجزة" و "الأرض المحتفظ بها للتطوير" هي طريقة المقارنة والتي تعتمد على معامات مماثلة في السوق والمعدلة بمخاطر السوق والمخاطر القانونية والمخاطر العقارية المتضمنة في كل من هذه العقارات.

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

إنجاز المشروعات

تقدر المجموعة تكلفة إنجاز المشروعات لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتتضمن تلك التقديرات تكلفة تقديم البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة استيفاء الالتزامات التعاقدية الأخرى نحو العملاء.

مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة

تراجع المجموعة ذممها المدينة لتقدير كفاية المخصصات وذلك ربع سنويًا على أقل تقدير. وتنسب مخاطر الائتمان بالمجموعة بشكل رئيسي إلى ذممها التجارية المدينة. ولتحديد ما إذا كان يتعين إثبات المخصصات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، تتخذ المجموعة أحكام بشأن وجود أية بيانات ملحوظة تدل على وجود انخفاض يمكن قياسه قياساً معقولاً في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وعليه، يتم تكوين مخصص في وجود أي من حالات أو ظروف الخسارة المحتملة وهي ما تعد، بناءً على الخبرة السابقة، دليلاً على ضعف القدرة على تحصيل التدفقات النقدية.

الأعمار الانتاجية للاستثمارات العقارية

تستهلك تكاليف للاستثمارات العقارية المنجزة على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات. وتعتمد الأعمار الانتاجية المقدرة على الاستخدام للموجودات والاستهلاك المادي المتوقع وهو ما يستند على عوامل تشغيلية. لم تأخذ الإدارة بالاعتبار أي قيمة متبقية لاعتبارها غير جوهرية.

٥- تحليل القطاعات

تُحدد المعلومات المقدمة لمجلس الإدارة والمتعلقة بأغراض تخصيص الموارد وتقييم الأداء بشكل رئيسي على طبيعة مختلف الأنشطة التي تمارسها المجموعة بالمناطق الجغرافية لتلك الأنشطة. تشتمل المجموعة في الوقت الحالي على قطاع تشغيلي وحيد وهو قطاع العقارات للتطوير. تنقسم المعلومات الجغرافية للمجموعة بين عملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة "القطاع المحلي" وعملياتها في بلدان أخرى "قطاعات دولية".

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الإيرادات		
محلية	٦,٥٠٤,٢٢٥	٦,٧٢٢,٧٩٢
دولية	٩٥٠,١٢٥	٤٣٣,٣٩٠
	٧,٤٥٤,٣٥٠	٧,١٥٦,١٨٢
العقارات للتطوير		
محلية	٨,٢٠٧,٨٥٩	٨,٤٣٨,٦٢٥
دولية	١,٤٣٥,١٩٢	١,٨٠٦,٤٣٩
	٩,٦٤٣,٠٥١	١٠,٢٤٥,٠٦٤

٦- الممتلكات والمعدات

	مبنى	آثاث وتركيبات	أدوات وتجهيزات مكتبية	سيارات	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠١٦	-	٧١,٤٩٦	٨٦,٩٩٧	٤,٤٢٩	١٦٢,٩٢٢
إضافات	-	١,٣٠٧	٨,٥٠١	٣٤٤	١٠,١٥٢
استبعادات	-	-	(٤٤٠)	(١٩٠)	(٦٣٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	٧٢,٨٠٣	٩٥,٠٥٨	٤,٥٨٣	١٧٢,٤٤٤
إضافات	-	٤,٠٨٧	١٥,٣١٣	١,٢٨٤	٢٠,٦٨٤
تحويل من العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	٩١,٨٥٨	-	-	٩١,٨٥٨	-
استبعادات	-	(٢٦٥)	(٥٥٩)	(٨٢٤)	(٢٦٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩١,٨٥٨	٧٦,٨٩٠	١١٠,١٠٦	٥,٣٠٨	٢٨٤,١٦٢
الاستهلاك المتراكم					
في ١ يناير ٢٠١٦	-	٤٤,٢٨٨	٥٢,٤٦٣	٢,٢٩٦	٩٩,٠٤٧
محمل للسنة	-	٣,٣١٣	١١,٧٤٦	٢٠٦	١٥,٢٦٥
استبعادات	-	-	(٤٢٠)	(١٩٠)	(٦١٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	٤٧,٦٠١	٦٣,٧٨٩	٢,٣١٢	١١٣,٧٠٢
محمل للسنة	٣,١٠٣	١٢,٠٧٣	٣,٩٢٥	١,١٧٠	٢٠,٢٧١
استبعادات	-	-	(١٧٠)	(٩٣)	(٢٦٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣,١٠٣	٥٩,٦٧٤	٦٧,٥٤٤	٣,٣٨٩	١٣٣,٧١٠
القيمة الدفترية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**٨٨,٧٥٥**	**١٧,٢١٦**	**٤٢,٥٦٢**	**١,٩١٩**	**١٥٠,٤٥٢**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	٢٥,٢٠٢	٣١,٢٦٩	٢,٢٧١	٥٨,٧٤٢

٧- الاستثمارات العقارية

تمثل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة محتفظ بها بالتكلفة مخصومًا منها الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة وفق نموذج التكلفة وذلك بموجب المعايير الدولية لإعدادالتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة		
تحويل من العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	٢٠٣,١١٤	-
الاستهلاك	(٦,٠٩٣)	-
الرصيد في نهاية السنة	١٩٧,٠٢١	-

٧- الاستثمارات العقارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقًا لطريقة رسملة الدخل والتي تتضمن رسملة القيم الإيجارية الحالية والمقدرة بعوائد معادلة تقارب ٧,٥٪ ونسبة الخلو ٨% ومخصصات فترات خلو العقارات من الإشغال وتكاليف التشغيل ومصاريف التشغيل الأخرى. تم إجراء التقييم وفقًا لتقديرات ريكس ومعايير التقييم المعدلة بقوانين ولوائح دبي ودولة الإمارات العربية المتحدة، بحيث تعكس الظروف الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير.

وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المكتملة والأرض ذات الصلة ٣٠١ مليون درهم وفق تقييم أجراه خبير تقييم خارجي مستقل. وتقع الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة، وتصنف ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٨- العقارات للتطوير

تمثل العقارات للتطوير تكاليف تطوير وإنشاء متكبدة على عقارات يجري تطويرها بغرض البيع. وفيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢١.٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	١٠,٢٤٥,٠٦٤	٩,١٤٣,٧٧٠
إضافات خلال السنة	٣,٥١٣,١٠٨	٤,٢٥٤,٧٠٧
تحويل إلى تكلفة المبيعات خلال السنة	(٣,٨٠٩,٢٠٨)	(٣,١٥٣,٤١٣)
تحويل إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٧)	(٢٠٣,١١٤)	-
تحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦)	(٩١,٨٥٨)	-
استبعاد شركة تابعة	(١٠,٩٤١)	-
الرصيد في نهاية السنة	٩,٦٤٣,٠٥١	١٠,٢٤٥,٠٦٤

انخفاض قيمة العقارات للتطوير

قامت الإدارة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمراجعة القيمة الدفترية للأرض التي تحتفظ بها لتطويرها في المستقبل والعقارات للتطوير والعقارات المنجزة وذلك بتقييم صافي القيمة القابلة للتحصيل لكل مشروع. كان الحكم الأساسي المتخذ في هذه المراجعة هو تقييم القيمة القابلة للتحصيل للمشروع وهو ما يتم تحديده بأسعار البيع المستقبلية وأسعار المبيعات المتوقعة وتكاليف الإنجاز المقدرة. وتأييداً لأعمال المراجعة التي تجريها الإدارة، عينت الإدارة خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة السوقية لكل مشروع بما في ذلك أسعار البيع المتوقعة.

لم تسفر تلك المراجعة عن انخفاض في القيمة خلال السنة الحالية وهو ما يعكس استقرار الأوضاع السوقية الكلية وأسعار البيع المتوقعة مستقبلًا.

وبالنسبة لخسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة، قامت المجموعة، بناءً على مصادر معلومات خارجية وداخلية، بتقدير واستنتاج أن القيمة الدفترية للعقارات للتطوير ذات الصلة مدرجة بشكل ملائم وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢).

موجودات محتفظ بها كالعقارات للتطوير

يتضمن رصيد العقارات للتطوير أرض للتطوير المستقبلي و وعقارات للتطوير وعقارات منجزة محتفظ بها في المخزون. تنقسم الأرصدة أعلاه على هذه الفئات كما يلي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي	٥٣٤,٦٦٣	١,٢٢١,٢٢٠
العقارات للتطوير	٧,٦٢٦,٩٠٧	٧,٩٦٠,٩٢٣
عقارات منجزة	١,٤٨١,٤٨١	١,٠٦٢,٩٢١
	٩,٦٤٣,٠٥١	١٠,٢٤٥,٠٦٤

لم يتم رسملة أي تكاليف قروض إلى العقارات للتطوير.

٩- موجودات مالية أخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
حسابات ضمان محتجزة	١,٠٠٩,٦٦٨	١,٠٠٣,٣٨٩
تأمينات نقدية	٨,٦٩٩	١١,١٥٥
أخرى	٦,٣٩٠	٢,٠٨٤
	١,٠٢٤,٧٥٧	١,٠١٦,٦٢٨

وفقاً للقوانين السارية، تحتفظ المجموعة بأموال مقيدة بحسابات بنكية معتمدة لهيئة التنظيم العقاري ("ريرا")، حيث يجب الاحتفاظ بتلك الأموال في تلك الحسابات معلقة التسليم لفترة ثابتة مدتها سنة واحدة بعد الانتهاء من إنجاز العقارات للتطوير ذات الصلة، ويتم بعدها الإفراج عن تلك الأموال للمجموعة. وتجني تلك الأموال أرباحًا وتحمل فائدة بنسب تجارية سائدة.

تحتفظ البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بتأمينات نقدية كرهن مقابل التسهيلات الائتمانية الصادرة للمجموعة، تجني تلك الأموال أرباحًا وتحمل فائدة بنسب تجارية سائدة.

كما في تاريخ التقرير، تم الاحتفاظ لدى بنوك إسلامية بمبلغ ٥٨٦ مليون درهم (٢٠١٦: ٥١٣ مليون درهم) والاحتفاظ بالرصيد المتبقي لدى بنوك تجارية.

١٠- ذمم تجارية مدينة وأخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة غير مفوترة *(١)*	٥,١١٨,٠٢٤	٣,٢٨٧,٣٥٧
ذمم تجارية مدينة *(٢)*	٩٨٣,٤٠٣	٨٢٣,٥١٤
مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة	(١٣١,٨٦٦)	(١٥٤,١٧٤)
	٥,٩٦٩,٥٦١	٣,٩٥٦,٦٩٧
سلفيات وودائع	٥٧٣,٩٤٧	٧٦٦,٠١٨
ذمم مدينة أخرى ودفعات مقدمة	٦٣,٧٠٤	٨١,٥٦٣
	٦,٦٠٧,٢١٢	٤,٨٠٤,٢٧٨

(١) تتعلق الذمم المدينة غير المفوترة بحق المجموعة في استلام مقابل عن الأعمال المنجزة ولكن لم يصدر بها فواتير كما في تاريخ التقرير. وتُحول هذه الذمم إلى الذمم التجارية المدينة عندما يُصدر فواتير بها.

