شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها

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

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

جدول المحتويات

	رقم الصفحة
تقرير مجلس الإدارة	١-٢
تقرير تدقيق البيانات المالية الموحدة	١
بيان الدخل الشامل الموحد	٩
بيان المركز المالي الموحد	١٠
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١١-١٢
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٣
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٤-٥٧

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") والشركة التابعة لها ("المجموعة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والبيانات الموحدة ذات العلاقة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي العقارات وتطويرها وإدارتها في دولة الامارات العربية المتحدة.

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح عائدة إلى مساهمي الشركة الأم بمبلغ ٣,٩٠١ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، تم تخصيص مبلغ ٤١٩ مليون درهم من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ٤,١٩٥ مليون درهم من ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يتم تخصيص الأرباح المحولة إلى الاحتياطي القانوني حتى يصل الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

خلال السنة، تم دفع توزيعات أرباح نقدية بواقع ٠,٢٦ درهم للسهم والتي تمت الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠١٨.

إن رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد إجراء التخصيص إلى الاحتياطي القانوني وتوزيعات الأرباح المدفوعة يتم تحويله إلى الأرباح غير الموزعة. بلغ إجمالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغاً وقدره ٧,٩٤٥ مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠١٩

شهدت إعمار للتطوير عاماً مميزاً مدفوعاً بطفرة في مبيعات العقارات في دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة والأسواق الدولية، ما نتج عنه زيادة في طلبات المبيعات بمبلغ ٣٦ مليار درهم (بما في ذلك مشاريعها المشتركة واتفاقيات التطوير المشترك) يتم تثبيتها كإيرادات على مدار السنوات القادمة.

تسهم الزيادة الكبيرة في طلبات مبيعات المجموعة والمحفظة العقارية القوية في حثنا نحو مواصلة العمل على تحقيق هدفنا الأساسي الذي يتمثل في "رسم المستقبل". ومن أجل تحقيق هذا الهدف، سنواصل التركيز على وضع معايير للتصميم وجودة البناء واختيار المزايا. تهدف استراتيجيتنا الناجحة لإطلاق الإمكانيات الحقيقية لقطاع التطوير العقاري لشركة إعمار إلى تحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهمينا، وسنواصل التركيز على كفاءاتنا الأساسية.

تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ محمد علي العبار	(رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ جمال ماجد ثنية	(نائب رئيس المجلس)
السيد/ أحمد جمال جاوا	(عضواً)
السيد/ عارف عبيد الدحيل	(عضواً)
السيدة/ عائشة بن بشر	(عضواً)
السيد/ عبدالله العور	(عضواً)
السيد/ عدنان كاظم	(عضواً)

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة إرنست ويونغ كمدققين خارجيين لحسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة إرنست ويونغ مدققين للحسابات لسنة ٢٠١٩ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة وذلك أثناء اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

نيابة عن مجلس الإدارة

محمد علي العبار
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة
٢٠ مارس ٢٠١٩

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

هاتف: ٤٠٠٠ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٤٠٠٤ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
dubai@ae.ey.com
ey.com/mena

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") والشركة التابعة لها (معاً "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والبيانات الموحدة ذات الصلة بالدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا المتحفظ حول البيانات المالية الموحدة.

الأمور الأخرى

إن البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ غير مدققة ولا يتعلق رأينا بنتائج تلك السنة والتي تم عرضها فقط لأغراض المقارنة.

أمور التدقيق الهامة

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق

(١) تحقق الإيرادات من بيع العقارات

يشتمل إيضاح ٢-٤ حول البيانات المالية الموحدة على السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتحقق الإيرادات من بيع العقارات.

