دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

رقم الصفحة (الصفحات)

تقرير مجلس الإدارة	**١ - ٢**
تقرير مدقق الحسابات المستقل	**٣ - ٦**
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	**٧**
بيان الدخل الشامل الموحد	**٨**
بيان المركز المالي الموحد	**٩ - ١٠**
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	**١١ - ١٢**
بيان التدفقات النقدية الموحد	**١٣ - ١٤**
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	**١٥ - ٧٣**

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("المجلس") لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره والبيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً منسوبة لمساهمي الشركة بمبلغ ٦٥١,٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مقابل مبلغ ١٠٠١,٦ مليون درهم في السنة السابقة.

وسجلت المجموعة هذه الأرباح المنخفضة نسبياً مقارنة بالسنة السابقة بسبب انخفاض التقييم العادل للاستثمارات العقارية والخسارة على التقييم العادل للاستثمارات المالية الناتجة عن ظروف السوق الحالية.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمبلغ ٢,٥٥ مليار درهم وبلغ ١٩,٥٥ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٧,٠ مليار درهم). ويرجع السبب الرئيسي لهذا الارتفاع في إجمالي الموجودات إلى الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٥٠% في شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م خلال السنة.

توزيعات الأرباح المقترحة

تماشياً مع التزام المجموعة بزيادة العائدات للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة ١٠% على مساهمي الشركة.

التوزيعات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة تخصيص المبالغ التالية من الأرباح المحتجزة لدى الشركة:

	ألف درهم
المحول إلى الاحتياطي القانوني	٣٧,٥١٢
المحول إلى الاحتياطي العام	٣٥,٢٩٧
توزيعات أرباح النقدية المقترحة	٤٢٥,٢٠٢
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة	١٠,٥٠٠

النظرة لعام ٢٠١٩

توقعات المجموعة لعام ٢٠١٩ إيجابية وذلك بفضل التصريحات والمبادرات الأخيرة التي اتخذتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة إلى جانب أعمال التطوير المستمرة لمعرض إكسبو ٢٠٢٠ والتي سيكون لها الأثر الإيجابي على النمو الاقتصادي. وتتطلع المجموعة إلى استكمال وتنفيذ التسليم لأعمال تطوير مشروع مردف هيلز على مراحل بداية من الربع الرابع لعام ٢٠١٩. كما أنه واستمراراً لاستراتيجية التنويع التي تنتهجها المجموعة فهناك العديد من عروض الاستثمار في القطاعات المالية والتعليمية والصحية قيد الدراسة بصورة جدية.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

قامت إحدى الشركات التابعة للشركة، وهي شركة مجمع دبي للاستثمار والتطوير ذ.م.م، بعد ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بسداد سندات الصكوك البالغة قيمتها ٣٠٠ مليون دولار أمريكي لمدة خمس سنوات التي استحقت السداد في ٢٠ فبراير ٢٠١٩. وأعيد تمويل سندات الصكوك من خلال تسهيل قرض ثنائي تنافسي تم الحصول عليه من مؤسسة مالية.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

السيد/ سهيل فارس غانم عطيش المزروعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ حسين مهيوب سلطان الجنيدي - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان
السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعى
السيد/ خالد محمد علي الكمده

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. ويقترح أعضاء مجلس الإدارة تعيينهم لتدقيق البيانات المالية للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال المجموعة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على العمل الشاق والجهود المضنية المبذولة من إدارة المجموعة والعاملين بها، وولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهميها.

بالنيابة عن مجلس الإدارة
سهيل فارس غانم عطيش المزروعي
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ١٢ مارس ٢٠١٩

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبّر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

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

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

الاستقلالية

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

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

أمور التدقيق الرئيسية	• تقييم الاستثمارات العقارية • تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع • المحاسبة عن الاستحواذ على الأعمال

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضا إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

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

برايس ووتر هاوس كوبرز (فرع دبي)، رخصة رقم ١٠٢٤٥١
إعمار سكوير، مبنى رقم ٤، الطابق الثامن، ص. ب. ١١٩٨٧، دبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٣١٠٠ ٣٠٤ ٤(٠) ٩٧١+، فاكس: ٩١٥٠ ٣٤٦ ٤(٠) ٩٧١+، www.pwc.com/me

دوجلاس أومبوني ورامي سرحان وجاك فاخوري ومحمد البورنو مسجلون في وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات كمدققي حسابات مشتغلين

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي
تقييم الاستثمارات العقارية	
تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة أساساً على الأراضي وما يرتبط بها من مرافق البنية التحتية والمرافق الملحقة، والمرافق السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية، ومساكن العمال والمستودعات. تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تقدّر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٨,٣ مليار درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١٠٢ مليون درهم. يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، والإيجار المستقبلي المتوقع وعائدات الإيجار المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج الدخل"، وأسعار البيع المماثلة ومعدلات الإيجار المماثلة للعقارات التي قُيّمت باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت التقييمات بواسطة خبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنياً ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعانت بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - قياسات القيمة العادلة. تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسملة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق ومعاملات السوق المماثلة، وكذلك معدلات الخصم التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي. إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية. راجع الإيضاح ١٢ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.	قيّمنا مؤهلات وخبرات خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانوا يمتلكون المؤهلات المهنية المناسبة لأداء أعمال التقييم. قيّمنا استقلالية خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثّرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم. حصلنا على تقارير التقييم لعينة من العقارات التي قيّمها الخبراء، وقام متخصصو التقييم العقاري الداخليين لدينا بتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة. قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق على أساس العينة وذلك لفحص مدى دقة وصحة المدخلات الخاصة بالعقارات التي قدمتها الإدارة إلى خبراء التقييم. قمنا كذلك بالاستعانة بمتخصصي التقييم العقاري الداخليين لدينا لمناقشة التقييمات وما يتعلق بها من افتراضات رئيسية مع خبراء التقييم والإدارة، وقمنا بتقييم مدى معقولية تلك الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم بالاستناد إلى الأداء الفعلي التاريخي وتقييم مدى ملاءمة البيانات المماثلة المستخدمة من السوق. اختبرنا مدى حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم بما في ذلك عوائد الرسملة، والتدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار ومعدلات الإيجار في السوق، والتكاليف المدفوعة، ومعاملات السوق لمعدلات المبيعات، ومعدلات الخصم، وفترات عدم الإشغال وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة. قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.
تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع	
تشتمل عقارات المجموعة قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع بالأساس على المشاريع السكنية والأراضي المخصصة لإقامة مشاريع سكنية وتدرج بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستعين المجموعة بخبراء تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع كما في تاريخ التقرير. يُعد تقييم محفظة العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وتكاليف الإنشاء وأسعار البيع المماثلة. لتحديد قيمة العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع التي تكون إما قيد التطوير أو مكتملة، استعان خبراء التقييم بدراسات الجدوى ودراسات التسعير الإرشادية. وبالنسبة للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع التي لم تبدأ بعد أعمال الإنشاء لها، يستخدم خبراء التقييم منهج مقارنة المبيعات. إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم، بما في ذلك تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء لكل مشروع تطوير، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة. راجع الإيضاح ١٨ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.	قيّمنا مؤهلات وخبرات خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانوا يمتلكون المؤهلات المهنية المناسبة لأداء أعمال التقييم. قيّمنا استقلالية خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثّرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم. قمنا بالاستعانة بمتخصصي التقييم العقاري الداخليين لدينا لتقييم ما إذا كانت منهجيات التقييم والافتراضات المرتبطة بها مناسبة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع. قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في التقييمات وذلك بمقارنة هذه البيانات المصدرية مع تقارير الإدارة على أساس العينة، بما في ذلك فحص التكاليف المتكبدة حتى تاريخه وأسعار البيع الأخيرة للوحدات المبيعة. قمنا أيضاً بتنفيذ إجراءات أخرى تشمل تقييم مدى ملاءمة معاملات السوق المماثلة المستخدمة وذلك بمقارنتها مع البيانات المتاحة في السوق والتكاليف المقدرة حتى الإنجاز من خلال مناقشاتنا مع الإدارة واختبار عينة من العقود وتقارير الإدارة المتعلقة بها. قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي
المحاسبة عن الاستحواذ على الأعمال اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على نسبة ٥٠% من الحصص في المنشأة القائمة الخاضعة للسيطرة المشتركة، شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)، من شريك المشروع المشترك. وبالاستحواذ على الحصة الإضافية أصبحت إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء الاعتراف بالاستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البنود المباشرة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. تم الانتهاء من عملية الاستحواذ بمقابل يبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم ونتج عنه ربح من الشراء بالمقايضة بقيمة ١٠٤,٢٦٣,٠٠٠ درهم. استعانت المجموعة باستشاري خارجي مستقل لأداء عملية تخصيص سعر الشراء، والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها، وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة لشركة إميكول باستخدام طريقة زيادة الأرباح لفترات متعددة وطريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة. لقد رأينا أن ذلك الأمر يعد من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام الهامة واستخدام الافتراضات في تخصيص سعر الشراء للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها وفي تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات والمطلوبات بما في ذلك تحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة كجزء من عملية تخصيص سعر الشراء. إضافة إلى ذلك، بلغ إجمالي ربح الشراء بالمقايضة وربح التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة ما قيمته ٣٣٣,١٧٩,٠٠٠ درهم، وهو ما يمثل جزءاً كبيراً من إجمالي الأرباح الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. راجع الإيضاح ٣٩ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.	قيّمنا مؤهلات وخبرات الاستشاري الخارجي لتحديد ما إذا كان يمتلك المؤهلات المهنية المناسبة لأداء أعمال التقييم. قيّمنا استقلالية الاستشاري الخارجي لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثّرت على موضوعيته أو فرضت قيوداً على نطاق عمله. قمنا بالاستعانة بمتخصصي التقييم العقاري الداخليين لدينا لتقييم المنهجيات والافتراضات التي استخدمها الاستشاري الخارجي. وتضمن ذلك تقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم والافتراضات الأساسية المرتبطة بها مثل معدل الخصم والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات النمو وذلك للوصول إلى تخصيص سعر الشراء للموجودات والمطلوبات المحددة التي استحوذت عليها المجموعة. فحصنا المستندات الثبوتية للمبلغ المدفوع مقابل الشراء واختبرنا مدى دقة حساب الإدارة للربح البالغ ٣٣٣,١٧٩,٠٠٠ درهم المسجل مقابل الاستحواذ على هذه المنشأة. قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات الماثل وتقرير حوكمة الشركة السنوي الذي من المتوقع إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا ولن نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليها. وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا، بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا شيء للإبلاغ عنه في هذا الشأن. وإذا توصلنا عند قراءة تقرير حوكمة الشركة السنوي إلى وجود أخطاء جوهرية في هذا التقرير، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

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

نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.

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

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أُعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
٥) أن المجموعة قد قامت بشراء أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام ١٤ و١٥ و٣٩ من البيانات المالية الموحدة.
٦) أن الإيضاح رقم (٣٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أياً من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو فيما يتعلق بالشركة، ونظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
٨) أن الإيضاح رقم (٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

برايس ووترهاوس كوبرز
١٢ مارس ٢٠١٩

محمد البورنو
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٩٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

	إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ **ألف درهم**	 ٢٠١٧ ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات		**١,٤٢٨,٩٥١**	٨٨٧,٠٧٨
إيرادات الإيجار		**٩٢٦,٦٥٤**	٩١٠,٦٧٠
إيرادات العقود		**٣٠٥,١٨٦**	٣٢٤,٥٢٦
بيع العقارات		**٨٩,٥٩٦**	-
ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	١٢	**١٠١,٨٩٧**	٦٤٥,٥٥١
خسارة من التقييم العادل للاستثمارات	١٤	**(١٥٣,٣٠٦)**	(٣٠,٤٥٨)
ربح من بيع استثمارات عقارية		**١٧**	٨٩٩
ربح من بيع استثمارات	٤٠	**١٨,٢٦٦**	١٢,٤٥٤
حصة من (خسارة) / ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥(٣)	**(٢٩,١٥٢)**	١٨,٣٩٧
إيرادات توزيعات الأرباح		**٢٥,٠٦٩**	١٥,١٦٨
ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على حصة مسيطرة	٣٩ ب	**٢٢٨,٩١٦**	-
أرباح شراء بالمقايضة	٣٩ ب	**١٠٤,٢٦٣**	-
مجموع الإيرادات		**٣,٠٤٦,٣٥٧**	٢,٧٨٤,٢٨٥
تكلفة المبيعات	٦	**(١,٩١١,٩٠٧)**	(١,٤١٧,٣٨١)
مصاريف عمومية وإدارية	٧	**(٤٥٤,٣٩٥)**	(٣٧٣,٢٨٨)
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية	١٥(٢)	**(٢٧,٩٩٠)**	(٨٢,٨٦٨)
مصاريف تمويل	٨	**(١٤٢,٠٥٥)**	(٩٨,٨٦١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	٤٢	**(٣١,٨٤٣)**	(٢٣,٦٦١)
إيرادات تمويل	٨	**٤٧,٤٦٨**	٧٩,٦٤٦
إيرادات أخرى	٩	**٤٤,٥٦٤**	٦٣,٣٩٨
ربح السنة		**٥٧٠,١٩٩**	٩٣١,٢٧٠
الربح العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		**٦٥١,٤٣١**	١,٠٠١,٥٩٧
الحصص غير المسيطرة		**(٨١,٢٣٢)**	(٧٠,٣٢٧)
ربح السنة		**٥٧٠,١٩٩**	٩٣١,٢٧٠
ربحية السهم			
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (بالدرهم)	٣٣	**٠,١٥**	٠,٢٤

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠١٨	٢٠١٧
	إيضاح	**ألف درهم**	ألف درهم
ربح السنة		**٥٧٠,١٩٩**	٩٣١,٢٧٠
الدخل الشامل الآخر:			
بنود لن يُعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة			
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٤ (ج)		**(٤٨,٢٠٥)**	(٢١,٠٦٠)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة		**(٤٨,٢٠٥)**	(٢١,٠٦٠)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٥٢١,٩٩٤**	٩١٠,٢١٠
العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		**٦٠٦,٧٦٦**	٩٨٢,٩٦٣
الحصص غير المسيطرة		**(٨٤,٧٧٢)**	(٧٢,٧٥٣)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٥٢١,٩٩٤**	٩١٠,٢١٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٠	٣،٤٢٧،٤٣١	١،٢٤١،٨٥٥
شهرة وموجودات غير ملموسة	١١	٣٢٥،٠٤٠	٩٨،٨٤٠
استثمارات عقارية	١٢	٨،٢٩٢،١٠٨	٧،٧٠٤،٩٨٠
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٤(١)	١٣٣،٥٨٦	٢٠٩،٨٢٧
استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	٢٤٦،٧٥٤	٦٠٦،٦٧٧
ذمم الإيجار المدينة	١٦	٤٣،٩٥٨	٤٠،٥٢٠
ذمم الإيجار التمويلي المدينة	١٧	١،٥٧٧	٢،٩٥٠
مخزون	١٨	٣٥٣،٠٥٩	١،٨٨٤،١٤٥
ذمم مدينة تجارية	١٩	٦٧،٨٧٠	٢٢٩،٤٣٩
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	٢٠	٤٦،١٠٧	٦٤،٣٨٥
		١٢،٩٣٧،٤٩٠	١٢،٠٨٣،٦١٨
موجودات متداولة			
مخزون	١٨	٢،٤٥٢،٧٩١	٨٧٢،٢٥٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤(٢)	١،٤٢٩،٢٢٧	١،٥٥٠،٢٢٤
ذمم مدينة تجارية	١٩	١،١٣٧،٤٨٣	٨٤٩،٢٦٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	٢٠	٦٦٤،٧١٤	٦٨٢،٥٧١
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	٢١	١٣٤،٤٢٣	٢٦،٦٧٦
نقد وما في حكمه	٢١	٧٩٨،٠٦٩	٩٤٠،٣٤٥
		٦،٦١٦،٧٠٧	٤،٩٢١،٣٣٥
مجموع الموجودات		١٩،٥٥٤،١٩٧	١٧،٠٠٤،٩٥٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٦	٤،٢٥٢،٠١٨	٤،٢٥٢،٠١٨
علاوة إصدار	٢٦	٤٦	٤٦
احتياطي رأس المال	٢٧	٢٥،٥٠٢	٢٥،٥٠٢
احتياطي قانوني	٢٨	١،٠٧٨،٧١٠	١،٠٤١،١٩٨
احتياطي عام	٢٨	١،٣٤٥،٥١٠	١،٣١٠،٢١٣
احتياطي إعادة التقييم	٢٩	٢٢،٠٠٠	٢٢،٠٠٠
احتياطي القيمة العادلة	٣٠	(١٥٣،٢٨١)	(٢٥٩،٤٨٩)
توزيعات أرباح مقترحة	٣١	٤٢٥,٢٠٢	٥١٠،٢٤٢
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	٣٢	١٠،٥٠٠	١٢،٢٥٠
أرباح محتجزة		٤,٩٠٩,٦٣٢	٤،٩٣٦،١٦٧
حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة		١١،٩١٥،٨٣٩	١١،٨٥٠،١٤٧
الحصص غير المسيطرة	٣٨	٣٦٩،٤٦٦	٤٧٨،٥٠٣
مجموع حقوق الملكية		١٢،٢٨٥،٣٠٥	١٢،٣٢٨،٦٥٠