فيما يلي الحركة في الذمم المدينة غير المفوترة خلال السنة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٣,٢٨٧,٣٥٧	٢,٧٠٩,٢٦٠
الزيادة في المطلوب إلى مشاريع جارية	٣,٧٢٣,١١٧	٢,٣٩٦,٩٥٢
تحويل إلى الذمم التجارية المدينة	(١,٨٩٢,٤٥٠)	(١,٨١٨,٨٥٥)
الرصيد في نهاية السنة	٥,١١٨,٠٢٤	٣,٢٨٧,٣٥٧

(٢) تمثل الذمم المدينة التجارية مبالغ مطلوبة من العملاء. ويحق للعملاء خلال ٣٠ يومًا من تاريخ كل فاتورة بتسوية المبالغ غير المسددة كما في تاريخ التقرير.

١٠- ذمم تجارية مدينة وأخرى (تتمة)

(٣) فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة خلال السنة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	١٥٤,١٧٤	١٩٨,٨٨٦
صافي عكس انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح ٢١)	(٢٢,٣٠٨)	(٤٤,٧١٢)
الرصيد في نهاية السنة	١٣١,٨٦٦	١٥٤,١٧٤

قامت المجموعة بتقدير الذمم التجارية المدينة المشكوك في تحصيلها وتكوين مخصص لها كما في تاريخ التقرير. تعد التركزات على مخاطر الائتمان محدودة نظراً لأن قاعدة العملاء قاعدة كبيرة وغير ذات علاقة.

فيما يلي أعمار الذمم التجارية المدينة التي لم يُصدر بها فواتير وغير منخفضة القيمة:

	غير مستحقة الدفع وغير منخفضة في القيمة	مستحقة الدفع وغير منخفضة القيمة				
		١ – ٦٠ يوم	٦١ – ١٨٠ يوم	١٨١ – ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥,١١٨,٠٢٤	٢٢٤,٢١٤	٢٣٠,٣٣٣	١٣٨,٣١٠	٢٥٨,٦٨٠	٥,٩٦٩,٥٦١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣,٢٨٧,٣٥٧	٢٨٨,٢٩٣	١٢٩,٩٦٠	٧٢,٧١٢	٢٣٨,٣٧٥	٣,٩٥٦,٦٩٧

فيما يلي أعمار الذمم التجارية المدينة منخفضة القيمة:

	١ – ٦٠ يوم	٦١ – ١٨٠ يوم	١٨١ – ٢٧٠ يوم	أكثر من ٢٧٠ يوم	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٨٠٤	١,٠٦٧	١٥,٩٧٠	١١٤,٠٢٥	١٣١,٨٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٧,٦٤١	٩,٦٩١	٢٩,٠٨٨	١٠٧,٧٥٤	١٥٤,١٧٤

١١- استثمارات مالية

زادت المجموعة خلال السنة استثماراتها في داماك الدولية المحدودة، منشأة ذات علاقة، والتي يتمثل نشاطها بالأساس في التطوري العقاري، من ١٨٥ مليون درهم إلى ٢٦٣ مليون درهم (٢٠١٦: من ١٤٧ مليون درهم إلى ١٨٥ مليون درهم) والتي تمثل نسبة ٢٠% (٢٠١٦: ٢٠%) من حقوق الملكية في المنشأة ذات العلاقة المشار إليها.

١٢- النقد وأرصدة بنكية

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	٨٣٥	١,١٠٩
النقد المحتفظ به في حساب معلق التسليم	٥,٩٧٩,٥٠٩	٧,٠٠٢,٠٦١
أرصدة بنكية	٥٩,٥٥١	٨٣,٥٠١
ودائع ثابتة	١,٤١٨,٤٣٥	١,٢٢٩,٣٧٧
نقد وأرصدة بنكية	٧,٤٥٨,٣٣٠	٨,٣١٦,٠٤٨
ودائع ثابتة باستحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر	(١,٤١٧,٨١٩)	(١,١٢٧,٣٤٨)
سحوبات بنكية على المكشوف (إيضاح ١٤)	(١٦٣,٨٤٤)	(١٠٠,٧٥٧)
النقد وما يعادله	٥,٨٧٦,٦٦٧	٧,٠٨٧,٩٤٣

١٢- النقد وأرصدة بنكية (تتمة)

يمثل النقد المحتفظ به في حساب معلق التسليم النقد المستلم من عملاء محتفظ به في حسابات بنكية معتمدة من هيئة التنظيم العقاري ("ريرا")، ويقتصر استعمال هذا النقد على العقارات للتطوير وما يتعلق بها من مقبوضات نقدية لذلك تعتبر كنقد وما يعادله.

إن الودائع الثابتة هي موجودات مالية تحتفظ بها البنوك فترة استحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تحقق الودائع الثابتة فائدة بنسبة تتراوح من ١% إلى ٦% (٢٠١٦: من ١% إلى ٦%) سنويًا.

وكما في تاريخ التقرير، كانت الودائع الثابتة والأرصدة البنكية البالغ قيمتها ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٦: ١٩٣ مليون درهم) تحتفظ بها البنوك برهن مقابل تسهيلات بنكية صادرة للمجموعة.

وكان في تاريخ التقرير مبلغ قيمتة ٤,٥٨٥ مليون درهم (٢٠١٦: ٤,٤٢٢ مليون درهم) محتفظ به ببنوك إسلامية، بينما الرصيد المتبقي لدى بنوك تجارية.