قامت المجموعة باتباع مبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥-*الإيرادات من عقود العملاء* الصادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥. يشتمل تحقق الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الفيلات والشقق والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر جوهرية كامنة نظراً الى الأحكام والتقديرات المستخدمة. إن أحكام التدقيق حول نسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقابل إجمالي التكلفة المتوقعة للمشروع ومرحلة الإنجاز للمشروع في ظل عدم بيع كافة الوحدات قيد التطوير تمثل جميعاً أموراً تستوجب اهتماما كبيراً خلال التدقيق، بما فيها: ▪ قدرة المجموعة على تنفيذ الدفعات عن العمل المنجز وفقا لشروط العقود الخاصة بها وبالتالي تلبية المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ معيار تحقق الإيرادات مع مرور الوقت؛ ▪ التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنجاز المشروع العقاري الذي يشمل الوحدة المباعة؛ ▪ احتمالية تحصيل مبالغ المبيعات المتبقية؛ و ▪ حوافز المبيعات أو المبالغ القيمة الأخرى المقدمة في اتفاقيات شراء المبيعات؛ و ▪ قيمة تكاليف البنية التحتية التي سيتم تكبدها لاستكمال التطوير.	قمنا بمراجعة عقود بيع الوحدات العقارية على أساس العينة والتي تشمل الفيلات والشقق والوحدات التجارية وقطع الأراضي لتحديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات مستوفاة مع مرور الوقت أو في وقت زمني معين على أساس المعيار المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يشتمل تركيزنا بموجب هذه العقود على تحديد ما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفعات عن الأداء المنجز حتى تاريخه لنكون على قناعة بالإيرادات المحققة بموجب هذه العقود. أجرينا فحص تفصيلي على أساس العينة لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة على المشاريع قد تم تسجيلها ورسملتها. وقمنا أيضاً بتقييم توزيع هذه التكاليف على الوحدات المباعة وغير المباعة على أساس المنطقة المعنية في مشاريع التطوير العقاري من خلال مراجعة ملخص تخصيص التكاليف داخل المشروع الذي تم اعداده من قبل الإدارة. قمنا بتقييم موازنة المجموعة ودقة التوقعات المرتبطة بتكاليف المشروع وتقدير التكاليف. قمنا بتقييم تكاليف المشروع حتى تاريخه وتقديرات المخاطر المتبقية للمشروع. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة بتثبيت الإيرادات عند بيع العقارات. يشتمل إيضاح ٢-٤ حول البيانات المالية الموحدة على السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتحقق الإيرادات من بيع العقارات.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق
(٢) مراجعة الانخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير	
تقوم المجموعة بتقييم مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير، لكلا المشاريع المنجزة والمشاريع قيد التطوير على أساس مبدأ الاستمرارية نظراً للتقلبات في القيمة السوقية. تستخدم المجموعة التقييمات التي أجريت من قبل مقيمين خارجيين للتحقق من الانخفاض في قيمة هذه العقارات. يشتمل تقييم العقارات افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي اختلاف في التقديرات/الافتراضات المستخدمة لتقييم العقار يمكن أن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. عند تحديد قيمة المشروع يستخدم المقيمين طريقة المقارنة المباشرة للمشاريع المنجزة وطريقة تقييم الأعمال المتبقية للمشاريع قيد التطوير. تتضمن طريق المقارنة المباشرة تحليل المعاملات المتعلقة بوحدات مماثلة مباشرة حيثما كان ذلك متاحا وتعتبر منهجاً مناسباً عند إجراء تقييم للقيمة السوقية. وبالنسبة للمشاريع قيد التطوير، يتم تحديد قيمة المشروع عن طريق تقدير القيمة العادلة للمشروع المنجز باستخدام طريقة رسملة التكاليف ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز وعلاوة المخاطرة. إن وجود تقديرات غير مؤكدة جوهرية يستوجب اهتمام تدقيق خاص في هذا الجانب نظراً لأن المبالغ المعنية هامة للغاية. وكانت هناك أيضا عدة عوامل محددة تؤثر على التقييمات في السنة التي أخذناها في الاعتبار عند إجراء التقييم.	استعنا بخبراء التثمين العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقارير تقييم عقارات مختارة وتقييم ما إذا كان منهج التقييم والأساليب المستخدمة متوافقة مع معايير تقييم العقارات المطبقة ومناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لغرض تقييم خسائر الانخفاض في قيمتها. كما قام خبراء التقييم الداخلي لدينا بتقييم الافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين في عملية التقييم. وقد نفذنا إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية المعلومات الأساسية المستخدمة في التقييم من خلال مقارنة المعلومات الأساسية المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة وأجرينا إجراءات أخرى على النماذج الحسابية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد. لقد ناقشنا للتعرف على المعلومات الأساسية والتقديرات غير المؤكدة ذات الصلة مع مختلف مسؤولي المشاريع والإدارة. وأخذنا في الاعتبار أيضا مدى معقولية الافتراضات الأخرى التي لا يمكن مقارنتها بشكل فوري مع المعايير المنشورة، مثل معدلات الخصم ومعدل العائد الخ. وحيثما كانت الافتراضات خارج النطاق المتوقع أو غير عادية، و/أو أظهر التقييم حركات غير متوقعة، قمنا بتوسيع إجراءات التدقيق لدينا، وعند الضرورة، عقدنا مزيد من المناقشات مع الإدارة. كما قمنا بتقييم كفاءة وموضوعية واستقلالية المقيمين الخارجيين، وخبرة موظفي الإدارة المشاركين في عملية التقييم.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. وتتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها، أن هناك أخطاءً جوهرية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ولجنة التدقيق عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو ليس لديها أي بديل واقعي لذلك.