		كما في ٣١ ديسمبر	
		٢٠١٨	٢٠١٧
		ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات			
مطلوبات غير المتداولة			
قروض بنكية طويلة الأجل	٢٢	٢،٧٦٢،٦٩٠	٨٨٣،٩٨٩
سندات الصكوك	٢٣	-	١،١٠١،٦٠٠
ذمم دائنة أخرى	٢٥	١٦١،٠٩٥	٦٨،٨٤٧
		٢،٩٢٣،٧٨٥	٢،٠٥٤،٤٣٦
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	٢٤	١،٤٦٩،٢١٦	١،١٩٣،٤٤٥
سندات الصكوك	٢٣	١،١٠١،٦٠٠	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٥	١،٧٧٤،٢٩١	١،٤٢٨،٤٢٢
		٤،٣٤٥،١٠٧	٢،٦٢١،٨٦٧
مجموع المطلوبات		٧،٢٦٨،٨٩٢	٤،٦٧٦،٣٠٣
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		١٩،٥٥٤،١٩٧	١٧،٠٠٤،٩٥٣

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

.....	.....	.....
سهيل فارس غانم المزروعي	حسين مهيوب سلطان	خالد جاسم محمد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة المنتدب والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

	حقوق الملكية العائدة إلى ملّاك الشركة											
	رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي إعادة التقييم ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة / أسهم منحة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٤,٠٤٩,٥٤١	٤٦	٢٥,٥٠٢	٩٧٥,٩٥٨	١,٢٥٣,٩٤٣	٢٢,٠٠٠	(٢٤٩,٧٣٦)	٦٠٧,٤٣١	١٠,٠٠٠	٤,٦٦٩,٥٤٥	١١,٣٦٤,٢٣٠	٥٧٤,٦٤٧	١١,٩٣٨,٨٧٧
مجموع الدخل الشامل للسنة													
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠١,٥٩٧	١,٠٠١,٥٩٧	(٧٠,٣٢٧)	٩٣١,٢٧٠
الدخل الشامل الأخر													
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	(٢,٤٢٦)	(٢١,٠٦٠)
مجموع الدخل الشامل الأخر للسنة	-	-	-	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	(٢,٤٢٦)	(٢١,٠٦٠)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	١,٠٠١,٥٩٧	٩٨٢,٩٦٣	(٧٢,٧٥٣)	٩١٠,٢١٠
المعاملات مع الملّاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية													
مساهمات من قبل الملّاك وتوزيعات عليهم													
توزيعات أرباح مدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	(٤٠٤,٩٥٤)	-	(٨٠,٩٩١)	(٤٨٥,٩٤٥)	-	(٤٨٥,٩٤٥)
أسهم منحة مصدرة	٢٠٢,٤٧٧	-	-	-	-	-	-	(٢٠٢,٤٧٧)	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مقترحة	-	-	-	-	-	-	-	٥١٠,٢٤٢	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	-
أرباح / توزيعات من قبل الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٨٩٥)	(٢,٨٩٥)
أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧	٧	-	٧
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	٢٠٢,٤٧٧	-	-	-	-	-	-	(٩٧,١٨٩)	-	(٥٩١,٢٢٦)	(٤٨٥,٩٣٨)	(٢,٨٩٥)	(٤٨٨,٨٣٣)
التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة													
عند الاستحواذ على حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٢٠٧)	(١,٢٠٧)	(٢٨,٠٦٥)	(٢٩,٢٧٢)
عند الاستحواذ من قبل شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧,٦٦٨	٧,٦٦٨
تحويل عند استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	٨,٨٨١	-	-	(٨,٨٨١)	-	-	-
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	٨,٨٨١	-	-	(١٠,٠٨٨)	(١,٢٠٧)	(٢٠,٣٩٧)	(٢١,٦٠٤)
مجموع المعاملات مع الملّاك	٢٠٢,٤٧٧	-	-	-	-	-	٨,٨٨١	(٩٧,١٨٩)	-	(٦٠١,٣١٤)	(٤٨٧,١٤٥)	(٢٣,٢٩٢)	(٥١٠,٤٣٧)
الحركات الأخرى													
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٦٥,٢٤٠	٥٦,٢٧٠	-	-	-	-	(١٢١,٤١١)	٩٩	(٩٩)	-
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢,٢٥٠	(١٢,٢٥٠)	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	-	-	-	٦٥,٢٤٠	٥٦,٢٧٠	-	-	-	٢,٢٥٠	(١٣٣,٦٦١)	(٩,٩٠١)	(٩٩)	(١٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(٢٥٩,٤٨٩)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٢٥٠	٤,٩٣٦,١٦٧	١١,٨٥٠,١٤٧	٤٧٨,٥٠٣	١٢,٣٢٨,٦٥٠

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد *(تابع)*

	حقوق الملكية العائدة إلى ملّاك الشركة											
	رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي إعادة التقييم ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة / أسهم منحة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ - كما هو مسجل في الأصل	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(٢٥٩,٤٨٩)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٢٥٠	٤,٩٣٦,١٦٧	١١,٨٥٠,١٤٧	٤٧٨,٥٠٣	١٢,٣٢٨,٦٥٠
التعديل من التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢١,٤٧٥)	(٢١,٤٧٥)	(٩,٣١٩)	(٣٠,٧٩٤)
التعديل من التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ (إيضاح ٣ أ)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٨٩٣	٢,٨٩٣	-	٢,٨٩٣
الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(٢٥٩,٤٨٩)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٢٥٠	٤,٩١٧,٥٨٥	١١,٨٣١,٥٦٥	٤٦٩,١٨٤	١٢,٣٠٠,٧٤٩
مجموع الدخل الشامل للسنة													
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٥١,٤٣١	٦٥١,٤٣١	(٨١,٢٣٢)	٥٧٠,١٩٩
الدخل الشامل الأخر													
احتياطي القيمة العادلة المحول إلى الأرباح المحتجزة من استبعاد استثمارات	-	-	-	-	-	-	١٥٠,٨٧٣	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	(٤٤,٦٦٥)	-	-	-	(٤٤,٦٦٥)	(٣,٥٤٠)	(٤٨,٢٠٥)
مجموع الدخل الشامل الأخر للسنة	-	-	-	-	-	-	١٠٦,٢٠٨	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	(٤٤,٦٦٥)	(٣,٥٤٠)	(٤٨,٢٠٥)
مجموع الدخل الشامل للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**١٠٦,٢٠٨**	**-**	**-**	**٥٠٠,٥٥٨**	**٦٠٦,٧٦٦**	**(٨٤,٧٧٢)**	**٥٢١,٩٩٤**
المعاملات مع الملّاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية													
مساهمات من قبل الملّاك وتوزيعات عليهم													
توزيعات أرباح مدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	(٥١٠,٢٤٢)
توزيعات أرباح مقترحة (راجع الإيضاح ٣١)	-	-	-	-	-	-	-	٤٢٥,٢٠٢	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	-	-	-	-	-	-	-	(٨٥,٠٤٠)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	(٥١٠,٢٤٢)	-	(٥١٠,٢٤٢)
التغيرات في حصص الملكية													
عند استبعاد شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٨٧٠)	(٢٠,٨٧٠)
تقديم رأس المال في شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٥١٤	١,٥١٤
عند الاستحواذ من قبل شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤,٣١١	٤,٣١١
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥,٠٤٥)	(١٥,٠٤٥)
مجموع المعاملات مع الملّاك	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	(٨٥,٠٤٠)	**-**	(٤٢٥,٢٠٢)	(٥١٠,٢٤٢)	**(١٥,٠٤٥)**	**(٥٢٥,٢٨٧)**
الحركات الأخرى													
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٣٧,٥١٢	٣٥,٢٩٧	-	-	-	-	(٧٢,٨٠٩)	-	٩٩	٩٩
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح ٣٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٥٠٠	(١٠,٥٠٠)	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	-	-	-	٣٧,٥١٢	٣٥,٢٩٧	-	-	-	(١,٧٥٠)	(٨٣,٣٠٩)	(١٢,٢٥٠)	٩٩	(١٢,١٥١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤,٢٥٢,٠١٨**	**٤٦**	**٢٥,٥٠٢**	**١,٠٧٨,٧١٠**	**١,٣٤٥,٥١٠**	**٢٢,٠٠٠**	**(١٥٣,٢٨١)**	**٤٢٥,٢٠٢**	**١٠,٥٠٠**	**٤,٩٠٩,٦٣٢**	**١١,٩١٥,٨٣٩**	**٣٦٩,٤٦٦**	**١٢,٢٨٥,٣٠٥**

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة	**٥٧٠,١٩٩**	٩٣١,٢٧٠
تعديلات لـ:		
استهلاك	**١٦٦,٦٢١**	١٠٧,٠٩٦
إطفاء موجودات غير ملموسة	**٧,٢٩١**	١,١١٢
خسارة انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات	**٨٦**	٢,٥٨٧
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	**(٤٤)**	(٨,٨٢٤)
ربح من بيع استثمارات	**(١٨,٢٦٦)**	(١٢,٤٥٤)
ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	**(١٠١,٨٩٧)**	(٦٤٥,٥٥١)
ربح من بيع استثمارات عقارية	**(١٧)**	(٨٩٩)
حصة من خسارة / (ربح) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	**٢٩,١٥٢**	(١٨,٣٩٧)
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية	**٢٧,٩٩٠**	٨٢,٨٦٨
خسارة من التقييم العادل للاستثمارات	**١٥٣,٣٠٦**	٣٠,٤٥٨
مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القابلة للتحقق	**٧٣,٢٩٠**	٦٠,٢٣٠
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة	**(٢٢٨,٩١٦)**	-
أرباح شراء بالمقايضة	**(١٠٤,٢٦٣)**	-
إيرادات الفوائد	**(٤٥,٩٩١)**	(٥٦,٦٥٥)
مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك	**١٣٥,٧٤٥**	٨٤,٩٦٥
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	**٦٦٤,٢٨٦**	٥٥٧,٨٠٦
التغيرات في:		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	**١٧,٥٣٤**	٤٦,١١٥
ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	**(٥٧,٣٨٥)**	(١٩٥,٩٧٥)
مخزون	**(٤٩٨,٥٣٦)**	(٥٩٦,٧٩٣)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**٢٢٩,٣٧٣**	١٣٦,٨٠٤
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	**(١٢,٢٥٠)**	(١٠,٠٠٠)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	**٣٤٣,٠٢٢**	(٦٢,٠٤٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة / غير مسيطرة - بالصافي من النقد المستحوذ عليه (راجع الإيضاح ٣٩ ب)	**(٤٠٥,٤٢٦)**	(٢٩,٢٧٢)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	**٤,٣٣٢**	٢٧,٣٠١
إضافات على استثمارات عقارية	**(٢٩١,٣٢٠)**	(١٢٣,١٣٤)
شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	**(٣٢٣,٤٣٩)**	(٤١,٥٨٧)
عوائد من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	**٦٠٥**	١٩,١٨١
صافي الحركة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية	**(٧٢,٥٦٥)**	(٦,٨٩٧)
صافي الإضافات على الموجودات غير الملموسة	**(٢١٩)**	(١٨٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(١,٠٨٨,٠٣٢)**	(١٥٤,٥٩٢)

بيان التدفقات النقدية الموحد *(تابع)*

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض بنكية وذمم دائنة	**٢,٠٠٢,٣٩٣**	٩١٤,٧٩٧
سداد قروض بنكية وذمم دائنة	**(٦٤٥,٣٥٦)**	(٧٢٢,٧٥٢)
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة	**(٢٢,٨٩٥)**	٢,٣٥٤
توزيعات أرباح مدفوعة	**(٥١٠,٢٤٢)**	(٤٨٥,٩٤٥)
صافي الحركة في الودائع المرهونة	**(٥٠,٧١٨)**	(٥,٤٣٩)
إيرادات فوائد مقبوضة	**٤٥,٩٩١**	٥٦,٦٥٥
مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك المدفوعة	**(١٣٥,٧٤٥)**	(٨٤,٩٦٥)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	**٦٨٣,٤٢٨**	(٣٢٥,٢٩٥)
صافي النقص في النقد وما في حكمه	**(٦١,٥٨٢)**	(٥٤١,٩٣٠)
النقد وما في حكمه في ١ يناير	**٤٠٤,٥٩٨**	٩٤٦,٥٢٨
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	**٣٤٣,٠١٦**	٤٠٤,٥٩٨
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:		
نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك - راجع الإيضاح ٢١	**٥٨٢,٨٩٣**	٥١٦,٧٩٩
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة) - راجع الإيضاح ٢١	**٢١٥,١٧٤**	٤٣٥,٨٨٨
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة - راجع الإيضاح ٢٤	**(٤٥٥,٠٥١)**	(٥٤٨,٠٨٩)
	٣٤٣,٠١٦	٤٠٤,٥٩٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ معلومات عن الشركة

تأسّست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ما يقرب من ١٦,٧٥١ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٦,٩١٣ مساهماً).

إن العنوان المسجل للشركة هو ص. ب. ٢٨١٧١، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

أُعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ أساس القياس

أُعدت البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا البنود التالية المقاسة بالقيمة العادلة:

- الأرض المدرجة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات
- الاستثمارات العقارية
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- الأدوات المالية المشتقة

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٤١.

٢-٥ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى الثالث، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

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

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة لتسلسل القيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من تسلسل القيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات تسلسل قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ - الاستثمارات العقارية
- الإيضاح ١٤ - الاستثمارات المالية
- الإيضاح ١٥ - الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
- الإيضاح ١٨ - المخزون
- الإيضاح ٣٩ - الاستثمارات في الشركات التابعة

٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠١٤) - الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ محل أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وتصنيفها وقياسها، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية، وانخفاض قيمة الموجودات المالية، ومحاسبة التحوط.

طبقت المجموعة مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الصادر في نوفمبر ٢٠٠٩ المتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية. وفي وقت لاحق، تم إضافة متطلبات في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ تتعلق بتصنيف وقياس المطلوبات في ٢٠١٠، ومحاسبة التحوط في ٢٠١٣، وانخفاض القيمة المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية في ٢٠١٤. وفي ٢٠١٤، تم إصدار النسخة الكاملة من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وتم إجراء بعض التعديلات المحدودة في المعيار النهائي المتعلق بمتطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية عن طريق إدخال فئة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لبعض أدوات الدين.