١٣- رأس المال

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم المصدرة والمكتتبة والمدفوع قيمتها بالكامل بقيمة ١ درهم لكل سهم	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠

١٤- قروض بنكية

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	٦٥١,٥٧٧	١,٠٦١,٨٧٩
سحوبات على المكشوف	١٦٣,٨٤٤	١٠٠,٧٥٧
	٨١٥,٤٢١	١,١٦٢,٦٣٦

أ) كانت قيمة قدرها ٢٢٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٠٩ مليون درهم) في تاريخ التقرير قائمة لدى بنوك إسلامية والرصيد المتبقي من بنوك تجارية.

ب) فيما يلي تفاصيل التسهيلات البنكية للمجموعة:

بنوك ومؤسسات مالية إسلامية

لدى المجموعة التسهيلات التمويلية التالية المتوافقة مع الشريعة لدى مؤسسة مالية إسلامية:

- تسهيل إجارة بقيمة ٢٥٠ مليون درهم لدى أحد البنوك التجارية بمعدل ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٢٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠، وقد تم سداد مبلغ ٢٨ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

البنوك والمؤسسات المالية التجارية

كان لدى المجموعة لدى بنوك ومؤسسات مالية تجارية القروض والتسهيلات التمويلية التالية غير المضمونة والتي تحمل فوائد:

- قرض لأجل بقيمة ١٨٣ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٨، وتم سداد ٥٧ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- قرض لأجل بقيمة ٦٣ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٨.
- تسهيل قرض متجدد لأجل بقيمة ٤٣٣ مليون درهم مع بنك تجاري بمعدل فائدة٣ أشهر ليبور زائد ٣,٧٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٨. وتم سداد مبلغ ٣٥٤ مليون درهم من هذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١٤- قروض بنكية (تتمة)

ب) فيما يلي تفاصيل التسهيلات البنكية للمجموعة: (تتمة)

البنوك والمؤسسات المالية التجارية (تتمة)

- قرض لأجل بقيمة ٥٠ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٨. وتم سداد مبلغ ٤٢ مليون درهم من هذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- قرض لأجل بقيمة ١٦٥ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ٣ أشهر ليبور زائد ٣,٢٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٩. وتم سداد مبلغ ٤١ مليون درهم من هذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- قرض لأجل بقيمة ٦٧ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠. تم سداد ٣٨ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تعاقدت المجموعة على تسهيلات بنكية بقيمة ١,٨٣٣ مليون درهم (٢٠١٦: ١,٧٦١ مليون درهم) في شكل اعتمادات مستندية وضمانات. وكما في تاريخ التقرير لم يتم استغلال من هذا التسهيل مبلغ قدره ٨٩٦ مليون درهم (٢٠١٦: ٥٢٤ مليون درهم).

د) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦، كانت المبالغ المتبقية من القروض تخضع لفائدة تجارية ونسب ربح.

هـ) يتم ضمان التسهيلات غير الممولة بشكل رئيسي برهونات على عقارات محددة تملكها المجموعة وضمانات تجارية للشركة وتعهدات على حسابات وودائع مصرفية.

و) فيما يلي استحقاق إعادة سداد القروض البنكية للمجموعة في تاريخ التقرير:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
عند الطلب أو خلال سنة واحدة	٥٤٢,٥٧٧	٩١٨,٢٠٧
في السنة الثانية والثالثة	٢٧٢,٨٤٤	٢٤٤,٤٢٩
	٨١٥,٤٢١	١,١٦٢,٦٣٦

ز) كما في تاريخ التقرير، كانت المجموعة ملتزمة بجميع التعهدات التي تتطلبها القروض والتسهيلات أعلاه.

تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٧	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	١,٠٦١,٨٧٩	(٤١٠,٣٠٢)	-	٦٥١,٥٧٧

(١) تمثل التسهيلات البنكية من التدفقات النقدية، في بيان التدفقات النقدية، صافي مبالغ معاد سدادها عن قروض.

١٥- شهادات صكوك

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	٣,٩٥٨,٩٨٩	٢,٦٦٤,٤٧٣
تكاليف إصدار غير مطفأة	(٢١,٤٦٠)	(١٠,٨٧٥)
القيمة الدفترية	٣,٩٣٧,٥٢٩	٢,٦٥٣,٥٩٨

الحركة في تكاليف الإصدار غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	١٠,٨٧٥	١٦,٥٣٤
متكبدة خلال السنة	٢١,٩٧٨	-
مطفأة خلال السنة	(١١,٣٩٣)	(٥,٦٥٩)
تكاليف إصدار غير مطفأة كما في نهاية السنة	٢١,٤٦٠	١٠,٨٧٥

- أصدرت المجموعة في ٩ أبريل ٢٠١٤ شهادات صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٦٥٠ مليون دولار أمريكي (٢,٣٨٩ مليون درهم) تستحق في ٢٠١٩. وشركة ألفا ستار القابضة المحدودة هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة للشهادات. إن هذه الشهادات مُدرجة في بورصة إيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. وقد تم إعداد هذه الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح الجهة المصدرة وبالنيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الوصايةالتي يحتفظ بها الوصي بموجودات الوصاية المذكورة على سبيل الثقة لمصلحة حاملي الشهادات فقط كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات المحتفظ بها من قبل حامليها وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  يحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٤,٩٧% سنوياً.

  أعادت المجموعة في ٢٠ أبريل ٢٠١٧ شراء شهادات صكوك بقيمة ١٩٧,٧ مليون دولار أمريكي (٧٢٧ مليون درهم) بأعلى من سعرها.