تتحمل لجنة التدقيق مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأيٍ حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية.

نتواصل مع لجنة التدقيق بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً للجنة التدقيق يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها للجنة التدقيق، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

١) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
٣) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للشركة؛
٥) لم يتم إجراء استثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛
٦) يبين الإيضاح ٢٣ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ و
٨) يبين إيضاح ٥ المساهمات الاجتماعية خلال السنة.

عن إرنست ويونغ

أنتوني أوسوليفان
شريك
رقم القيد: ٦٨٧

٢٠ مارس ٢٠١٩
دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

	إيضاح	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨* ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الإيرادات	٤	١٦,٦١١,٥٣٥	١٥,٤٣٣,٤١٠	٨,٨٦٢,٩٦٨
تكاليف الإيرادات	٤	(٩,٣٧٢,٧٠٠)	(٨,٧٣٢,٩٧٧)	(٥,١٠١,٧٦٨)
إجمالي الأرباح		٧,٢٣٨,٨٣٥	٦,٧٠٠,٤٣٣	٣,٧٦١,٢٠٠
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	٥	(١,٣٦٤,٢٢٨)	(١,٢٥٦,٧٠٤)	(٦٤٥,٨٢٢)
دخل التمويل	٦	١٨٠,٣٢٤	١٦٢,٦٧٧	١٣٠,٤٩٥
تكاليف التمويل		(١٨٦,١٣٢)	(١٦٩,٧٠١)	(٣٦,٦٨١)
دخل آخر		١٤٨,٢٩٩	١٣٩,٥٨٨	١٠٣,٢٧٥
حصة من نتائج المشاريع المشتركة	١٢	٦٥,٩٢٨	٥٨,٣٢٧	٢,٨٤٠
الأرباح للفترة/للسنة		٦,٠٨٣,٠٢٦	٥,٦٣٤,٦٢٠	٣,٣١٥,٣٠٧
بنود الدخل الشامل الأخرى		–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للفترة/للسنة		٦,٠٨٣,٠٢٦	٥,٦٣٤,٦٢٠	٣,٣١٥,٣٠٧
العائد إلى:				
مساهمي الشركة الأم		٤,١٩٤,٦٣١	٣,٩٠١,١٥٨	٢,٧٤٢,٦٢١
حصة غير مسيطرة		١,٨٨٨,٣٩٥	١,٧٣٣,٤٦٢	٥٧٢,٦٨٦
		٦,٠٨٣,٠٢٦	٥,٦٣٤,٦٢٠	٣,٣١٥,٣٠٧
ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم:				
– الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	٢٠	١,٠٥	٠,٩٨	٣,٢٩

** تم الإفصاح عن الفترة من ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لتقديم معلومات إضافية عن النتائج بعد الطرح العام الأولي.*