إن تاريخ سريان المعيار الجديد الصادر في ٢٠١٤ هو ١ يناير ٢٠١٨. ويحل المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقـود مع العملاء

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ إطارا شاملاً لتحديد مبلغ وموعد الاعتراف بالإيرادات. كما يحل هذا المعيار محل التوجيهات الحالية للاعتراف بالإيرادات، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" وتفسير لجنة تفسير المعايير التقارير المالية الدولية رقم ١٣ "برامج ولاء العملاء".

التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، الاستثمارات العقارية

وضح هذا التعديل أنه يجب وجود تغير في الاستخدام من أجل التحويل إلى، أو من، الاستثمارات العقارية. ومن أجل تقدير ما إذا تغير استخدام العقار، يجب إجراء تقييم حول ما إذا كان العقار يلبي التعريف، ويجب دعم هذا التغير بدليل. إن التغير في نية الاستخدام بمفرده ليس دليلاً كافياً لإجراء التحويل.

طبقت المجموعة التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ باستخدام طريقة التطبيق المستقبلي المسموح بها في المعيار. وقامت المجموعة بتقييم أثر هذه التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حول تصنيف العقارات الحالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ وتوصلت إلى عدم وجود ضرورة لإعادة التصنيف عند تطبيق المعيار.

كان التأثير الرئيسي للتطبيق المبدئي للمعايير الجديدة على السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بما يلي:

- خسائر انخفاض القيمة المدرجة على الموجودات المالية
- توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

يبين هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، "الإيرادات من العقود مع العملاء"، على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية"، اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ إلى حدوث تغيرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة. إن السياسات المحاسبية الجديدة مبينة في الإيضاح رقم ٤٥. ووفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار الدولي رقم ٩، لم يتم إعادة بيان الأرقام المقارنة.

٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الجديد وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩:

- الذمم المدينة التجارية
- مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود
- مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
- ذمم الإيجار المدينة
- محتجزات مدينة
- ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
- نقد وما في حكمه

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود وذمم الإيجار المدينة، تقوم المجموعة بتطبيق النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي رقم ٩، والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر منذ الاعتراف المبدئي بهذه الذمم المدينة.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركات التابعة العاملة بتجميع ذممها المدينة لكل نشاط من أنشطة العمل الجوهرية استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة للمخصصات تعتمد على تجربة خسائر الائتمان التاريخية للمجموعة، ويتم تعديل المصفوفة بناءً على العوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة، وبيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود والتدفقات النقدية المتوقعة من تحقيق الضمانات، إن وجدت.

تتعلق المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود بالأعمال الجاري تنفيذها غير المفوترة التي لها نفس خصائص المخاطر مثل الذمم المدينة التجارية لنفس أنواع العقود. ولذلك، خلصت المجموعة إلى أن معدلات الخسارة المتوقعة للذمم المدينة التجارية تمثل تقريباً معقولاً لمعدلات الخسارة للمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود.

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون المجموعة قد استنفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل نفس البند.

في حين أن الودائع القصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه يخضعان أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩، فلا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

تشمل الموجودات المالية الأخرى أرصدة الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى. وتراقب المجموعة جميع الموجودات المالية لتقييم ما إذا كانت قد حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. وإذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

ولتقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على الموجودات المالية قد زادت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات الكمية والمعيارية المعقولة والمثبتة، ويشمل ذلك التجربة التاريخية والمعلومات التطلعية.

التحول

استفادت المجموعة من الإعفاء الذي يسمح لها بعدم إعادة بيان المعلومات المقارنة للفترات السابقة فيما يتعلق بالتغيرات في القياس (بما في ذلك انخفاض القيمة). وتم إدراج الفروق بين القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في الأرباح المحتجزة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

التحول (تابع)

فيما يلي إجمالي التأثير على الأرباح المحتجزة للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨:

	٢٠١٨ ألف درهم
الأرباح المحتجزة الافتتاحية بحسب العرض الأصلي	٤,٩٣٦,١٦٧
التغير في السياسة المحاسبية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:	
- الزيادة في مخصص انخفاض القيمة بناء على نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢١,٤٧٥)
الأرباح المحتجزة المعاد بيانها كما في ١ يناير	٤,٩١٤,٦٩٢

بما أن المجموعة طبقت مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠٠٩) المتعلق بقياس الموجودات، لم يتم إجراء أي عمليات إعادة تصنيف عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠١٤).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت المجموعة باعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، "الإيرادات من العقود مع العملاء"، اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ والذي نتج عنه تغييرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

(أ) بيع العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات عندما يتم تسليم العقارات إلى العملاء، وهي النقطة الزمنية للتسليم الفعلي، وعندما يتم نقل المخاطر والمزايا المرتبطة بالملكية شريطة أن يتم قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق وعندما يكون من المحتمل استرداد المقابل ولا تكون هناك مشاركة مستمرة من الإدارة للعقارات.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في وقت بناء العقارات، على سبيل المثال، على مدى فترة من الزمن على أساس مرحلة الإنجاز في تاريخ التقرير.

اختارت المجموعة التطبيق المعدل بأثر رجعي المسموح به بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ عند تطبيق المعيار الجديد. وبالتالي، تم تطبيق المعيار على السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقط (أي فترة التطبيق الأولي). يتطلب التطبيق المعدل بأثر رجعي كذلك الاعتراف بالأثر المتراكم للتطبيق على جميع العقود التي لم تكتمل حتى ١ يناير ٢٠١٨ في شكل تعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٨. مبين أدناه تفاصيل التعديلات على الأرباح المحتجزة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

بيان المركز المالي الموحد	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧** **ألف درهم**	**التعديل بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥** **ألف درهم**	**١ يناير ٢٠١٨** **ألف درهم**
الموجودات			
ذمم مدينة تجارية (متداولة)	٨٤٩,٢٦٢	٢,٥٤٣	٨٥١,٨٠٥
مخزون	١,٨٨٤,١٤٥	(٢٣,١٢٣)	١,٨٦١,٠٢٢
المطلوبات			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,٤٢٨,٤٢٢	(٢٣,٤٧٣)	١,٤٠٤,٩٤٩
حقوق الملكية			
أرباح محتجزة	٤,٩٣٦,١٦٧	٢,٨٩٣	٤,٩٣٩,٠٦٠

٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

يلخص الجدول التالي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ على بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ لكل بند من البنود المتأثرة. ولا يوجد أي تأثير جوهري على بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

البنود	المبالغ بدون تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥	التعديلات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥	كما هي مدرجة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
مخزون (متداول)	٢,٥٥٠,٦٢٤	(٩٧,٨٣٣)	٢,٤٥٢,٧٩١
ذمم مدينة تجارية (متداولة)	١,٠٦٣,٢٥٩	٧٤,٢٢٤	١,١٣٧,٤٨٣
بيع عقارات	٧,٢١٦	٨٢,٣٨٠	٨٩,٥٩٦
تكلفة المبيعات	(١,٨٣٦,٣٩٣)	(٧٥,٥١٤)	(١,٩١١,٩٠٧)

(ب) عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات العقود حالياً المبلغ المبدئي المتفق عليه في العقد مع جميع التعديلات التي تتم في أعمال العقد والمطالبات ودفعات الحافز إلى القدر الذي يكون فيه من المرجح أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بشكل موثوق به. وعندما يتم الاعتراف بالمطالبات أو التعديلات، يتم تعديل قياس مستوى التقدم في إنجاز العقد أو سعر العقد ويتم إعادة تقييم الوضع الإجمالي للعقد في تاريخ كل تقرير.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، سوف يتم إدراج المطالبات والتعديلات في محاسبة العقود عند الموافقة عليها.

بناءً على تقييمها، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة من تطبيق السياسة المعدلة.

(ج) التحول

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ باستخدام طريقة التأثير التراكمي اعتبارا من التطبيق المبدئي لهذا المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق المبدئي (أي ١ يناير ٢٠١٨). ونتيجة لذلك، تم تعديل الأثر التراكمي للزيادة في صافي الربح البالغ ٢,٩ مليون درهم في الأرباح المحتجزة الافتتاحية ولم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه

هناك بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ ويسمح بالتطبيق المبدئي لها، ولكن لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من تلك المعايير غير السارية حتى تاريخه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء التالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦. ويتطلب الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريباً في بيان المركز المالي بواسطة المستأجرين، بعد أن تم وقف العمل بالتمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية. وبموجب المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالأصل المالي (حق استخدام البند المستأجر) والالتزام المالي بدفع الإيجارات. تتاح بعض الحلول العملية لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار ضمن عقود التأجير التشغيلي أو عقود التأجير التمويلي مع بقاء منهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ الخاص بالمحاسبة عن المؤجرين دون تغيير جوهري عن المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، عقود الإيجار، السابق.

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار (تابع)

ستطبق المجموعة هذا المعيار من تاريخ تطبيقه الإلزامي بتاريخ ١ يناير ٢٠١٩. وتنوي المجموعة تطبيق أسلوب الانتقال المبسط ولن تجري أي تعديل على المبالغ المقارنة للسنة السابقة للتطبيق المبدئي. ولذلك، سوف يتم الاعتراف بالأثر المتراكم لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠١٩. وسيتم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مطلوبات الإيجار عند التطبيق (المعدل بأي مصاريف إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة).

عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المستأجر

بالنسبة لالتزامات الإيجار (باستثناء العناصر غير الإيجارية وعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة)، سوف تعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار، التي تمثل القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المخصومة بمعدل يتناسب مع نشاط التشغيل الذي تنشأ فيه عقود الإيجار، في ١ يناير ٢٠١٩، وموجودات حق الاستخدام المقابلة فيما يتعلق بهذه العقود، معدلة بالمبالغ المدفوعة مقدماً ودفعات الإيجار المستحقة المعترف بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، لن يتم الاعتراف بتكاليف الإيجار التشغيلي (بخلاف عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة) كجزء من مصاريف التشغيل. وستقوم المجموعة بتحديد سقف معين لتقييم العقود التي يمكن أن تشكل عقود إيجار منخفضة القيمة.

سوف تعترف المجموعة بالاستهلاك على موجودات حق الاستخدام والفوائد على مطلوبات الإيجار على مدى فترة الإيجار في حساب الأرباح أو الخسائر. ومن المتوقع أن يكون للمعالجة المحاسبية تأثير إيجابي صاف على النقد الناتج من أنشطة التشغيل. وفي المقابل، سوف يزيد النقد المستخدم في أنشطة التمويل حيث إن جزء رأس المال من المبالغ المسددة عن مطلوبات الإيجار سوف يدرج في المبالغ المسددة للقروض.

عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر

ليس من المتوقع ظهور أي تأثير جوهري على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، ولكن سوف يستدعي الأمر بعض الإفصاحات الإضافية في فترة التقرير التالية.

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس قسم إدارة المخاطر لدى المجموعة، بحيث يكون ذلك القسم مسؤولاً عن وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة. تتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تتولى لجنة التدقيق لدى المجموعة الإشراف على كيفية مراقبة إدارة المجموعة لمدى الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى ملاءمة الإطار العام لإدارة المخاطر على ضوء المخاطر التي تواجهها المجموعة. يقوم قسم التدقيق الداخلي بمساعدة لجنة التدقيق في القيام بدورها الإشرافي. ويضطلع قسم التدقيق الداخلي بأعمال مراجعة منتظمة ومتخصصة لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض المجموعة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من الذمم المدينة التجارية وأعمال العقود قيد الإنجاز والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والاستثمارات في سندات الدين والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة.

(أ) الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. تقوم الشركات التابعة التي تعمل في قطاع العقارات ببيع عقاراتها بشرط الاحتفاظ بملكية العقارات بحيث أنه في حالة عدم التزام العميل بالسداد تكون مطالبة المجموعة مضمونة. يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على عقود الإيجار وتتطلب كافة أعمال الإنشاءات أو التجديدات أو أي نوع من الأعمال المطلوب تنفيذها في العقار المؤجر موافقة مسبقة من المجموعة. علاوة على ذلك، لا يجوز تحويل عقد الإيجار إلى مستأجر آخر دون الحصول على موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

(ب) استثمارات في سندات الدين

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. ولا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته.

تراقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغيرات في عوائد السندات.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما في حكمه له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما في حكمه بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية بتصنيفات ائتمانية A2 إلى Baa1.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بمواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في التأكد، بقدر الإمكان، من أن المجموعة سوف تتوفر لها السيولة النقدية الكافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والاستثنائية، دون التعرض لخسائر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي سيكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تعظيم العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملات غير العملات الوظيفية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية بعملتي الدولار الأمريكي واليورو. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة المجموعة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي مصاريف التمويل للمجموعة.

تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة العائم.

أصدرت إحدى الشركات التابعة للمجموعة سندات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في ٢٠١٤ (تستحق في فبراير ٢٠١٩) وتحمل سعر فائدة ثابت بواقع ٤,٢٩١% سنوياً.

تخضع القروض طويلة الأجل لأسعار فائدة متغيرة وهي تختلف، بصورة عامة، استناداً إلى معدلات الإقراض الأساسية لدى البنوك على فترات منتظمة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر أسعار السوق الأخرى

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الاستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نظراً لمراقبة أدائها بصوره فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المحدد على أنه ربح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على مجموع حقوق الملكية للمساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحمّلها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية زائداً سندات الصكوك ناقصاً النقد وما في حكمه والاستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي.

٦ تكلفة المبيعات

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
مواد مستهلكة	**١,٠٧٥,١٩٣**	٧٤٧,٥٣٦
تكاليف بيع العقارات	**٨١,٧١٤**	-
تكاليف موظفين	**١٤٣,٦٦٧**	١٢٢,٥٤٥
استهلاك وإطفاء	**١٣٨,٠٠٧**	٧٤,٣٠٨
مصاريف غير مباشرة للمصنع (باستثناء الاستهلاك)	**١٨٨,٥٨٠**	١٨٦,٥٣٢
مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (راجع الإيضاح ١٨)	**٧٣,٢٩٠**	٦٠,٢٣٠
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)	**١١٥,٣٥٨**	١١٦,١٨٣
مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (راجع الإيضاح ٣٤)	**٢٩,٠٧٧**	٢٩,٠٧٧

٧ مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
تكاليف موظفين	**٢٥٥,٣٠٥**	٢٠٧,١٣٧
مصاريف بيع وتسويق	**٥٠,٧١٦**	٧١,٤١٧
استهلاك وإطفاء	**٣٥,٩٠٥**	٣٦,٤٨٧

تشمل مصاريف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١ مليون درهم (٢٠١٧: ١,٤ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

٨ إيرادات ومصاريف التمويل

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات الفوائد	**٤٥,٩٩١**	٥٦,٦٥٥
إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**١,٤٧٧**	١٩,٧٩٤
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	**-**	٣,١٩٧
إيرادات التمويل	**٤٧,٤٦٨**	٧٩,٦٤٦
مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك	**(١٣٥,٧٤٥)**	(٨٤,٩٦٥)
إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**١,٨٠٥**	(١,٢٤٤)
رسوم بنكية	**(٢١,٢٤٢)**	(١٢,١٢٨)
أرباح / (خسائر) الصرف الأجنبي - بالصافي	**٤,٢٣٩**	(٥٢٤)
مصاريف التمويل	**(١٥٠,٩٤٣)**	(٩٨,٨٦١)

٩ إيرادات أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
تشمل الإيرادات الأخرى بالأساس ما يلي:		
مخصص مسترد كان انتفى الغرض منها	**٩,٥٢٦**	٣,٢٦٣
تكاليف خدمة	**٥,٤١٣**	٥,٧٧٥
أتعاب إدارية	**٤,٦٧٨**	٣,٥٢٩
إيرادات إعلانات	**٤,٥١٠**	٢,٥١٨
بيع خردة	**٣,١٦٧**	٤,٣٥٦
الدخل من العمليات المؤجرة	**١,٣٩٧**	٢,٣٣٣
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	**٤٤**	٨,٨٢٤
مطالبات التأمين المستلمة	**-**	١٧,١٢٣