- أصدرت المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠١٧ شهادة صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ١٢٥ مليون دولار أمريكي (٤٥٩ مليون درهم) تستحق في ٢٠١٨. شركة ألفا ستار القابضة ٤ المحدودة هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة. قامت إحدى المؤسسات المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة بالاكتتاب بالشهادات بالكامل. تم إعداد الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح جهة الإصدار ونيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحامل الشهادات من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الثقة التي يحتفظ بها الوصي بموجودات الثقة المذكورة على سبيل الثقة على وجه الحصر لمصلحة حامل الشهادات وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  ويحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٢٥% سنويًا.

- استردت المجموعة في ٢١ مارس ٢٠١٧ شهادات صكوك عند الاستحقاق بقيمة ٧٥ مليون دولار أمريكي (٢٧٦ مليون درهم).
- أصدرت المجموعة في ٢٠ أبريل ٢٠١٧ شهادة صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٨ مليون درهم) تستحق في ٢٠٢٢. شركة ألفا ستار القابضة ٣ المحدودة هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة. إن هذه الشهادات مدرجة في بورصة أيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. تم إعداد الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح جهة الإصدار ونيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الثقة التي يحتفظ بها الوصي بموجودات الثقة المذكورة على سبيل الثقة على وجه الحصر لمصلحة حاملي الشهادات كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

١٥- شهادات صكوك (تتمة)

ويحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٦,٢٥% سنويًا.

يستحق سداد شهادات الصكوك على النحو التالي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
مبلغ مستحق التسوية خلال ١٢ شهرًا	٤٥٥,٦١٨	٢٧٥,٧٢٣
مبلغ مستحق التسوية بعد ١٢ شهرًا	٣,٤٨١,٩١١	٢,٣٧٧,٨٧٥
	٣,٩٣٧,٥٢٩	٢,٦٥٣,٥٩٨

تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٧	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى *(٢)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	٢,٦٥٣,٥٩٨	١,٢٧٢,٥٣٨	١١,٣٩٣	٣,٩٣٧,٥٢٩

(١) تمثل التدفقات النقدية من شهادات الصكوك في بيان التدفقات النقدية عائدات من إصدار شهادات صكوك صافية من دفعات تكاليف الإصدار والاسترداد وإعادة الشراء.

(٢) تمثل التغيرات الأخرى تكاليف الإصدار المطفأة إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد خلال السنة.

١٦- دفعات مقدما من العملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء مبالغ مالية مستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لم يتم قيد إيراداتها بعد بما يتماشى مع سياسة الاعتراف وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٤,١٩٦,٨٠١	٥,٥٣٣,٢٢١
مبلغ مفوتر خلال السنة	٦,٧٩٢,٤٨٠	٦,٤١٦,٥٩٢
إيرادات معترف به خلال السنة	(٧,٤٣٣,٥٧٤)	(٧,١٦٨,٤٧٢)
دخل آخر معترف به خلال السنة (إيضاح ٢٠)	(٢٨١,٢١١)	(٥٨٤,٥٤٠)
الرصيد في نهاية السنة	٣,٢٧٤,٤٩٦	٤,١٩٦,٨٠١

١٧- ذمم تجارية دائنة وأخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
مستحقات	١,٠٧٧,٩٦١	١,٢٦٤,٠٩١
محتجزات دائنة *(١)*	٨٧٢,٦١١	٨٠٧,٧٤٥
مقابل مؤجل لدفعات أراضي	٧٩٩,٥٩٧	١,٢٣٨,٠٨١
ذمم دائنة أخرى *(٢)*	٦٥٢,٩٨٢	٦٤٧,١٤٧
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين *(٣)*	٤٧,٥٦٢	٣٧,٦٢٣
	٣,٤٥٠,٧١٣	٣,٩٩٤,٦٨٧

١٧- ذمم تجارية دائنة وأخرى (تتمة)

(١) تتضمن المحتجزات مبالغ مستحقة لمقاولين محتفظ بها لمدة سنة من تاريخ الانتهاء من المشروع وحتى انقضاء فترة تحمل مسؤولية أخطاء التنفيذ، وتتراوح تلك المبالغ المحتجزة ما بين ٥% إلى ١٥% من العمل المنجز.

(٢) تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٧ *(أ)*	التدفقات النقدية *(ب)*	التغيرات الأخرى *(ج)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
مطلوبات أخرى	٣٤,٠٤٠	(٢٦٠,٩٠٨)	٢٧٢,٦٥٦	٤٥,٧٨٨

(أ) يمثل الرصيد في بداية السنة ونهاية السنة مخصص تكاليف التمويل المتضمن في الذمم الدائنة الأخرى.

(ب) تمثل التدفقات النقدية في بيان التدفقات النقدية تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة.

(ج) تتمثل التغيرات الأخرى في تكاليف تمويل محملة على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد خلال السنة.

(٣) فيما يلي الحركة في مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	٣٧,٦٢٣	٣٣,٢٧٠
محمل للسنة	١٨,٦٦٤	١١,٠٤٣
دفعات محررة خلال السنة	(٨,٧٢٥)	(٦,٦٩٠)
الرصيد في نهاية السنة	٤٧,٥٦٢	٣٧,٦٢٣

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة

تبرم المجموعة معاملات مختلفة مع شركات ومنشآت تستوفي تعريف طرف ذو علاقة كما وردبالمعيار المحاسبي الدولي رقم "٢٤" *الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة*. تتضمن الأطراف ذات العلاقة منشآت خاضعة لملكية مشتركة و/أو إدارة وسيطرة مشتركة، وشركاء تلك الشركات والمنشآت وأفراد إدارتها العليا. تضع الإدارة الشروط والأحكام للمعاملات والخدمات المستلمة/المقدمة من/إلى الأطراف ذات العلاقة وكذلك تقرر ما يرتبط بجميع المصاريف الأخرى وهي متماثلة إلى حد كبير مع نفس الشروط والأحكام السائدة في نفس الوقت بشأن معاملات مقارنة مع أطراف خارجية. تتم الموافقة على سياسات تحديد الأسعار وشروط جميع المعاملات من قبل الإدارة.