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٧ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها
(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم) ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	٧	٦,٨٥٧,٠٩٤	٩,٦١١,٨٩٦
مدينون تجاريون وذمم مدينة لم تصدر بها فواتير	٨	٦,٠٠٢,٤٦٠	١,٥٦٦,٢٩٦
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى	٩	٤,٧٠٤,٨٥٣	٣,١٤١,٥٥٣
عقارات لغرض التطوير	١٠	١٢,٣٦٨,٢٥٣	٩,٣٥٩,٩٥٧
قروض للمشاريع المشتركة	١١	٥٢٧,٤٢٨	٤٠٥,٦٣٠
استثمارات في مشاريع مشتركة	١٢	٥٩,٣٣٣	٥٦٥
موجودات ثابتة	١٣	٥٨,٣٥٩	٦٧,١٧٤
إجمالي الموجودات		٣٠,٥٧٧,٧٨٠	٢٤,١٥٣,٠٧١
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنون تجاريون وآخرون	١٤	١٠,٢٦٢,٤٨٨	٥,٨٣٧,٤٣٥
دفعات مقدمة من العملاء	١٥	٥,٠٧٥,٧٣١	٧,٦٩٥,٣٣٥
مبالغ محتجزة دائنة	١٦	٦١٧,٠٦٥	٤٧٧,٨٧٢
قروض وسلفيات يترتب عليها فوائد	١٧	٣,٩٣١,٠٢٨	٣,٩٢١,٤٢٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٢٤,٥٦٥	٢١,٢٢٣
إجمالي المطلوبات		١٩,٩١٠,٨٧٧	١٧,٩٥٣,٢٨٨
حقوق الملكية			
الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
رأس المال	١٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٩	٤١٩,٦١٤	١٥٠
أرباح غير موزعة		٣,٥٢٥,١٢٣	١,٠٨٣,٤٢٩
		٧,٩٤٤,٧٣٧	٥,٠٨٣,٥٧٩
حصص غير مسيطرة		٢,٧٢٢,١٦٦	١,١١٦,٢٠٤
إجمالي حقوق الملكية		١٠,٦٦٦,٩٠٣	٦,١٩٩,٧٨٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣٠,٥٧٧,٧٨٠	٢٤,١٥٣,٠٧١

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار في ٢٠ مارس ٢٠١٩ من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٧ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم						
	رأس المال *ألف درهم*	*الاحتياطي القانوني* *ألف درهم*	*الأرباح غير الموزعة* *ألف درهم*	*حصة المساهم* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*	*الحصص غير المسيطرة* *ألف درهم*	*إجمالي حقوق الملكية* *ألف درهم*
الرصيد في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ *(غير مدققة)**	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠	–	٧٨٩,٩٥٦	٤,٧٩٠,١٠٦	٩٦١,٢٧١	٥,٧٥١,٣٧٧
الأرباح للفترة	–	–	٤,١٩٤,٦٣١	–	٤,١٩٤,٦٣١	١,٨٨٨,٣٩٥	٦,٠٨٣,٠٢٦
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للفترة	–	–	٤,١٩٤,٦٣١	–	٤,١٩٤,٦٣١	١,٨٨٨,٣٩٥	٦,٠٨٣,٠٢٦
الحركة في حصة المساهم (إيضاح ٢٣ (٢))	–	–	٧٨٩,٩٥٦	(٧٨٩,٩٥٦)	–	–	–
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٥)	–	–	(١,٠٤٠,٠٠٠)	–	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١٢٧,٥٠٠)	(١,١٦٧,٥٠٠)
تحويل إلى احتياطي قانوني (إيضاح ١٩)	–	٤١٩,٤٦٤	(٤١٩,٤٦٤)	–	–	–	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤,٠٠٠,٠٠٠**	**٤١٩,٦١٤**	**٣,٥٢٥,١٢٣**	**–**	**٧,٩٤٤,٧٣٧**	**٢,٧٢٢,١٦٦**	**١٠,٦٦٦,٩٠٣**
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ *(غير مدققة)*	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠	١,٠٨٣,٤٢٩	–	٥,٠٨٣,٥٧٩	١,١١٦,٢٠٤	٦,١٩٩,٧٨٣
الأرباح للسنة	–	–	٣,٩٠١,١٥٨	–	٣,٩٠١,١٥٨	١,٧٣٣,٤٦٢	٥,٦٣٤,٦٢٠
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	٣,٩٠١,١٥٨	–	٣,٩٠١,١٥٨	١,٧٣٣,٤٦٢	٥,٦٣٤,٦٢٠
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٥)	–	–	(١,٠٤٠,٠٠٠)	–	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١٢٧,٥٠٠)	(١,١٦٧,٥٠٠)
تحويل إلى احتياطي قانوني (إيضاح ١٩)	–	٤١٩,٤٦٤	(٤١٩,٤٦٤)	–	–	–	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤,٠٠٠,٠٠٠**	**٤١٩,٦١٤**	**٣,٥٢٥,١٢٣**	**–**	**٧,٩٤٤,٧٣٧**	**٢,٧٢٢,١٦٦**	**١٠,٦٦٦,٩٠٣**