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات

	مبان ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة / التقييم						
في ١ يناير ٢٠١٧	٩٢٥,٧١٥	١,٢٧٢,٣٠٤	٩٦,٧٦٧	٢٤,٦١٨	٧٣,٦٩٣	٢,٣٩٣,٠٩٧
إضافات	٥١٨	٩,٠٠٧	٦,٠٧٠	١,٣٣٣	٢٤,٦٥٩	٤١,٥٨٧
استبعادات وحذوفات	(٣٨٩)	(١,٩٤٦)	(٢,٢١٦)	(٢,٩٦٥)	(٨,٩٢٤)	(١٦,٤٤٠)
تحويلات	١٢,١٥٦	١٥,٧٣٩	(٢,٣٨١)	-	(٢٥,٥١٤)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٣٨,٠٠٠	١,٢٩٥,١٠٤	٩٨,٢٤٠	٢٢,٩٨٦	٦٣,٩١٤	٢,٤١٨,٢٤٤
إضافات (راجع (١) أدناه)	**٨٤,١٠٣**	**٣٧,٧٨٧**	**١٠,٧٧٥**	**٨٦١**	**١٨٩,٩١٣**	**٣٢٣,٤٣٩**
تحويل من المخزون (راجع (٢) أدناه)	**-**	**-**	**-**	**-**	**١٨٠,٤٨٦**	**١٨٠,٤٨٦**
استبعادات وحذوفات	**-**	**(١,٣٩٢)**	**(٧١٥)**	**(٨٦٩)**	**(٢٣)**	**(٢,٩٩٩)**
استحواذ من خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح ٣٩)	**١٦٧,٣٧١**	**١,٥٩٥,٣٨٥**	**١٠,٣٠٩**	**١٦٨**	**٣٧٢,٥٥٥**	**٢,١٤٥,٧٨٨**
تحويلات	**٢,٩٦٣**	**٩٧,١٠٥**	**٥٠٦**	**٤٦٧**	**(١٠١,٠٤١)**	**-**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**١,١٩٢,٤٣٧**	**٣,٠٢٣,٩٨٩**	**١١٩,١١٥**	**٢٣,٦١٣**	**٧٠٥,٨٠٤**	**٥,٠٦٤,٩٥٨**
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة						
في ١ يناير ٢٠١٧	٣٠٨,٩٣٩	٦٥٢,٣٥٥	٧٩,٩٤٧	٢٠,٨٤٠	١٠,٧٠٨	١,٠٧٢,٧٨٩
المحمّل للسنة	٣٣,٨٥١	٦٤,٩٠٩	٧,٠٨٣	١,٢٥٣	-	١٠٧,٠٩٦
عن استبعادات وحذوفات	-	(١,٨١٩)	(٢,٢١٦)	(٢,٠٤٨)	-	(٦,٠٨٣)
خسارة انخفاض القيمة	-	٢,٥٨٧	-	-	-	٢,٥٨٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٤٢,٧٩٠	٧١٨,٠٣٢	٨٤,٨١٤	٢٠,٠٤٥	١٠,٧٠٨	١,١٧٦,٣٨٩
المحمّل للسنة	**٤٠,٢٦١**	**١١٥,٣١٧**	**٩,٥٩٣**	**١,٤٥٠**	**-**	**١٦٦,٦٢١**
عن استبعادات وحذوفات	**-**	**(١,٠٥٢)**	**(٦٦٤)**	**(٧٢٢)**	**-**	**(٢,٤٣٨)**
عن استحواذ من خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح ٣٩)	**١٨,٦١٦**	**٢٧١,٣٨٦**	**٦,٦٩٨**	**١٦٨**	**-**	**٢٩٦,٨٦٨**
خسارة انخفاض القيمة	**-**	**٨٦**	**-**	**-**	**-**	**٨٦**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤٠١,٦٦٧**	**١,١٠٣,٧٦٩**	**١٠٠,٤٤١**	**٢٠,٩٤١**	**١٠,٧٠٨**	**١,٦٣٧,٥٢٧**
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٩٥,٢١٠	٥٧٧,٠٧٢	١٣,٤٢٦	٢,٩٤١	٥٣,٢٠٦	١,٢٤١,٨٥٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٧٩٠,٧٧٠**	**١,٩٢٠,٢٢٠**	**١٨,٦٧٤**	**٢,٦٧٢**	**٦٩٥,٠٩٦**	**٣,٤٢٧,٤٣١**

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن توسعة منشآتها التصنيعية وإنشاء محطات تبريد المناطق.
تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناء على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.

(٢) بدأت المجموعة خلال السنة بناء فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠,٥ درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة الحالية.

(٣) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصافي قيمة دفترية ١,٩٩٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٣١ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والمنشآت والآلات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

	الشهرة ألف درهم	براءات الاختراع والعلامات التجارية ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة					
كما في ١ يناير ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	-	١٨,٤٩١	١٥٠,٠٢١
إضافات	-	-	-	١٨٤	١٨٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	-	١٨,٦٧٥	١٥٠,٢٠٥
إضافات (راجع الإيضاح ٣٩ ب)	-	-	٢٣٣,٢٧٢	٢١٩	٢٣٣,٤٩١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**١٢٤,٠٨٥**	**٧,٤٤٥**	**٢٣٣,٢٧٢**	**١٨,٨٩٤**	**٣٨٣,٦٩٦**
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة					
في ١ يناير ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	-	(١٣,١٤٩)	(٥٠,٢٥٣)
الإطفاء	-	-	-	(١,١١٢)	(١,١١٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	-	(١٤,٢٦١)	(٥١,٣٦٥)
الإطفاء	-		(٥,٩٨١)	(١,٣١٠)	(٧,٢٩١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**(٢٩,٦٥٩)**	**(٧,٤٤٥)**	**(٥,٩٨١)**	**(١٥,٥٧١)**	**(٥٨,٦٥٦)**
القيمة الدفترية					
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٤,٤٢٦	-	-	٤,٤١٤	٩٨,٨٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٩٤,٤٢٦**	**-**	**٢٢٧,٢٩١**	**٣,٣٢٣**	**٣٢٥,٠٤٠**

تختبر المجموعة ما إذا كانت الشهرة قد تعرضت لأي انخفاض في القيمة على أساس سنوي. وبالنسبة لفترتي التقرير ٢٠١٨ و٢٠١٧، تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد على أساس حسابات القيمة قيد الاستخدام والتي تتطلب استخدام الافتراضات. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات التقديرية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة الموضحة أدناه. وتتوافق هذه المعدلات مع التوقعات الواردة في تقارير العمل الخاصة بالقطاع التي تعمل فيه كل وحدة من وحدات توليد النقد. تتعلق الشهرة أساساً بعمليات التصنيع والخدمات لدى المجموعة وخضعت للفحص باستخدام طريقة القيمة قيد الاستخدام.

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

كان حساب القيمة قيد الاستخدام حساساً تجاه الافتراضات التالية:

حددت الإدارة القيم المخصصة لكل من الافتراضات الرئيسية أعلاه على النحو التالي:

الافتراضات	المنهج المستخدم في تحديد القيم
إجمالي الهامش المدرج في الموازنة	بناء على الأداء السابق وتوقعات الإدارة للمستقبل.
معدل النمو طويل الأجل	يمثل متوسط معدل النمو المرجح المستخدم في استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة. أعدت الإدارة موازنة مدتها خمس سنوات بناءً على توقعاتها للنتائج المستقبلية، وبعد ذلك تم افتراض معدل نمو قدره ٢% - ٥% (٢٠١٧: ٢% - ٥%).
معدلات الخصم	تعكس المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاعات ذات الصلة والبلدان التي تعمل فيها. قدرت الإدارة أن معدل الخصم الذي يجب استخدامه يتراوح بين ٧% - ١٠% (٢٠١٧: ٦% - ٩%).

عقود العملاء

تمثل عقود العملاء قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. وهذه العقود هي عقود طويلة الأجل تمتد على مدى فترة ٢٠ عاماً مع العملاء الأفراد والشركات مع إتاحة خيار التجديد.

خضعت العقود للتقييم باستخدام طريقة الأرباح الزائدة لفترات متعددة في إطار منهج الدخل.

ينطوي منهج الأرباح الزائدة لفترات متعددة على تقييم صافي الدخل المتبقي المستمد من عقود العملاء بعد خصم رسوم الموجودات المساهمة المناسبة بما يبين العوائد المنسوبة إلى جميع الموجودات الأخرى، سواء الملموسة أو غير الملموسة، المستخدمة في دعم الموجودات غير الملموسة المتعلقة بعقود العملاء.

تم خصم التدفقات النقدية الأساسية باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الذي يتراوح بين ١١% إلى ١٣%.

تطفأ عقود العملاء على مدى عمر البنية التحتية المرتبطة بها والذي يبلغ ٣٩ عاماً تقريباً.

١٢ استثمارات عقارية

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
في ١ يناير	**٧,٧٠٤,٩٨٠**	٦,٧٣١,٦٩٧
إضافات	**٢٨٤,٤٦٨**	٣٣١,٦٣٠
المحول من المخزون (راجع الإيضاح ١٨)	**١٩٩,٨٩٥**	-
المحول من عقارات بغرض التطوير (راجع الإيضاح ١٣)	**٥,١٨٣**	٢٢,٥٠٤
بيع استثمارات عقارية	**(٤,٣١٥)**	(٢٦,٤٠٢)
ربح التقييم العادل (صافي)	**١٠١,٨٩٧**	٦٤٥,٥٥١
في ٣١ ديسمبر	**٨,٢٩٢,١٠٨**	٧,٧٠٤,٩٨٠

- تمثل الإضافات خلال السنة أعمال تطوير قيد الإنجاز على بعض قطع الأراضي.
- خلال السنة وبناءً على التغير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من المخزون إلى الاستثمارات العقارية.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
بنية تحتية ومنشآت ملحقة	**٥,٠٤٢,٣٦٩**	٤,٨٢٨,٣٢٨
قطع أراضي للتطوير المستقبلي	**٩٤٤,٦٤٩**	٩٧١,٤٢٤
مرافق سكنية وتجزئة وتجارية	**١,٦٤٩,١٦٠**	١,٢٣٣,٩٩٥
مساكن عمال ومستودعات	**٦٥٥,٩٣٠**	٦٧١,٢٣٣
	٨,٢٩٢,١٠٨	٧,٧٠٤,٩٨٠

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

- توفير جميع البيانات الرئيسية اللازمة لتقارير التقييم المستقل والتحقق منها.
- تقدير حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم للسنة السابقة.
- إجراء مناقشات مع خبراء التقييم المستقلين.

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠% من صافي الأرباح المحققة سنوياً من المشروع إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام طريقة تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠% من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ٢٥٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٦٠٤ مليون درهم) نظراً للتغير الجوهري في صافي التدفقات النقدية حسب شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المستلمة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠% في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية. وفيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل	**٤,٧٩١,٦٦١**	٤,٥٨٦,٦٦٣
ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)	**(٤٣,٩٥٨)**	(٤٠,٥٢٠)
زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة* (إيضاح ٢٥)	**١٧٩,٣٠٨**	١٦٦,٠٠٢
زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة الأخرى والمصاريف المستحقة) (راجع الإيضاحين ٦ و٢٥)	**١١٥,٣٥٨**	١١٦,١٨٣
	٥,٠٤٢,٣٦٩	٤,٨٢٨,٣٢٨

*تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المستلمة مقدماً من بعض المستأجرين.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة: (تابع)

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق (بما يتماشى مع العقود المبرمة مع المستأجرين) والتكاليف المدفوعة ومعدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي تشمل ما يلي:

(١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة.

(٢) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٦ مليون درهم (٢٠١٧: ربح تقييم عادل بقيمة ٦٧ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على معدلات المبيعات في السوق.

(ج) المرافق السكنية والتجزئة والتجارية تشمل ما يلي:

(١) مبنى مكاتب ووحدات سكنية تم تشيده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة دبي في ٢٠٠١، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي.

(٢) وحدات سكنية محتفظ بها للإيجار بمبلغ ٩٢٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٧٤,٧ مليون درهم).

(٣) مرافق تجزئة وسكنية أخرى بموجب عقود ايجار تشغيلي.

خضعت المرافق السكنية والتجزئة والتجارية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات ورسملة الدخل، أيهما أنسب، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ١١٦,٦ مليون درهم (٢٠١٧: ربح تقييم عادل بقيمة ٢٧ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة وفترات عدم الإشغال ومعدلات البيع السوقية.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٤٥٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٢٤,١ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مساكن عمال ومستودعات:

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٥,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٢ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة وفترات عدم الإشغال.

تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة (تابع)

يوضح الجدول التالي التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى الثالث.

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	**٧,٧٠٤,٩٨٠**	٦,٧٣١,٦٩٧
إضافات	**٢٨٤,٤٦٨**	٣٣١,٦٣٠
تحويلات من عقارات بغرض التطوير	**٥,١٨٣**	٢٢,٥٠٤
تحويلات من المخزون	**١٩٩,٨٩٥**	-
بيع استثمارات عقارية	**(٤,٣١٥)**	(٢٦,٤٠٢)
التغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)	**١٠١,٨٩٧**	٦٤٥,٥٥١
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٨,٢٩٢,١٠٨**	٧,٧٠٤,٩٨٠

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُددت التقييمات باستخدام تقييم الدخل ومنهج رسملة الدخل ومنهج مقارنة المبيعات بناءً على معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة، وبالتالي صنّف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث. تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسملة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبير افتراضات حول معدلات عائد الرسملة والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

وتشمل هذه المعطيات ما يلي:

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وتدعمها شروط أي عقد إيجار حالي، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى أو أقل بنسبة ١٠%، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٦١٤ مليون درهم او أقل بمبلغ ٦٢٤ مليون درهم.
معدلات عائد الرسملة	تعكس معدلات العائد الحالية للعقارات. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى / أقل بنسبة ١%، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٥٥,٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٤٨,٤ مليون درهم على التوالي.
معدلات عدم الإشغال	تعكس معدلات معدل فترة عدم الإشغال أو الفراغ طوال فترة عودة العقار للمالك. فيما لو كانت معدلات عدم الإشغال أعلى / أقل بنسبة ١٠%، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤,١ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٧,٩ مليون درهم على التوالي.
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كانت معدلات الخصم أعلى / أقل بنسبة ١%، لكان التقييم قد انخفض بمبلغ ٥١٧ مليون درهم لو كانت معدلات الخصم أعلى أو ارتفع بمبلغ ٦٧٧ مليون درهم لو كانت معدلات الخصم أقل.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المصاريف المدفوعة	تشمل الاستثمارات اللازمة لإبقاء العقار في حالة التشغيل على مدار عمره الإنتاجي المتوقع. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠% لكان التقييم أعلى بمبلغ ١١٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ١١١ مليون درهم على التوالي.

تتسق أسس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

لم تطرأ أي تغيرات على أساليب التقييم خلال السنة.

١٣ عقارات بغرض التطوير

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
إضافات	**٥,١٨٣**	٢٢,٥٠٤
المحول إلى استثمارات عقارية (راجع الإيضاح ١٢)	**(٥,١٨٣)**	(٢٢,٥٠٤)
في ٣١ ديسمبر	**-**	-

١٤ استثمارات مالية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٤ (أ)		
سندات ملكية	**١٣٣,٥٨٦**	٢٠٩,٨٢٧
(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - راجع الإيضاح ١٤ (ب)		
سندات ملكية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة	**٣٥٥,٢٨٠**	٥٠٠,٩٥٣
سندات ملكية وصناديق وسندات وصكوك غير مدرجة	**١,٠٧٣,٩٤٧**	١,٠٤٩,٢٧١
	١,٤٢٩,٢٢٧	١,٥٥٠,٢٢٤
التوزيع الجغرافي للاستثمارات:		
الإمارات العربية المتحدة	**٧٣٠,٧٧٥**	٧٩٣,١٠٢
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٣٥١,٢٤٣**	٤٢٨,٣٣٠
دول أخرى	**٤٨٠,٧٩٥**	٥٣٨,٦١٩
	١,٥٦٢,٨١٣	١,٧٦٠,٠٥١

١٤ استثمارات مالية (تابع)

تم رهن استثمارات في سندات ملكية وصناديق وسندات غير مدرجة تبلغ قيمتها العادلة ٦٨٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٥٨٠ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (راجع الإيضاح ٢٤).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في سندات الملكية مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠% في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٣١,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٨,٩ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تشمل بالأساس ما يلي:

تمتلك المجموعة ٥% من أسهم مصرف الطاقة الأول وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل الاستثمارات الرئيسية لسندات الملكية غير المدرجة والصناديق والسندات والصكوك في سندات وصناديق مدارة.