فيما يلي طبيعة المعاملات الهامة للأطراف ذات العلاقة والمبالغ المتضمنة في تلك المعاملات:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
منشآت خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة		
استثمار في داماك الدولية المحدودة (إيضاح ١١) *(١)*	(٧٧,٦٥١)	(٣٨,٠٢٢)
أتعاب خدمات مساندة (إيضاح ٢٢) *(٢)*	٨,٥٣٥	٧,٤١٥
أعمال إنشاءات منجزة	-	(١٠٠,٧٢٨)

(١) استثمارات في داماك الدولية المحدودة

زادت المجموعة خلال السنة استثماراتها في داماك الدولية المحدودة، منشأة ذات علاقة خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة، بمبلغ ٧٨ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٨ مليون درهم) (إيضاح ١١).

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(٢) أتعاب خدمات مساندة

تلقت المجموعة خلال السنة ٩ مليون درهم (٢٠١٦: ٧ مليون درهم) عن خدمات دعم مقدمة إلى داماك الدولية المحدودة وشركة دايكو للاستثمارات ذ.م.م، وهما منشأتان ذات علاقة خاضعتان لسيطرة رئيس مجلس الإدارة (إيضاح ٢٢).

مكافأة أفراد الإدارة العليا

يوضح التالي مكافأة الإدارة العليا لكل فئة من الفئات التي نص عليها المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ *إفصاحات الأطراف ذات العلاقة*.

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الرواتب والمنافع القصيرة الأجل الأخرى للموظفين	١٣,٤٧٩	١٥,٤٧٨
منافع أخرى طويلة الأجل	٦٥١	٩٥٨
	١٤,١٣٠	١٦,٤٣٦

١٩- الإيرادات

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
تطوير عقاري	٥,٣٧١,٣٢٧	٥,٠٦٤,١٣٢
بيع أراضي	٢,٠٨٣,٠٢٣	٢,٠٩٢,٠٥٠
	٧,٤٥٤,٣٥٠	٧,١٥٦,١٨٢

تبلغ القيمة الإجمالية لسعر المعاملة المخصصة للالتزامات الأداء غير المستوفاة، أو التزامات الأداء غير المستوفى جزء منها، كما في تاريخ التقرير مبلغ ١٣,٢٢٨ مليون درهم. سوف تقوم المجموعة بقيد هذا الإيراد عند إنجاز المشروع الجاري وهو ما يتوقع حدوثه من سنة إلى ٤ سنوات قادمة.

٢٠- إيرادات تشغيلية أخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات من إلغاء وحدات (إيضاح ١٦)	٢٨١,٢١١	٥٨٤,٥٤٠
غرامات من عملاء متأخرة في السداد	٨,٨٣٠	٨,٤٩٩
تسجيل وحدات ورسوم تحويل	٥٤٢	١,١١٠
	٢٩٠,٥٨٣	٥٩٤,١٤٩

٢١ – مصاريف عمومية وإدارية وبيعية

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
رواتب ومنافع الموظفين	٤٧٠,٨٨٦	٤٤٢,٠٠٦
إعلان وترويج للمبيعات	١٨٥,٥٠٢	١٣٤,٣٦٩
وساطة وعمولات	١٨٤,٦٠٦	١٠٩,٢٣٠
إيجار ورسوم تراخيص	٤٨,٦٤١	٥٨,٢٧٧
إصلاحات وصيانة	٤١,٨٠٦	٣٥,٤٧٦
أتعاب قانونية ومهنية	٣٦,٨٠٣	٢٦,٦٤٦
أعباء بنكية	٢٦,٨٥٢	٢١,١٣٥
سفر وتنقلات	١٨,٩٩٩	١٥,٩٧٩
تأمين	١٣,١٤٠	١١,١٠٩
أعباء ضريبية	١٢,٦٩٦	٢١,٠٩٥
اتصالات	١٠,٨٤٧	٩,٨٦٢
استرداد مخصص انخفاض قيمة ذمم تجارية مدينة (إيضاح ١٠)	(٢٢,٣٠٨)	(٤٤,٧١٢)
أخرى	٣٥,٠٢٨	١٨,٩٤٧
	١,٠٦٣,٤٩٨	٨٥٩,٤١٩

٢٢- إيرادات أخرى

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم إدارة عقارات	٢٥,٦٤٨	٢٣,٠٥٣
أتعاب خدمات مساندة (إيضاح ١٨)	٨,٥٣٥	٧,٤١٥
الربح من استبعاد شركة تابعة	٣,٤٦٩	-
أخرى	١٨,٦٥٨	١٤,٣٤٦
	٥٦,٣١٠	٤٤,٨١٤

٢٣- إيرادات تمويل

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٧٢,٠٢٤	٤٣,٨٦٣
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٦٩,١٤٨	٧٢,٠١٥
	١٤١,١٧٢	١١٥,٨٧٨

٢٤- تكاليف تمويل

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٢١٤,٦٢١	١٥٢,١٦١
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٥٨,٠٣٥	٣٠,٤٠٢
	٢٧٢,٦٥٦	١٨٢,٥٦٣

٢٥- مطلوبات محتملة

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
كفالات بنكية	٩٣٧,٢٥١	١,٢٣٦,٥٨٠

لدى المجموعة مطلوبات محتملة بشأن الكفالات البنكية المصدرة في سياق الأعمال الاعتيادي والذي لا يتوقع أن تنشأ على إثرها مطلوبات جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٢٦- التعهدات

تُصنف التعهدات الخاصة بالاستحواذ على خدمات لتطوير وإنشاء موجودات ضمن التطويرات قيد التنفيذ.