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ١٦٢,٥ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ١٧٤,٣ مليون دولار أمريكي) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٣,٢ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ٢٦ مليون دولار أمريكي) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ١١٦ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ١٢٧,٩ مليون دولار أمريكي). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ويبلغ متوسط فترة الاستحقاق للمحفظة ثلاث سنوات.

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام تسلسل القيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المعطيات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى الأول: سعر السوق المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة. تستند القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

المستوى الثاني: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

المستوى الثالث: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهرية غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات الملكية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغير في القيمة العادلة.

١٤ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل خسارة بمبلغ ١٥٣,٣ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٧: خسارة بمبلغ ٣٠,٥ مليون درهم). نشأت الخسارة أساساً من سندات الملكية المحتفظ بها للمتاجرة في السوق وانخفاض القيمة العادلة لبعض سندات الملكية غير المدرجة والصناديق والسندات.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في سندات الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل خسارة بمبلغ ٤٨,٢ مليون درهم في حساب الدخل الشامل الآخر خلال السنة الحالية (٢٠١٧: خسارة بمبلغ ٢١,١ مليون درهم).

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب المستوى الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**المستوى الأول ألف درهم**	**المستوى الثاني ألف درهم**	**المستوى الثالث ألف درهم**	**المجموع ألف درهم**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٣٤٩,٩٧١**	**٦٩٩,٥١٣**	**٣٧٩,٧٤٣**	**١,٤٢٩,٢٢٧**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٦٤٥**	**-**	**١٣٢,٩٤١**	**١٣٣,٥٨٦**
	٣٥٠,٦١٦	**٦٩٩,٥١٣**	**٥١٢,٦٨٤**	**١,٥٦٢,٨١٣**

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٠٠,٩٥٣	٧٤٢,٦٧٩	٣٠٦,٥٩٢	١,٥٥٠,٢٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧٣٦	-	٢٠٩,٠٩١	٢٠٩,٨٢٧
	٥٠١,٦٨٩	٧٤٢,٦٧٩	٥١٥,٦٨٣	١,٧٦٠,٠٥١

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
كما في ١ يناير	**٥١٥,٦٨٣**	٥٥٣,٦٨٥
إضافات خلال السنة	**٩٥,٦٥٩**	٨٠,٨٤٣
مستردة / مبيعة خلال السنة	**(٣٢,١٨٧)**	(١٧,١٩٨)
تحويل صادر (راجع أدناه)	**-**	(٨٤,٦٨٣)
الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الآخر		
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)	**(٤٨,٢٠٥)**	(٢١,٠٦٠)
(الخسارة) / الربح المسجل في الربح أو الخسارة		
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)	**(١٨,٢٦٦)**	٤,٠٩٦
كما في ٣١ ديسمبر	**٥١٢,٦٨٤**	٥١٥,٦٨٣

١٤ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

قامت المجموعة خلال السنة باستبدال استثمارها في "إنرجي سيتي نافي مومباي إنفستمنت كومباني" وفي "مومباي آي تي تيليكوم سيتي" (كلاهما غير مدرج) مع أسهم في "بيت التمويل الخليجي" (مدرجة). وبالتالي، تم تحويل الاستثمار من المستوى الثالث إلى المستوى الأول.

تمثل الاستثمارات المبيعة خلال السنة بيع استثمار في سندات ملكية غير مدرجة بقيمة ٢٦,٣ مليون درهم مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وعند بيع الاستثمار، تم تحويل احتياطي القيمة العادلة ذي الصلة البالغ ١٥٠,٨ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة.

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٥١,٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٥١,٦ مليون درهم).

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
استثمار في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)	**٩,٤٤١**	٤٣١,٤٩٤
استثمار في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)	**٢٣٧,٣١٣**	١٧٥,١٨٣
مجموع الاستثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	**٢٤٦,٧٥٤**	٦٠٦,٦٧٧

(١) المشاريع المشتركة

- استحوذت الشركة في ١ يناير ٢٠١٨ على حصة إضافية قدرها ٥٠% في مشروعها المشترك القائم شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول). وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت شركة إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة وتم توحيدها على أساس البنود المباشرة في هذه البيانات المالية الموحدة (راجع الإيضاح ٣٩ ب).
- قامت المجموعة خلال السنة ببيع حصتها في مشروعها المشترك مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م (راجع الإيضاح ٤٠).

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

كيو دي آي سبورت مانجمنت ذ.م.م (كيو دي آي)

شركة كيو دي آي هي مشروع مشترك بين المجموعة وشركة القدرة للإدارة الرياضية ذ.م.م، وتتمثل الأنشطة الرئيسية للمشروع المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠% من حصص هذه المنشأة.

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار.

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشاريع المشتركة كما هي مدرجة في بياناتها المالية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
موجودات غير متداولة	**٢٥٨**	١,٧٩٧,٢٩٦
موجودات متداولة	**٦٢,٣٥٦**	٣٠٤,٥٦٨
مطلوبات غير المتداولة	**(٣٢,٥٤٢)**	(٩٩٠,٨١٦)
مطلوبات متداولة	**(١١,١٩٠)**	(٢٧٢,٦١٠)
صافي الموجودات (١٠٠%)	**١٨,٨٨٢**	٨٣٨,٤٣٨
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٩,٤٤١**	٤١٩,٢١٩
الشهرة	**-**	١٢,٢٧٥
القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة	**٩,٤٤١**	٤٣١,٤٩٤
إيرادات	**٥٨,٢٣٦**	٤٧٣,٣٧٨
استهلاك وإطفاء	**-**	(٤٥,٩٥٦)
مصاريف الفوائد	**-**	(٢٨,٢٦٣)
مصاريف أخرى	**(٥٧,٠٠٢)**	(٣١٨,٠٣١)
ربح السنة (١٠٠%)	**١,٢٣٤**	٨١,١٢٨
حصة المجموعة في الربح	**٦١٧**	٤٠,٥٦٤
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	**-**	-
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**٦١٧**	٤٠,٥٦٤
توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة	**-**	٢٠,٠٠٠

(٢) الشركات الزميلة

تشمل بالأساس المنشآت التالية:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الشركة الزميلة		
جلوبال فارما ذ.م.م	**٣٤**	٣٤
إميرتس ألومنيوم رولينج ("إميرول") ذ.م.م	**٣٠**	٣٠
مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م	**٢٦,٧٥**	٢٦,٧٥
مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")	**٢٠**	٢٠
آفريكا كرست إديوكيشن ("أي سي إي")	**٣٢**	-
موجافي ٤ ليمتد (*)	**٤٠**	٤٠
موجافي ٩ ليمتد (*)	**٥٥**	٥٥
موجافي ١٠ ليمتد (*)	**٣٦**	٣٦
موجافي ٢٠ ليمتد (*)	**٢٠**	٢٥
موجافي ١١ ليمتد (*)	**-**	٥٥
موجافي ١٥ ليمتد (*)	**-**	٥٥
صندوق المال للدخل للشرق الأوسط وشمال أفريقيا (*)	**-**	١٩

* نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة.

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة والمعدلة لبيان تعديلات القيمة العادلة عند الاعتراف والفروقات في السياسات المحاسبية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
مجموع الموجودات	**١,٣٠٠,٤٤٥**	٦٥٢,٩٠٧
مجموع المطلوبات	**(٧٥١,٣٣٦)**	(٣٥٢,٠٩٧)
صافي الموجودات (١٠٠%)	**٥٤٩,١٠٩**	٣٠٠,٨١٠
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**١٧٢,٤٢١**	٨٢,٣٠٣
تعديل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي	**١٧٥,٧٤٨**	١٧٥,٧٤٨
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية	**(١١٠,٨٥٦)**	(٨٢,٨٦٨)
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	**٢٣٧,٣١٣**	١٧٥,١٨٣
إيرادات	**١٢٦,٣٤١**	١٣١,١٢٧
مصاريف	**(٢٣٤,٢٧٢)**	(٢١٧,٠٧٧)
خسارة السنة (١٠٠%)	**(١٠٧,٩٣١)**	(٨٥,٩٥٠)
حصة المجموعة في الخسارة	**(٢٩,٧٦٩)**	(٢٢,١٦٧)
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	**-**	-
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**(٢٩,٧٦٩)**	(٢٢,١٦٧)

خلال السنة، أجرت المجموعة تقييماً للمبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد. نتج عن هذا التقييم خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨,٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٢,٩ مليون درهم). احتُسبت القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة. وتشمل الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٨,٩% ومعدل نمو نهائي بنسبة ١%.

(٣) الحركة في الاستثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
في ١ يناير	**٦٠٦,٦٧٧**	٦٦٤,٢٥١
حصة المجموعة في (خسارة) / ربح السنة	**(٢٩,١٥٢)**	١٨,٣٩٧
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة	**-**	(٢٠,٠٠٠)
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية	**(٢٧,٩٩٠)**	(٨٢,٨٦٨)
عن الاستحواذ على حصة مسيطرة في مشروع مشترك (راجع الإيضاح ٣٩ ب)	**(٣٧٥,٣٤٦)**	-
استبعاد كيانات	**(١٣,٨٤٩)**	(٢٠,٥٠٣)
استثمارات منفذة خلال السنة	**٨٦,٤١٤**	٤٧,٤٠٠
في ٣١ ديسمبر	**٢٤٦,٧٥٤**	٦٠٦,٦٧٧

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، بما في ذلك خيار تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء فترة الإيجار الأولية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ - عقود الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار. وتتم تسوية الإيجارات المستلمة مقدماً من هؤلاء المستأجرين لتحديد صافي ذمم الإيجارات المدينة كما في تاريخ التقرير.

١٧ ذمم الإيجار التمويلي المدينة

لدى المجموعة الحصة التالية في عقود الإيجار التمويلي:

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
إجمالي الاستثمار	**٣,١٨١**	٤,٧٦٩
إيرادات تمويل غير محققة	**(٢١٧)**	(٣٩٥)
صافي الاستثمار	**٢,٩٦٤**	٤,٣٧٤
ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة المصنف ضمن الذمم المدينة الأخرى (راجع الإيضاح ٢٠)	**(١,٣٨٧)**	(١,٤٢٤)
الجزء غير المتداول	**١,٥٧٧**	٢,٩٥٠

فيما يلي ذمم الإيجار التمويلي المدينة المستحقة للمجموعة:

	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	**الفائدة**	**المبلغ الأساسي**	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	الفائدة	المبلغ الأساسي
	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
أقل من سنة واحدة	١,٤٣٥	٤٨	١,٣٨٧	١,٥٣٨	١١٤	١,٤٢٤
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	١,٧٤٦	١٦٩	١,٥٧٧	٣,٢٣١	٢٨١	٢,٩٥٠
	٣,١٨١	٢١٧	٢,٩٦٤	٤,٧٦٩	٣٩٥	٤,٣٧٤

تمثل حصة المجموعة في عقود الإيجار التمويلي الأراضي المؤجرة بموجب عقود إيجار طويلة الأجل التي تم بموجبها تقدير أن القيمة الحالية للحصة المتبقية في نهاية فترة عقد الإيجار تعتبر ضئيلة للغاية. ولذلك، يتم احتساب هذه العقود على أنها عقود إيجار تمويلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار". تتراوح فترات السداد بين سنتين وخمس سنوات. ولا يوجد إيجار محتمل مستحق القبض.

١٨ مخزون

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)	**١٨٣,٦٨٥**	١٦٤,١٥٣
بضائع جاهزة	**٦٠,٠١٥**	٥١,٤٩٨
بضائع في الطريق	**٢,٤١٧**	٢,٧٣٨
عقارات قيد التطوير/ محتفظ بها بغرض البيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)	**٢,٥٥٩,٧٣٣**	٢,٥٣٨,٠١٣
	٢,٨٠٥,٨٥٠	٢,٧٥٦,٤٠٢
ناقصاً: عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض البيع مصنفة كغير متداولة (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)	**(٣٥٣,٠٥٩)**	(١,٨٨٤,١٤٥)
	٢,٤٥٢,٧٩١	٨٧٢,٢٥٧
المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقق	**١,٠٠٦,٠٣١**	١,٠١٣,٦٥٦

تتمثل العقارات قيد التطوير لغرض البيع في تكلفة الأراضي والمصاريف المتكبدة لتطوير العقارات من أجل بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلي.

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير لغرض البيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ودراسات الجدوى ودراسات الأسعار الإرشادية. وبناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بانخفاض قدره ٧٣,٣ مليون درهم في صافي القيمة القابلة للتحقق خلال السنة الحالية (٢٠١٧: ٦٠,٢ مليون درهم). إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق ذات طبيعة ذاتية وتنطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ١٤٩,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٧٦,٢ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسملة على العقارات قيد التطوير لغرض البيع ٧٧,٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣٣ مليون درهم). وتم رسملة تكاليف الاقتراض على أساس معدل المتوسط المرجح للقروض بنسبة ٥% (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥%).

تم رهن مخزون بقيمة ١,١١٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١,١٤٧ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

قامت الإدارة خلال السنة، بناءً على التغير في استخدام العقارات قيد التطوير لغرض البيع إلى الإيجار لأطراف أخرى، بإعادة تصنيف المخزون ذات القيمة الدفترية البالغة ١٩٩,٩ مليون درهم إلى استثمارات عقارية (راجع الإيضاح ١٢).

بدأت المجموعة خلال السنة بناء فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠,٥ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة الحالية (راجع الإيضاح ١٠).

١٩ ذمم مدينة تجارية

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ١٦٥,٣ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢٥,٣ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة. راجع الإيضاح ٤٢.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٤٥,٦٤ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٩١ مليون درهم).

٢٠ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
غير متداولة		
دفعة مقدمة رأسمالية	**٢٤,٨٤٦**	٢٧,٨٧٨
ذمم مدينة أخرى	**٢١,٢٦١**	١٢,٧٧٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**-**	٢٣,٧٣١
	٤٦,١٠٧	٦٤,٣٨٥
متداولة		
ذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً		
- محتجزات مدينة	**٩٠,٩٢٤**	٦٣,٢٠١
- ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية	**١٥٥,٣٣٩**	١٦٧,٨٧٢
- دفعات مقدمة إلى الموردين	**١٦٨,٧٣٥**	١٢٥,٣٥٠
- مبالغ مدفوعة مقدماً	**٤٢,٦٦٠**	٤٠,٨٨٠
- أخرى	**١٤١,٨٤٦**	١٥٦,٧٤٣
الجزء المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (راجع الإيضاح ١٧)	**١,٣٨٧**	١,٤٢٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**٥٧٨**	٢٦,٣٣٢
مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)	**٦٣,٢٤٥**	١٠٠,٧٦٩
	٦٦٤,٧١٤	٦٨٢,٥٧١

(١) تم تصنيف الذمم المدينة الأخرى التي من المتوقع تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

(٢) الحركة في المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كالتالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
تكاليف العقود المتكبدة	**٨٢٠,٥٧٩**	٧٣٤,٥٢١
الأرباح المسجلة ناقصاً الخسائر المسجلة	**(٦٠,٤١٤)**	٦,٩٠٩
	٧٦٠,١٦٥	٧٤١,٤٣٠
دفعات مرحلية	**(٦٩٦,٩٢٠)**	(٦٤٠,٦٦١)
مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود	**٦٣,٢٤٥**	١٠٠,٧٦٩

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٠٠,٧٦٩**	١٤٢,٤٣٣
إضافات خلال السنة	**٦٥٩,٣٩٦**	٥٩٠,٠٣٣
دفعات مرحلية	**(٦٩٦,٩٢٠)**	(٦٣١,٦٩٧)
الرصيد في نهاية السنة	**٦٣,٢٤٥**	١٠٠,٧٦٩

٢١ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
ودائع قصيرة الأجل		
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر	**٦٩,٣٧٣**	١٢,٣٧٦
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك	**٦٥,٠٥٠**	١٤,٣٠٠
	١٣٤,٤٢٣	**٢٦,٦٧٦**
نقد وما في حكمه		
نقد في الصندوق	**١,٣٧٤**	٨٩٢
نقد لدى البنك في الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)	**٥٤٤,٠٥٦**	٤٧٤,٢٣٧
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)	**٦,٣٦٩**	١٦,٤٥٨
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)	**٣١,٠٩٤**	٢٥,٢١٢
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر	**٢١٥,١٧٦**	٤٢٣,٥٤٦
مجموع النقد وما في حكمه	**٧٩٨,٠٦٩**	٩٤٠,٣٤٥

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
قروض طويلة الأجل	**٣,٠٤٣,٥٥٣**	٩٩٨,٩٨٢
ناقصاً: الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)	**(٢٨٠,٨٦٣)**	(١١٤,٩٩٣)
الجزء غير المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل	**٢,٧٦٢,٦٩٠**	٨٨٣,٩٨٩

تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة ورهون عقارية على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح معدل الفائدة على معظم القروض البنكية من ١,٥% إلى ٣,٥% فوق معدل إيبور / ليبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق ملكية الجهة المقترضة.

قامت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م، وهي شركة تابعة للشركة، بتوقيع تسهيل قرض طويل الأجل بقيمة ١,٠٨٠ مليون درهم مع البنوك لتمويل بناء مشروع تطوير عقاري. تبلغ فترة التسهيل ١٠ سنوات كما تبلغ فترة الاستخدام المتاحة ٤ سنوات. سوف يبدأ السداد فوراً بعد إتمام فترة الاستخدام، وسيتم سداد التسهيل على أقساط نصف سنوية.

يتضمن التسهيل التعهدات التالية التي يتعين على الضامن (الشركة) والمقترض (الشركة التابعة) الالتزام بها.

الضامن:

- أن يبلغ الحد الأدنى لصافي القيمة الملموسة ٨ مليار درهم
- ألا يتجاوز صافي الدين خمسة أضعاف الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
- أن يبلغ معدل الدين إلى حقوق الملكية ١:١ أو أقل
- أن يبلغ معدل مجموع الدين إلى صافي القيمة الملموسة ١:١ أو أقل
- أن يبلغ معدل الموجودات غير المرهونة إلى مجموع الدين غير المضمون ٢: ١ أو أعلى

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل (تابع)

المقترض:

- أن يبلغ معدل تغطية خدمة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ١,٢ : ١
- ألا تتجاوز قيمة القرض ٥٠% من قيمة المشروع.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، استخدمت الشركة التابعة ٥٠٥,٥ مليون درهم من تسهيل القرض (٢٠١٧: ٥٢,٧ مليون درهم). وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات.

٢٣ سندات الصكوك

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
سندات صكوك (٣٠٠,٠٠٠ سند بواقع ١,٠٠٠ دولار أمريكي للسند الواحد)	**١,١٠١,٦٠٠**	١,١٠١,٦٠٠

في فبراير ٢٠١٤، أصدرت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م شهادات صكوك لمدة ٥ سنوات تستحق في فبراير ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (بما يعادل ١,١٠١,٦ مليون درهم). يتم تنظيم برنامج الصكوك كوكالة وهي مدرجة في بورصة ناسداك دبي والبورصة الأيرلندية. تشمل شروط الترتيب نقل بعض الموجودات المحددة (موجودات الوكالة) من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى منشأة ذات غرض خاص وهي صكوك مجمع دبي للاستثمار المحدودة (المُصدر) التي تم تشكيلها لإصدار شهادات الصكوك. ومن حيث الجوهر، تظل هذه الموجودات تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م وستستمر بإدارتها. في حالة حدوث أي نقص في التدفقات النقدية، فقد قامت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م بتقديم تعهد بالتعويض عن هذا النقص لحملة شهادات الصكوك. لا يتملك حملة شهادات الصكوك أي موجودات. وتحمل شهادات الصكوك معدل ربح ثابت بنسبة ٤,٢٩١% سنويا يستحق الدفع على أساس نصف سنوي. سوف يقوم المُصدر بتقديم الربح من العوائد المتولدة من موجودات الوكالة.

تتضمن سندات الصكوك التعهدات التالية التي يتعين على شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م الالتزام بها طوال فترة السندات:

-تعهد بعدم الرهن: حظر مطلق على رهن الموجودات المؤجرة.
-لا تزيد نسبة إجمالي الدين عن أربعة أضعاف الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
-لا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء عن ضعفي ونصف الأرباح.
-لا تقل قيمة الاستثمارات العقارية عن ٣ مليار درهم.

بعد تاريخ الميزانية العمومية وبالتحديد في تاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٩، سددت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م سندات الصكوك بالحصول على تسهيل قرض ثنائي من مؤسسة مالية محلية.

٢٤ قروض بنكية

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة	**٤٥٥,٠٥١**	٥٤٨,٠٨٩
قروض قصيرة الأجل	**٧٣٣,٣٠٢**	٥٣٠,٣٦٣
الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل	**٢٨٠,٨٦٣**	١١٤,٩٩٣
	١,٤٦٩,٢١٦	١,١٩٣,٤٤٥

القروض البنكية مضمونة بموجب مجموعة من الرهونات والضمانات المؤسسية. عندما يتم تقديم ضمان مؤسسي، يكون التزام المجموعة مقتصراً غالباً على حصتها في ملكية الجهة المقترضة.

٢٤ قروض بنكية (تابع)

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٤٢٦,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٦٩,٧ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المُهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (راجع الإيضاح ١٤).

يبين هذا الجدول تحليل صافي الدين والحركات في صافي الدين لكل فترة من الفترات المعروضة كما في نهاية فترة التقرير:

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
نقد وما في حكمه	**٧٩٨,٠٦٩**	٩٤٠,٣٤٥
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	**١٣٤,٤٢٣**	٢٦,٦٧٦
استثمارات سائلة*	**١,٠٥٠,١٢٩**	١,٢٤٤,٣٦٨
	١,٩٨٢,٦٢١	٢,٢١١,٣٨٩
سندات الصكوك	**(١,١٠١,٦٠٠)**	**(١,١٠١,٦٠٠)**
قروض - مستحقة خلال سنة واحدة (بما في ذلك السحوبات على المكشوف)	**(١,٤٦٩,٢١٦)**	(١,١٩٣,٤٤٥)
قروض - مستحقة بعد سنة واحدة	**(٢,٧٦٢,٦٩٠)**	(٨٨٣,٩٨٩)
صافي الدين	**(٣,٣٥٠,٨٨٥)**	(٩٦٧,٦٤٥)

*تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (راجع الإيضاح ١٤ (ج)).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٦٨٨,٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١,٧٧٦,٣ مليون درهم).

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
غير متداولة		
ذمم دائنة أخرى	**١٦١,٠٩٥**	٦٨,٨٤٧
متداولة		
ذمم دائنة تجارية	**٦١٢,٣٧١**	٥١٩,٨٦٣
ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)	**١١٥,٣٥٨**	١١٦,١٨٣
ايجارات غير مكتسبة (راجع الإيضاح ١٢)	**١٧٩,٣٠٨**	١٦٦,٠٠٢
دفعات مقدمة مقبوضة من عملاء / مستحقة إلى عملاء	**١١٨,٨٦٤**	١١٤,٣٢٧
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	**٧٤٨,٣٩٠**	٥١٢,٠٤٧
	١,٧٧٤,٣٩١	١,٤٢٨,٤٢٢

٢٦ رأس المال وعلاوة الإصدار

٢٠١٨	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
المصرح به:	
٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠١٧: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
المصدر والمدفوع:	
٤,٢٥٢,٠٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠١٧: ٤,٢٥٢,٠٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)	**٤,٢٥٢,٠١٨**	٤,٢٥٢,٠١٨

خلال عام ١٩٩٨ تم بيع ٥,٤٧٤ سهماً غير مخصص بسعر السوق السائد إلى أحد المساهمين بعلاوة قدرها ٤٦,٠٠٠ درهم.

٢٧ احتياطي رأس المال

يتألف احتياطي رأس المال من صافي الربح الناتج عن بيع الأسهم الخاصة لدى الشركة (أسهم الخزينة) من قبل إحدى الشركات التابعة في السنوات السابقة.

٢٨ الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والمادة ١٠٣ والمادة ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠% من أرباح السنة لكل شركة ينطبق عليها القانون إلى الاحتياطي القانوني. ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠% من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

علاوة على ذلك، ووفقاً للنظام الأساسي لبعض شركات المجموعة، يجب تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام إلا أنه وفقاً للنظام الأساسي لهذه الشركات، يمكن إيقاف التحويل وفقاً لقرار صادر في الاجتماع العام العادي بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة.

وبناء عليه، قامت شركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام.

٢٩ احتياطي إعادة التقييم

خلال السنوات السابقة، قامت حكومة دبي بمنح الشركة قطعة أرض (راجع الإيضاح ١٢(ج)) حيث تم تسجيلها ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات بالقيمة الاسمية. وعندما تم إنشاء مبنى يضم مكاتب ووحدات سكنية في سنة ٢٠٠١ على قطعة الأرض الممنوحة لأغراض التأجير، تم تحويل الأرض من بند الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى بند الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في السنوات السابقة. تم إضافة الأرباح الناتجة من التقييم العادل والبالغة ٢٠ مليون درهم في احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع في وقت التحويل.

٣٠ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (راجع الإيضاح ١٤).

٣١ توزيعات أرباح مقترحة / أسهم منحة

اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٠% إلى مساهمي الشركة لسنة ٢٠١٨.

في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠١٨، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢% المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات أرباح بقيمة ٥١٠,٢ مليون درهم خلال السنة الحالية.

٣٢ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تتمثل الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والبالغة ١٠,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢,٣ مليون درهم) في تعويض أعضاء مجلس الإدارة عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

يرتكز احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على الأرباح المنسوبة لمالكي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)	**٦٥١,٤٣١**	١,٠٠١,٥٩٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)	**٤,٢٥٢,٠١٨**	٤,٢٥٢,٠١٨
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (بالدرهم)	**٠,١٥**	٠,٢٤

ليس هناك أي تأثير جوهري على ربحية السهم من تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة في السنة الحالية.

٣٤ التزامات

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها	**١,٦٣٤,٣٨١**	١,٨٨٦,٨٩٤

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاء المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.

-وقعت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ما قيمته ٣٠٥,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٣٤,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

٣٥ مطلوبات طارئة

ليس هناك أي مطلوبات طارئة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣٦ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. وفيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة واحدة	**٤٥٨,٥١٢**	٤٩١,٥٦٣
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	**١,٨١٧,٠٠٥**	١,٧١٥,٩٩٥
أكثر من خمس سنوات	**٢,٢٦٣,٣٤٢**	٢,٢٩٦,٠١٢
	٤,٥٣٨,٨٥٩	٤,٥٠٣,٥٧٠

٣٧ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، بتنفيذ معاملات مع شركات أخرى ينطبق عليها تعريف الأطراف ذات علاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم الأرض ورسوم الإيجار الأخرى	**١,٣٨٢**	٥,٦٧٠
شراء استثمار عقاري	**-**	٣٩,٠٠٠

تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:

منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة)	**٢٨,٥٢٥**	٢٩,٤٦٨
منافع التقاعد	**٤٦٢**	٤١٥

٣٨ الحصص غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. راجع أيضاً الإيضاح ٣٩ (أ).

٣٩ استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٥,٦٣
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ	الإمارات العربية المتحدة	٦٦,٦١
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

(١) تمتلك شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م ١٠٠% من أسهم شركة تابعة، وهي شركة المجمع العقارية ذ.م.م.

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الزيوت الطبيعية (دبي) ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
إميرتس اكستروديد بوليسترين ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي آي آي دي مانجمنت دي إم سي سي	الإمارات العربية المتحدة	٩٠
جامعة البلمند في دبي (فرع)*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٥
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠
شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت ألمنيوم للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لابتيك انتيريرز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي - مصنّعون (لابتيك) ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لايت تيك إنداستريز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤

٣٩ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٤
صندوق المال للأسهم للشرق الأوسط وشمال أفريقيا	البحرين	٣٦
صندوق المال كابيتال بارتنرز	الإمارات العربية المتحدة	٣٢
صندوق الفارس للأسهم الخاصة	الإمارات العربية المتحدة	٣١
المال للأسهم المباشرة ١ ليمتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
الصقر للاستثمارات المحدودة	جزر الكايمان	١٠٠
صندوق المال للدخل للشرق الأوسط وشمال أفريقيا	جزر الكايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩

على الرغم من امتلاك شركة المال كابيتال ش.م.خ أقل من ٥٠% من صندوق المال للأسهم للشرق الأوسط وشمال أفريقيا وصندوق المال كابيتال بارتنرز وصندوق الفارس للأسهم الخاصة، فقد تم توحيد هذه الصناديق لأن المستثمرين غير قادرين على إقالة مدير الصندوق دون سبب. كما تتعرض المجموعة لتقلبات كبيرة في العوائد من مشاركتها ولديها السلطة والحقوق في التأثير على مبالغ عائداتها.

*أصبحت شركة تابعة خلال السنة الحالية.

(ب) استحواذ على شركة تابعة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصص إضافية بنسبة ٥٠% من المنشأة القائمة الخاضعة للسيطرة المشتركة، شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)، من شريك المشروع المشترك. سوف تتمكن المجموعة من خلال سيطرتها على إميكول من تنفيذ خططها الاستراتيجية وزيادة القيمة الأصلية للنشاط. وبالاستحواذ على الحصة الإضافية أصبحت إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء الاعتراف بالاستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البنود المباشرة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ.

٣٩ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على شركة تابعة (تابع)

يلخص الجدول التالي المبالغ المعترف بها للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة بتاريخ الاستحواذ:

% الحصة المستحوذ عليها	**٥٠%**
القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها:	**ألف درهم**
موجودات غير متداولة (باستثناء الموجودات غير الملموسة)	**١,٨٥٢,٠١٢**
موجودات غير ملموسة (عقود العملاء)	**٢٣٣,٢٧٢**
موجودات متداولة (باستثناء الأرصدة النقدية والبنكية)	**١٣٣,٩٦٣**
نقد في الصندوق ولدى البنوك	**٩٤,٥٧٤**
مجموع الموجودات	**٢,٣١٣,٨٢١**
مطلوبات غير متداولة	**(٨٨٠,٤٥١)**
مطلوبات متداولة	**(٢٢٠,٥٣٤)**
حصة غير مسيطرة	**(٤,٣١١)**
مجموع المطلوبات	**(١,١٠٥,٢٩٦)**
مجموع صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها	**١,٢٠٨,٥٢٥**
ثمن الشراء - (أ)	**٥٠٠,٠٠٠**
القيمة العادلة لحصص الملكية المحتفظ بها سابقاً	**٦٠٤,٢٦٢**
مجموع الثمن	**١,١٠٤,٢٦٢**
ناقصاً: القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها	**(١,٢٠٨,٥٢٥)**
أرباح شراء بالمقايضة	**(١٠٤,٢٦٣)**
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية في إميكول	
القيمة العادلة للحصة البالغة ٥٠% في إميكول في ١ يناير ٢٠١٨	**٦٠٤,٢٦٢**
ناقصاً: القيمة الدفترية للحصة في إميكول في ١ يناير ٢٠١٨	**(٣٧٥,٣٤٦)**
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة	**٢٢٨,٩١٦**
النقد المستحوذ عليه (ب)	**٩٤,٥٧٤**
صافي التدفقات النقدية الصادرة (أ) - (ب)	**(٤٠٥,٤٢٦)**

قامت المجموعة بالتعاقد مع خبير تقييم مستقل للقيام بالتقييم العادل لصافي الموجودات المستحوذ عليها. تم استخدام مزيج من أساليب التقييم وفقاً لطبيعة الأصل لقياس القيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويشمل التقييم: تكاليف الإحلال المستهلكة والتدفقات النقدية المخصومة ورسملة الإيرادات والقيمة السوقية المقارنة، أيهما كان أكثر أهمية.