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
متعاقد عليه	٥,٤٠٧,٧١٢	٦,٢١٠,٥٣٨

تعهدات الإيجار التشغيلية – المجموعة كطرف مستأجر

أبرمت المجموعة اتفاقيات إيجار تشغيلية لعقارات يستحق سداد الحد الأدنى المستقبلي لإيجاراتها كما يلي:

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة واحدة	٨,٠٥٥	٨,٠٥٥
بين سنتين إلى خمس سنوات	٣٤,٦٣٥	٣٣,٨٢٩
أكثر من خمس سنوات	٢٠٤,٩٩٧	٢١٣,٨٥٧
المجموع	٢٤٧,٦٨٧	٢٥٥,٧٤١

تعهدات الإيجار التشغيلية – المجموعة كطرف مؤجر

أبرمت المجموعة اتفاقيات إيجار على محفظة استثماراتها العقارية والتي لا تزيد فتراتها التعاقدية عن سنة واحدة.

٢٧- الأدوات المالية

(أ) أهم السياسات المحاسبية

تناول إيضاح ٣ حول هذه البيانات المالية الموحدة تفاصيل السياسات المحاسبية والطرق المطبقة بما في ذلك أساس معايير وأساس القياس والأسس التي يتم بناءً تسجيل الدخل والمصاريف بما يخص كل صنف من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية.

(ب) فئات الأدوات المالية

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
قروض وذمم مدينة (بما في ذلك النقد وما يعادله)	١٤,٤٧٨,٢٦٦	١٣,٣٠٢,٢١٣
استثمارات مالية	٢٦٢,٦٧٣	١٨٥,٠٢٢
	١٤,٧٤٠,٩٣٩	١٣,٤٨٧,٢٣٥
المطلوبات المالية		
بالتكلفة المطفأة	٨,١٥٦,١٠١	٧,٧٧٣,٢٩٨

٢٧- الأدوات المالية (تتمة)

(ج) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي الثمن الذي قد يُقبض مقابل بيع أحد الموجودات أو تحويل أحد المطلوبات في معاملة منظمة بين المشاركين بالسوق في تاريخ القياس. قد ينشأ الفارق بناءً على ذلك بين القيمة الدفترية وفق طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تعتقد الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

٢٨- إدارة المخاطر المالية

تجري الإدارة مراجعة للمخاطر المالية الشاملة التي تغطي مجالات محددة، مثل مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة وفائض النقد المستثمر.

لا تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة ولا تحتفظ بها.

تتسم حالة المجموعة بشأن التعرض للمخاطر المالية المحددة أدناه بالثبات المستمر.

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة، مما سيؤثر على دخل المجموعة أو حجم ملكيتها للأدوات المالية. تتضمن الأدوات المالية المتأثر بمخاطر السوق قروض تحمل فوائد ومبالغ مقترضة وودائع وموجودات مالية بقيمةعادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن الهدف من وراء إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن معايير وأسس مقبولة مع تحقيق الحد الأعلى من العوائد.

لا تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة ولا تحتفظ بها.

(ب) إدارة مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وذلك كون أن المجموعة تقترض/ تودع الأموال بأسعار فائدة معومة. يتناول فصل إدارة مخاطر السيولة من هذا الإيضاح تعرض المجموعة لأسعار الفائدة للموجودات والمطلوبات المالية.

تحليل حساسية أسعار الفائدة

تم تحديد تحليل الحساسية أدناه اعتماداً على تعرض الأدوات غير المشتقة لأسعار الفائدة كما بتاريخ التقرير. تم إعداد التحليل على فرض أن المبلغ الأصل / المطلوب غير المسدد بتاريخ التقرير كان قائمًا طوال السنة. تم إستخدام ما يعادل ٥٠ نقطة أساس كزيادة أو نقص عندما يتم إعداد التقارير الداخلية لمخاطر أسعار الفائدة للإدارة والذي يمثل التقدير الموضوعي للتغير المحتمل بسعر الفائدة وفق تقدير الإدارة.

في حالة إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بـ ٥٠ نقطة أساس مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ستنخفض / سترتفع بمبلغ ٥,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥,٤ مليون درهم)، وهو ما يرجع أساسًا إلى المخاطر التي تتعرض لها المجموعة نتيجة تعرضها لأدوات مالية بأسعار فائدة متغيرة.

(ج) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

تسود المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية بالدولار الأمريكي أو بعملات مربوطة بالدولار الأمريكي (الدرهم الإماراتي، الريال السعودي، الدينار البحريني، الريال القطري، الدينار العراقي، الدينار الأردني والليرة اللبنانية). وعلي إثر ذلك، فإن معاملات وأرصدة العملات الأجنبية لا تعرض المجموعة لمخاطر جوهرية بشأن العملات الأجنبية.

٢٨- إدارة المخاطر المالية

(د) إدارة مخاطر الإئتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى المخاطر المتعلقة بإخفاق الطرف المقابل في استيفاء التزاماته التعاقدية الأمر الذي ينتج عنه تكبد المجموعة خسارة مالية. طبقت المجموعة سياسة تهدف للتعامل فقط مع عملاء ذوي جودة ائتمانية عالية وتمتلك ضمانات كافية، إن كان مطلوباً، كوسيلة لتخفيف المخاطر المالية من التعثر في السداد.

إجراء تقييم الائتمان بشكل مستمر على الوضع المالي للذمم المدينة.