٤٠ استبعاد مشروع مشترك

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة باستبعاد ٥٠% من حصتها في المنشأة الخاضعة للسيطرة المشتركة وهي مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م. ونتج عن هذا الاستبعاد ربح بقيمة ٢١,١ مليون درهم تم إدراجه ضمن الربح من بيع الاستثمارات.

٤١ التقديرات والأحكام المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار وبيان السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. وفيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون خارجيون لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيون.

(ب) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسارة نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات قيد التطوير / محتفظ بها للبيع. بالنسبة لبعض العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، قُدّرت صافي القيمة القابلة للتحقق بمساعدة من خبير تقييم مستقل ومسجل. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام مهمة منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

(ج) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

(١) الوفاء بالتزامات الأداء لمبيعات العقارات والأراضي

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء وكذلك اتخاذ أحكام لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد استُوفيت على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية محددة من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات والأراضي على مدى فترة من الزمن عندما يتم تحديد أن أحد المعايير التالية قد تم الوفاء به:

- أن ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
- أن لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً باستخدام بديل للمجموعة ويكون للمجموعة حق مُلزم بقبض دفعات عن التزامات الأداء المكتملة حتى تاريخه.

عندما لا يتم الوفاء بأي من المعايير سالفة الذكر، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة.

(١) التكلفة حتى الإنجاز للعقارات قيد التطوير

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز لاحتساب إيراداتها من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويتطلب استخدام هذه الطريقة من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه من حيث نسبتها إلى إجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. يتناسب مبلغ الإيراد المسجل للفترة مع نسبة التكاليف المتكبدة.

إن استخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى التكاليف المقدرة للمشروع يتطلب من المجموعة تقدير الالتزامات المؤداة حتى تاريخه باعتبارها نسبة من إجمالي الالتزامات المقرر تأديتها بموجب عقود البيع المبرمة مع العملاء للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين بحسب تقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

٤١ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(د) الانخفاض في قيمة الشهرة والموجودات الأخرى

تخضع الشهرة للفحص سنوياً وذلك للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية حول انخفاض القيمة). إن اختبار انخفاض القيمة يتطلب من الإدارة تقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتم تخصيص الشهرة لها.

إضافة إلى ذلك، يتم تقييم الموجودات الأخرى مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات والاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

(هـ) إيرادات العقود - طريقة مقارنة التكلفة (طريقة المدخلات) لقياس التقدم المحرز في عقود الإنشاءات

تستخدم المجموعة طريقة مقارنة التكلفة (طريقة المدخلات) لاحتساب عقود الإنشاءات. وفي تاريخ كل تقرير، يجب على المجموعة تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف حتى الإنجاز لجميع عقود الإنشاءات لدى المجموعة. ويتطلب ذلك من المجموعة تقدير التكاليف المستقبلية المتوقع تكبدها، على أساس العمل المزمع تنفيذه بعد تاريخ التقرير. وتشمل هذه التقديرات أيضا تكلفة المطالبات المحتملة من المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. ويتم بيان آثار أي مراجعة لهذه التقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات. وعندما تتجاوز تكاليف العقد المتوقعة إجمالي إيرادات العقد المتوقعة، يتم تسجيل إجمالي الخسائر المتوقعة على الفور، وفي أقرب وقت بمجرد توقعها، سواء كان العمل قد بدأ أو لم يبدأ بعد في هذه العقود. وتعتمد المجموعة على فريق عملها التجاري في تقدير التكاليف حتى إنجاز عقود الإنشاءات. وتتم مراعاة بعض العوامل مثل تأخر الموعد المتوقع للإنجاز، والتغييرات على نطاق العمل، والتغييرات على أسعار المواد وتكاليف العمالة والتكاليف الأخرى، عند وضع تقديرات تكلفة البناء، وذلك على أساس أفضل التقديرات المحدثة بانتظام.

(و) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم ١٤. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيهة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(ز) المحاسبة عن اندماج الأعمال

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصة بنسبة ٥٠% من كيانها الخاضع للسيطرة المشتركة شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول) من شريك المشروع المشترك. واستعانت المجموعة بخبير تقييم خارجي مستقل لإجراء عملية تخصيص سعر الشراء والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها من النشاط. يتطلب هذا التقييم اتخاذ أحكام هامة واستخدام افتراضات عند تنفيذ هذا التقييم. ويحتوي الإيضاح رقم ٣٩ على معلومات حول منهجية التقييم المتبعة بواسطة خبراء التقييم الخارجيين.

٤٢ الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وكان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
استثمارات في سندات وصكوك وصناديق مهيكلة	**٥٩٧,٠٨٩**	٦٨٣,٣٦٢
ذمم الإيجار المدينة	**٤٣,٩٥٨**	٤٠,٥٢٠
ذمم الإيجار التمويلي المدينة	**١,٥٧٧**	٢,٩٥٠
ذمم مدينة تجارية (بالصافي)	**١,٢٠٥,٣٥٣**	١,٠٧٨,٧٠١
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	**٤٧٤,٥٨٠**	٥٥٣,٣٢٧
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	**١٣٤,٤٢٣**	٢٦,٦٧٦
نقد وما في حكمه	**٧٩٨,٠٦٩**	٩٤٠,٣٤٥
القيمة الدفترية	**٣,٢٥٥,٠٤٩**	٣,٣٢٥,٨٨١

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار التمويلي المدينة في تاريخ التقرير بحسب المنطقة الجغرافية كان على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
محلية	**١,٠٦٠,٦٨٨**	٩٢٧,٢٩٨
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**١٠٦,٨٣٠**	١١٢,٥٠٩
مناطق أخرى	**٣٩,٤١٢**	٤١,٨٤٤
	١,٢٠٦,٩٣٠	١,٠٨١,٦٥١

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار التمويلي المدينة في تاريخ التقرير بحسب نوع العميل كان على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
المقاولات	**٢٦٥,٣٢٧**	١٢٢,٤٢٦
العقارات	**٣٢٧,٦٩٤**	٥٨٩,٢٦٢
أخرى	**٦١٣,٩٠٩**	٣٦٩,٩٦٣
	١,٢٠٦,٩٣٠	١,٠٨١,٦٥١

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تطبق المجموعة المنهج المبسط للمعيار الدولي رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، الذي يستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسارة في حالة التعثر، وبالتالي لا تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية خلال السنة:

	المجموع **٢٠١٨** **ألف درهم**
١ يناير: مخصص انخفاض القيمة الافتتاحي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	**١٢٥,٣٣١**
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	٣٠,٧٩٤
مخصص انخفاض القيمة الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	**١٥٦,١٢٥**
خسارة انخفاض القيمة المعترف بها	٩,١٧٤
٣١ ديسمبر - مخصص انخفاض القيمة الختامي	**١٦٥,٢٩٩**

تم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٢٢,٦٧ مليون درهم على المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: لا شيء).

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	١%	١%	١٦%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٥٠,٧٨٠	١٤٥,٥٣٢	٢٦٦,٨٧٨	٦٦٣,١٩٠
مخصص الخسارة	١,٦٣٢	٩٤٧	٤٣,٤٩٠	٤٦,٠٦٩
١ يناير ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	١%	١%	٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١٠٤,٦٦٥	١٢٩,٤٠٩	٣٩٦,٥٣٥	٦٣٠,٦٠٩
مخصص الخسارة	١,٣٥٣	١,١٦٥	٢٧,٤٧٣	٢٩,٩٩١

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٨,٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١٤,٢ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة لأكثر من ٩٠ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	٥%	١٢%	١٥%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١١,٥٦٢	١١٧,٦٩٠	١٩٣,٧١٤	٦٢٢,٩٦٦
مخصص الخسارة	١٥,٤٣١	١٣,٥٩٢	٢٨,٥٣٢	٥٧,٥٥٥
١ يناير ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة لأكثر من ٩٠ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	٥%	١١%	١٤%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٣٧,٧٢٩	٨١,٨٥٢	١٤٣,٣٩١	٤٦٢,٩٧٢
مخصص الخسارة	١٢,٩٤٦	٨,٧٤٩	٢٠,١٥٠	٤١,٨٤٥

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٨ مليون درهم (٢٠١٧: ٢٦,٣ مليون درهم).

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) على موجودات العقود داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة حتى ٣٦٥ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	٦%	١٠%	٦٦%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٩,٤٦٢	١٨,٢٣٣	٣٦,٨٠١	٨٤,٤٩٦
مخصص الخسارة	١,٨٨٣	١,٨٦٤	٢٤,٢٠٦	٢٧,٩٥٣
١ يناير ٢٠١٨	**متداولة**	**متأخرة حتى ٣٦٥ يوماً**	**متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
معدل الخسارة المتوقعة	٧%	٩%	٤٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٦٣,٢٠٤	٣٨,٤٧٢	٥١,٤٢٣	١٥٣,٠٩٨
مخصص الخسارة	٤,١٥٢	٣,٥٩٢	٢٣,٩٧٧	٣١,٧٢٠

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢,١ مليون درهم).

يخضع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. بالنسبة للنقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تُستمد احتمالية التعثر من دراسات المقارنة المعيارية ومعدلات التعثر التي تجريها وكالات التصنيف الخارجية. ويتم تحديد الخسارة المقدرة في حالة التعثر بناءً على مبادئ بازل التوجيهية. كانت خسارة انخفاض القيمة المحددة على النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ضئيلة.

لا يوجد تركيز هام لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه، حيث تحتفظ المجموعة بحسابات نقدية في عدد من المؤسسات المالية المتنوعة.

مخاطر السيولة

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفوائد المقدرة وباستثناء تأثير اتفاقية المقاصة:

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	سنة واحدة - سنتان ألف درهم	سنتان - ٣ سنوات ألف درهم	أكثر من ٣ سنوات ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨						
مطلوبات مالية غير مشتقة						
قروض وتمويلات (شاملة سندات الصكوك)	**٥,٣٣٣,٥٠٦**	**(٥,٩١١,٩٥٤)**	**(٢,٧٤٩,٢٥٥)**	**(٣٩٤,٣٧١)**	**(٣٨٩,٧٣٢)**	**(٢,٣٧٨,٥٩٥)**
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**١,٤٧٢,٦٣٤**	**(١,٤٧٢,٦٣٤)**	**(١,٤٧٢,٦٣٤)**	**-**	**-**	**-**
مطلوبات أخرى طويلة الأجل	**١٦١,٠٩٥**	**(١٦١,٠٩٥)**	**(١٣٠,٨٢٦)**	**(١,١٣٣)**	**(١,١٣٣)**	**(٢٨,٠٠٤)**
	٦,٩٦٧,٢٣٥	**(٧,٥٤٥,٦٨٣)**	**(٤,٣٥٢,٧١٥)**	**(٣٩٥,٥٠٤)**	**(٣٩٠,٨٦٥)**	**(٢,٤٠٦,٥٩٩)**
٣١ ديسمبر ٢٠١٧						
مطلوبات مالية غير مشتقة						
قروض وتمويلات (شاملة سندات الصكوك)	٣,١٧٩,٠٣٤	(٣,٤٤٧,٠٢٤)	(١,٢٨٩,٥٨٩)	(١,٢٧٥,٢٤٤)	(١٦١,١٥٨)	(٧٢١,٠٣٣)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,٠٧٦,٨٥٥	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	-	-	-
مطلوبات أخرى طويلة الأجل	٥٦,١٤٩	(٥٦,١٤٩)	(١٤,٤٣٩)	(٢٣,٨١٩)	(١,٧٨٧)	(١٦,١٠٤)
	٤,٣١٢,٠٣٨	(٤,٥٨٠,٠٢٨)	(٢,٣٨٠,٨٨٣)	(١,٢٩٩,٠٦٣)	(١٦٢,٩٤٥)	(٧٣٧,١٣٧)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

	٢٠١٨ **ألف يورو**	٢٠١٧ ألف يورو
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**٩٥١**	٢,٩١٣
نقد لدى البنوك	**١,١٢٥**	١١
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(٤,٦٦٩)**	(٤,٨٣٤)
أخرى	**٤,٤٩٩**	-
إجمالي التعرّض	**١,٩٠٦**	(١,٩١٠)
صافي التعرّض	**١,٩٠٦**	(١,٩١٠)

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

	متوسط سعر الصرف		**السعر الفوري**	
	٢٠١٨ **درهم**	٢٠١٧ درهم	**٢٠١٨** **درهم**	٢٠١٧ درهم
يورو	**٤,٣٠**	٤,١٤	**٤,٢٠**	٤,٤١

تحليل الحساسية

إن التقلب المحدود في سعر صرف الدرهم مقابل اليورو في ٣١ ديسمبر لم يكن له تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحمّلة بالفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية المحمّلة بالفائدة لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير:

	٢٠١٨ **ألف درهم**	٢٠١٧ ألف درهم
أدوات بأسعار ثابتة		
الموجودات المالية	**٩٤٦,٦٢٤**	١,٤٠٣,٦٥٨
المطلوبات المالية	**(١,١٤٤,٠٤٤)**	(١,١١٣,٥٥١)
أدوات بأسعار متغيرة		
الموجودات المالية	**١٥٥,٣٣٩**	٥,٤٠٦
المطلوبات المالية	**(٤,١٨٩,٤٦٢)**	(٢,٠٦٥,٤٨٣)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولا تصنف المجموعة الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج محاسبة التحوط للقيمة العادلة.

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كانت ستؤدي إلى نقص الأرباح بمبلغ ٩,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ١٤ مليون درهم)، كما أن أي نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة الأرباح بنفس المبلغ. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الربح أو الخسارة بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. لقد أجري التحليل بنفس الأساس المستخدم في عام ٢٠١٧.

	الربح أو (الخسارة)	
التأثير بآلاف الدراهم	**زيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس**	**زيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس**
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**(٤٠,٣٤١)**	**٤٠,٣٤١**
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٠,٦٠١)	٢٠,٦٠١

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٤٣ الأحداث اللاحقة

بعد تاريخ الميزانية العمومية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٦٦% في شركتها الزميلة الحالية شركة جلوبال فارما ذ.م.م (راجع الإيضاح ١٥). وعند الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت شركة جلوبال فارما ذ.م.م شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.

تقوم المجموعة حالياً بتخصيص سعر الشراء على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة.

٤٤ تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات تشغيلية على نطاق واسع كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. موضح بإيجاز أدناه عمليات كل قطاع تشغيلي لدى المجموعة:

العقارات	تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير
التصنيع والمقاولات والخدمات	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، وخدمات التبريد، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.
الاستثمارات	استثمارات حصة الأقلية الاستراتيجية في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات والاستثمارات المالية.

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الربح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بإعادة تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المتعلقة بالاستثمار في الشركات الزميلة من قطاع التصنيع والمقاولات والخدمات إلى قطاع الاستثمارات. كما تم إعادة تصنيف الأرقام المقارنة لتتوافق مع طريقة العرض المعتمدة في البيانات المالية الموحدة.

٤٤ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

قطاعات الأعمال	العقارات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		المجموع	
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات (في نقطة زمنية)	**٣٩,٧٩٥**	٣٥,٣٥٤	**١٤,٠٦١**	١٨,٢٢٢	**١,٣٧٥,٠٩٥**	٨٣٣,٥٠٢	**١,٤٢٨,٩٥١**	٨٨٧,٠٧٨
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)	**-**	-	**-**	-	**٣٠٥,١٨٦**	٣٢٤,٥٢٦	**٣٠٥,١٨٦**	٣٢٤,٥٢٦
مبيعات العقارات (على مدى فترة من الزمن)	**٨٩,٥٩٦**	-	**-**	-	**-**	-	**٨٩,٥٩٦**	-
إيرادات الإيجار	**٩٢٦,٦٥٤**	٩١٠,٦٧٠		-		-	**٩٢٦,٦٥٤**	٩١٠,٦٧٠
ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	**١٠١,٨٩٧**	٦٤٥,٥٥١		-	**-**	-	**١٠١,٨٩٧**	٦٤٥,٥٥١
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات			**(١٥٣,٣٠٦)**	(٣٠,٤٥٨)			**(١٥٣,٣٠٦)**	(٣٠,٤٥٨)
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة			**٢٢٨,٩١٦**	-	**-**	-	**٢٢٨,٩١٦**	-
أرباح شراء بالمقايضة			**١٠٤,٢٦٣**	-	**-**	-	**١٠٤,٢٦٣**	-
أخرى	**٦٣٤**	٢,٥٧٩	**١٣,٥٦٦**	٢٤,٦١٨	**-**	١٩,٧٢١	**١٤,٢٠٠**	٤٦,٩١٨
مجموع الإيرادات	**١,١٥٨,٥٧٦**	١,٥٩٤,١٥٤	**٢٠٧,٥٠٠**	١٢,٣٨٢	**١,٦٨٠,٢٨١**	١,١٧٧,٧٤٩	**٣,٠٤٦,٣٥٧**	٢,٧٨٤,٢٨٥
تكاليف تشغيلية مباشرة	**(٤٧٢,٦٧٧)**	(٣٦٥,١٨٥)	**-**	-	**(١,٤٣٩,٢٣٠)**	(١,٠٥٢,١٩٦)	**(١,٩١١,٩٠٧)**	(١,٤١٧,٣٨١)
مصاريف عمومية وإدارية	**(٦٧,٠٩٨)**	(٦١,٦٧٨)	**(٨٩,٩٩٣)**	(١٠٨,٨١٠)	**(٢٩٧,٣٠٤)**	(١٧٩,١٣٩)	**(٤٥٤,٣٩٥)**	(٣٤٩,٦٢٧)
مصاريف تمويل	**(٢٨,٤٠٥)**	(٣٧,٧٤٥)	**(٤٠,٨٨٣)**	(٣٦,٢٧٨)	**(٧٢,٧٦٧)**	(٤٨,٤٩٩)	**(١٤٢,٠٥٥)**	(١٢٢,٥٢٢)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	**٣٠,٦٢١**	٦٩,٥٠٧	**٤٣,١٨٤**	٤٥,٥٤٩	**١٨,٢٢٧**	٢٧,٩٨٨	**٩٢,٠٣٢**	١٤٣,٠٤٤
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية	**-**	-	**(٢٧,٩٩٠)**	(٨٢,٨٦٨)	**-**	-	**(٢٧,٩٩٠)**	(٨٢,٨٦٨)
صافي خسائر انخفاض القيمة على الموجودات المالية وموجودات العقود	**(٨٧٧)**	-	**-**	-	**(٣٠,٩٦٦)**	(٢٣,٦٦١)	**(٣١,٨٤٣)**	(٢٣,٦٦١)
أرباح / (خسائر) السنة	**٦٢٠,١٤٠**	١,١٩٩,٠٥٣	**٩١,٨١٨**	(١,٧٠,٠٢٥)	**(١٤١,٧٥٩)**	(٩٧,٧٥٨)	**٥٧٠,١٩٩**	٩٣١,٢٧٠
الأرباح / (الخسائر) العائدة إلى:								
مُلّاك الشركة	**٦٣٢,٠٦١**	١,٢١٤,١٢٤	**١٠٤,٥٣٠**	(١٥٦,٦٧٠)	**(٧٢,٠٢٨)**	(٥٩,٨٥٧)	**٦٥١,٤٣١**	١,٠٠١,٥٩٧
الحصص غير المسيطرة	**(١١,٩٣٨)**	(١٥,٠٧١)	**(١٢,٧١٢)**	(١٧,٣٥٥)	**(٥٦,٥٨٣)**	(٣٧,٩٠١)	**(٨١,٢٣٣)**	(٧٠,٣٢٧)
أرباح / (خسائر) السنة	**٦٢٠,١٢٢**	١,١٩٩,٠٥٣	**٩١,٨١٨**	(١,٧٠,٠٢٥)	**(١٢٨,٦١١)**	(٩٧,٧٥٨)	**٥٧٠,١٩٨**	٩٣١,٢٧٠
الموجودات	**١٢,٣٠٦,٠٣٠**	١١,٤٩٤,٦٦٣	**٢,٥٦٢,٧١٣**	٢,٧١٢,٥١٧	**٤,٦٨٥,٤٥٤**	٢,٧٩٧,٧٦٩	**١٩,٥٥٤,١٩٧**	١٧,٠٠٤,٩٤٩
المطلوبات	**٣,٠٢٣,٥٨٤**	٢,٤٩١,٢١٧	**١,٥٣١,٧١١**	٩٤٦,٣٥١	**٢,٧١٣,٥٩٧**	١,٢٣٨,٧٣٥	**٧,٢٦٨,٨٩٢**	٤,٦٧٦,٣٠٣

يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة، باستثناء ما هو مبين في الإيضاح رقم ٣:

أعيد تصنيف بعض المبالغ المقارنة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية.

١-٤٥ أساس التوحيد

(أ) اندماجات الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب اندماج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الاستحواذ على أنها:

-القيمة العادلة للمقابل المحوّل، زائداً
-القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويتم الاعتراف بالربح الناتج عن الشراء بالمقايضة في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصاريف عندما يتم تكبدها، بخلاف تلك التكاليف المرتبطة بإصدار سندات دين أو سندات ملكية.

يتم سنوياً اختبار أي شهرة ناشئة وذلك للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لا يشتمل المقابل المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. ويتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مقابل يُحتمل دفعه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل محتمل وينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية ثم لا يعاد قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وخلافاً لذلك، يتم قياس أي مقابل محتمل آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤٥ أساس التوحيد (تابع)

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتفاء هذه السيطرة.

(ج) الحصص غير المسيطرة

تقاس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

تحتسب التغيرات في حصص المجموعة في أي شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

(ه) الحصص في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والمشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية لتحري الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة الانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل مبلغه القابل للاسترداد. إن المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكلٍ منفصل ("وحدات توليد النقد"). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحري احتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١ أساس التوحيد (تابع)

(و) المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. كما أن الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية يتم حذفها من الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الكيان المستثمر فيه. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط بالقدر الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

٤٥-٢ الإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة التنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إدراج الإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتسجل الإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة عندما تفي المجموعة بالأداء.
٢. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلبي المجموعة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٢ الإيرادات (تابع)

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة الأصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بعمولة المبيعات المدفوعة، حيثما ينطبق ذلك، كعمولة مدفوعة مسبقاً ويتم إطفاؤها في بيان الدخل الشامل مع مرور الوقت عند الوفاء بالتزام الأداء ذي الصلة.

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع والعقارات ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، بعد تنزيل المرتجعات والخصومات التجارية والحسومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها الثمن غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة من الزمن وعند سير العمل في الإنشاءات.

تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

تقدر الإدارة التكلفة حتى الإنجاز لإنشاء المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتشمل هذه التقديرات تكلفة إنشاء العقار والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

يتم تحميل تكلفة البنية التحتية المخصصة لكل مشروع على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ضمن تكلفة العقارات المبيعة تحت بند "تكلفة المبيعات"، على أساس نسبة الإنشاءات المكتملة التي يقرها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدرة للبنية التحتية.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٢ الإيرادات (تابع)

(ج) إيرادات من الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمة. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس الخدمة الفعلية المقدمة خلال فترة التقرير باعتبارها نسبة من إجمالي الخدمات المقرر تقديمها لأن العميل يحصل على المزايا ويستخدمها في الوقت نفسه.

بالنسبة لتوريد الماء المبرّد، تشتمل الإيرادات على السعة المتاحة والناتج المتغير المقدم للعميل ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات. يتم الاعتراف برسوم التوصيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد العميل المعني، ما لم تكن تمثل خدمة منفصلة غير محددة وتستوفي معايير الاعتراف المسبق في بيان الأرباح أو الخسائر.

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

(ه) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني، وتركيب وتثبيت الآلات الثقيلة، وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرَج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن مطلوبات العقود.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٤٥-٣ منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية مبدئياً بالقيمة العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على أن:

(أ) المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بتلك المنح.
(ب) المنح سوف يتم استلامها.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصاريف المتكبدة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بصورة منتظمة على مدى الفترات اللازمة لمطابقتها مع التكاليف ذات الصلة التي يراد تعويضها. كما يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير المشروطة التي تكون في شكل موجودات غير مالية غير قابلة للاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عندما تصبح المنحة مستحقة القبض.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٤ إيرادات ومصاريف التمويل

تتألف إيرادات ومصاريف التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد
- إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- أرباح وخسائر الصرف الأجنبي على الموجودات والمطلوبات المالية
- مصاريف / أرباح الفائدة على سندات الصكوك
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- تغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
- رسوم بنكية

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون منسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصاريف في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصاريف. ويتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض طوال الفترة التي تم فيها التوقف عن التطوير الفعال للموجودات المؤهلة.

يعاد عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو كمصاريف تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي ربح أو صافي خسارة.

٤٥-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

باستثناء الأراضي التي يتم تسجيلها بالقيمة المعاد تقييمها، يتم بيان الممتلكات والمنشآت والمعدات لدى المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة لتجهيز الأصل حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في حساب الأرباح أو الخسائر. وعندما يتم بيع الموجودات المعاد تقييمها، يتم تحويل المبالغ المدرجة في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني، مع الاعتراف بأي أرباح متبقية مباشرةً في احتياطي إعادة التقييم ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المُدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسملة المصاريف اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه المصاريف إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والمنشآت والمعدات ضمن المصاريف عند تكبدها.

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار.
لا يحتسب استهلاك على الأرض.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعلاه قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقابلة لبنود الممتلكات والمنشآت والمعدات الرئيسية:

	عدد السنوات
مبانٍ	١٥-٣٣
منشآت ومعدات	٣-٢٢
معدات مكتبية وأثاث	٣-١٠
مركبات	٣-٧

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

(ه) الموجودات المستأجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٤٥-٦ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

يتم فحص الشهرة سنوياً لتحري الانخفاض في قيمتها وتدرج بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة من الانخفاض القيمة.

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق الدراية الفنية وحقوق توزيع المنتجات وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ٣٩ سنة.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٦ موجودات غير ملموسة (تابع)

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسملة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً، ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

(د) عقود العملاء

تمثل الموجودات غير الملموسة القائمة على العقود قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. وتبرم المجموعة عقود طويلة الأجل تمتد على مدى فترة ٢٠ عاماً مع من العملاء الأفراد والشركات مع إتاحة خيار التجديد.

٤٥-٧ استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليه ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

تدرج تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. وعند تحديد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو المطلوبات المعترف بها فعلياً، كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من بيع الاستثمار العقاري (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في حساب الأرباح أو الخسائر. وعندما يتم بيع أي استثمار عقاري مصنف سابقاً ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٨ المخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع.

(أ) البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يقاس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ترتكز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصاريف العامة. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصاريف العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع المقدرة.

(ب) العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع

يتم تصنيف العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير وتكاليف الاقتراض المرسملة والمصاريف المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصوره نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسارة. ويتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٤٥-٩ أعمال إنشائية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

٤٥-١٠ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

تقاس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. وفي حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إصدار الأصل. وتقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية بالحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة من الأصل المالي المحول الذي تصدره المجموعة أو تحتفظ به كأصل أو التزام منفصل.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤٥ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة (تابع)

(١) الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يقاس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد خصم خسائر انخفاض القيمة في الحالات التالية:

-أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
-عندما تؤدي الأحكام التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه وذمم الإيجار المدينة وذمم الإيجار التمويلي المدينة.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية، باستثناء الموجودات المصنفة كموجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ عليها ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الآخر. وفيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن حساب الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مستردداً من تكلفة الاستثمار.

النقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السحوبات البنكية على المكشوف وإيصالات الأمانة والكمبيالات المخصومة التي يستحق سدادها عند الطلب وتشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، يتم إدراجها كأحد عناصر النقد وما في حكمه لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. ويتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة وهي أن يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ ويكون لديها نية التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام بصورة متزامنة.

تتألف المطلوبات المالية غير المشتقة من القروض والتمويلات وسندات الصكوك والذمم الدائنة التجارية والأخرى. ويتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤٥ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعاد تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية. ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية اجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد. وعند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

١٢-٤٥ مخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي، قانوني أو ضمني، يمكن تقديره بصورة موثوقة نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يستلزم تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. ويدرَج إطفاء الخصم ضمن مصاريف التمويل.

١٣-٤٥ انخفاض القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المسجل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض في القيمة. يُعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع حدث خسارة بعد الاعتراف المبدئي بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل بحيث يمكن تقديره بصورة موثوقة.

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين، أو إعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المُصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المُصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤٥ انخفاض القيمة (تابع)

(ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تأخذ المجموعة بالاعتبار مؤشرات الانخفاض في قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. ويتم تقييم كافة الموجودات الفردية الهامة للتحقق مما إذا كان هناك انخفاض محدد في قيمتها. إن كافة الموجودات الفردية الهامة التي ليس هناك دليل على انخفاض قيمتها يعاد تقييمها بعد ذلك بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في قيمتها دون أن يتم التعرف عليه بصورة فردية. أما بالنسبة للموجودات التي لا تكون هامة من الناحية الفردية، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كانت قد تعرضت لانخفاض في قيمتها وذلك بتجميعها مع الذمم المدينة التي لها خصائص مشابهة من حيث مخاطر الائتمان.

عند تقييم انخفاض القيمة الجماعي، تستخدم المجموعة معلومات تاريخية حول توقيت الاستردادات وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بإجراء التعديلات اللازمة إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الراهنة تشير إلى أنه من المحتمل أن تكون الخسائر الفعلية أكبر أو أقل مما تُشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم شطب المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليص في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ج) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

(د) الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والعقارات قيد التطوير والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد.

يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدرة القابلة للاسترداد.

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤٥ انخفاض القيمة (تابع)

(د) الموجودات غير المالية (تابع)

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات المولدة للنقد ثم لتقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة، باستثناء تلك المتعلقة بالشهرة، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

١٤-٤٥ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقاس التزامات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس غير مخصوم وتحتسب كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام المتعلق بالمبلغ المتوقع دفعه إذا ترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني بدفع هذا المبلغ نتيجة لخدمة سابقة قُدمت من قبل الموظف وإذا كان بالإمكان تقدير الالتزام على نحو موثوق به.

وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يجب على أصحاب العمل المساهمة بنسبة ١٢,٥% من "المشاركة المحسوبة على الراتب" للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يجب على الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥% من "المشاركة المحسوبة على الراتب" في نظام التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروف ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

١٥-٤٥ عقود الإيجار

(أ) كمستأجر – الإيجار التشغيلي

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر ومزايا الملكية، كعقود إيجار تشغيلي. ويتم الاعتراف بالمبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار المستلمة باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من إجمالي مصاريف عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

(ب) كمستأجر – الإيجار التمويلي

يتم تخصيص الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي على مصاريف التمويل وتخفيض الالتزام القائم. كما يتم تخصيص مصاريف التمويل لكل فترة خلال مدة الإيجار وذلك لتحقيق معدل دوري ثابت للعائد على الرصيد المتبقي من الالتزام.

١٦-٤٥ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح المنسوبة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغير مقابل في الموارد.

١٧-٤٥ تقارير القطاعات

تشتمل نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار الرئيسي بشان العمليات التشغيلية) على البنود المنسوبة مباشرةً إلى كل قطاع بالإضافة إلى تلك البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.