إن القيم الدفترية للموجودات المالية، باستثناء الاستثمارات المالية، المدرجة في البيانات المالية الموحدة، صافية من خسارة انخفاض القيمة، تمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان.

(هـ) إدارة مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية واحتياطي تسهلات اقتراض، وكذلك المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية والمتوقعة وملائمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية.

جداول مخاطر السيولة والفائدة

تظهر الجداول التالية تفاصيل الاستحقاق التعاقدي المتبقي للمجموعة بخصوص مطلوباتها المالية غير المشتقة. الجداول أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية بناءً على أقرب موعد يتوقع أن تكون المجموعة بحلوله مطالبة بالسداد. لا يشمل الجدول سوى على التدفقات النقدية الرئيسية.

	المتوسط المرجح لمعدل سعر الفائدة الفعلية	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	ثلاث إلى خمس سنوات	المجموع
	%	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	٣,٠٤٣,١٥١	٣٦٠,٠٠٠	-	٣,٤٠٣,١٥١
أدوات تحمل فوائد ثابتة	٥,٦٤	-	١,٦٦٢,١١٤	١,٨٣٧,٥٠٠	٣,٤٩٩,٦١٤
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٤,٨٢	١,٠٠١,٩٥٢	٥٠,٦٠٥	٢٢٢,٢٣٩	١,٢٧٤,٧٩٦
		٤,٠٤٥,١٠٣	٢,٠٧٢,٧١٩	٢,٠٥٩,٧٣٩	٨,١٧٧,٥٦١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	٢,٩٧٠,٠٩٦	٩١١,٩٦٨	٧٥,٠٠٠	٣,٩٥٧,٠٦٤
أدوات تحمل فوائد ثابتة	٤,٨٩	٢٧٥,٧٢٣	-	٢,٣٨٨,٧٥٠	٢,٦٦٤,٤٧٣
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٤,٩١	٩١٨,٢٠٧	٢٤٤,٤٢٩	-	١,١٦٢,٦٣٦
		٤,١٦٤,٠٢٦	١,١٥٦,٣٩٧	٢,٤٦٣,٧٥٠	٧,٧٨٤,١٧٣

٢٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(هـ) إدارة مخاطر السيولة (تتمة)

جداول مخاطر السيولة والفائدة (تتمة)

تظهر الجداول التالية تفاصيل الاستحقاق التعاقدي المتبقي للمجموعة بخصوص موجوداتها المالية غير المشتقة. كما تم إعداد هذه الجداول بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة للموجودات المالية باستثناء عندما تتوقع المجموعة أن التدفقات النقدية سوف تحدث في فترة مختلفة.

	المتوسط المرجح لمعدل سعر الفائدة الفعلية %	أقل من سنة ألف درهم	سنة إلى سنتين ألف درهم	ثلاث إلى خمس سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	١٢,٠٣٥,٠٧٤	-	-	١٢,٠٣٥,٠٧٤
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٢,١٩	٢,٤٤٣,١٩٢	-	-	٢,٤٤٣,١٩٢
		١٤,٤٧٨,٢٦٦	-	-	١٤,٤٧٨,٢٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٦:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	١١,٠٥٦,٢٠٨	-	-	١١,٠٥٦,٢٠٨
أدوات تحمل فوائد متغيرة	١,٨٢	٢,٢٤٦,٠٠٥	-	-	٢,٢٤٦,٠٠٥
		١٣,٣٠٢,٢١٣	-	-	١٣,٣٠٢,٢١٣

٢٩- إدارة رأس المال

تدير المجموعة رأس المال بحيث تحرص على قدرة منشآت بالمجموعة على استمرارية أعمالها، وفي ذات الوقت تحقيق أعلى عائد ممكن للمساهمين من خلال الحصول على أفضل مستوى لأرصدة الدين والملكية. يشتمل هيكل رأس مال المجموعة على الدين، الذي يتضمن القروض المفصح عنها في إيضاحي ١٤ و ١٥، والنقد وما يعادله وحقوق الملكية العائدة إلى مالكي المجموعة، وتتضمن رأس مال مصدر، واحتياطيات، وأرباح مستبقاة كما ورد في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

٣٠- الربح للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم بتقسيم صافي الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار خلال السنة. لم يكن هناك أية أدوات أو بنود أخرى قد يترتب عليها تأثير مخفف على احتساب الأرباح للسهم.

	٢٠١٧	٢٠١٦
الربح للسنة (ألف درهم)	٢,٧٥٩,٧٧٧	٣,٦٩٤,٦٤٧
المعدل المتوسط لعدد الأسهم العادية (ألف)	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
الربح لكل سهم عادي – أساسي ومخفض (بالدرهم)	٠,٤٦	٠,٦١

٣١- توزيعات الأرباح

عقدت الشركة في ١٦ أبريل ٢٠١٧ جمعيتها العمومية السنوية وأقرت فيها من بين أمور أخرى توزيع أرباح نقدية تعادل ٠,٢٥ للسهم بقيمة ١,٥١٢/٥ مليون درهم. وقد تم سداد توزيعات الأرباح في ٧ مايو ٢٠١٧.

وفي ١٩ أبريل ٢٠١٦ عقدت الشركة جمعيتها العمومية السنوية وأقرت فيها من بين أمور أخرى توزيعات أرباح نقدية تعادل ٠,١٥ للسهم بقيمة ٩٠٧/٥ مليون درهم. وقد تم سداد توزيعات الأرباح في ١٥ مايو ٢٠١٦.

٣٢- إعتماد البيانات المالية الموحدة

اعتمد أعضاء مجلس الإدارة البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وصرح بإصدارها بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٨.