** تم الإفصاح عن الفترة من ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لتقديم معلومات إضافية عن النتائج بعد الطرح العام الأولي.*

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٧ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم						
	رأس المال *ألف درهم*	*الاحتياطي القانوني* *ألف درهم*	*الأرباح غير الموزعة* *ألف درهم*	*حصة المساهم* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*	*الحصص غير المسيطرة* *ألف درهم*	*إجمالي حقوق الملكية* *ألف درهم*
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدقق)	٣٠٠	١٥٠	–	٦,٧٥١,٧٧٢	٦,٧٥٢,٢٢٢	٧٦٣,٥١٨	٧,٥١٥,٧٤٠
الأرباح للسنة	–	–	٢٩٣,٤٧٣	٢,٤٤٩,١٤٨	٢,٧٤٢,٦٢١	٥٧٢,٦٨٦	٣,٣١٥,٣٠٧
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	٢٩٣,٤٧٣	٢,٤٤٩,١٤٨	٢,٧٤٢,٦٢١	٥٧٢,٦٨٦	٣,٣١٥,٣٠٧
توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين (إيضاح ٢٥)	–	–	–	(٣,٩٠٩,٦٧٥)	(٣,٩٠٩,٦٧٥)	–	(٣,٩٠٩,٦٧٥)
توزيعات أرباح الشركة التابعة	–	–	–	–	–	(٢٢٠,٠٠٠)	(٢٢٠,٠٠٠)
الحركة في حصة المساهم (إيضاح ٢٣ (٢))	٣,٩٩٩,٧٠٠	–	٧٨٩,٩٥٦	(٥,٢٩١,٢٤٥)	(٥٠١,٥٨٩)	–	(٥٠١,٥٨٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠	١,٠٨٣,٤٢٩	–	٥,٠٨٣,٥٧٩	١,١١٦,٢٠٤	٦,١٩٩,٧٨٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٧ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركة التابعة لها
(تعرف سابقاً بشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م)
بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

	إيضاح	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨* ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				
الأرباح للفترة / للسنة		٦,٠٨٣,٠٢٦	٥,٦٣٤,٦٢٠	٣,٣١٥,٣٠٧
التعديلات للبنود التالية:				
حصة من نتائج المشاريع المشتركة	١٢	(٦٥,٩٢٨)	(٥٨,٣٢٧)	(٢,٨٤٠)
الاستهلاك	٥	١٧,٣٤٧	١٥,٧٢٥	١٤,٤٩٦
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٣,٥٢٦	٣,٣٤٢	٣,٨٣٣
تكاليف التمويل		١٨٦,١٣٢	١٦٩,٧٠١	٣٦,٦٨١
دخل التمويل	٦	(١٨٠,٣٢٤)	(١٦٢,٦٧٧)	(١٣٠,٤٩٥)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦,٠٤٣,٧٧٩	٥,٦٠٢,٣٨٤	٣,٢٣٦,٩٨٢
مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير		(٤,٦٨٣,٦٣٢)	(٤,٤٣٦,١٦٤)	(٩٤,٠١٦)
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى		(١,٧٢٠,٤٨٢)	(١,٥٦٨,٢٨٣)	(١,٤١٦,٠٥٣)
عقارات لغرض التطوير		(٥,٣٧٣,٥٥١)	(٣,٠٠٨,٢٩٦)	(٣,٣٣٧,٦٥٢)
دفعات مقدمة من العملاء		(٢,٧٩١,٢٤٠)	(٢,٦١٩,٦٠٤)	(٤٤٠,٣٣٥)
دائنون تجاريون وآخرون		٦,٤٦٣,٩١٧	٤,٤٢٥,٩٥٠	٢,٧٧٨,٥٤٠
مبالغ محتجزة دائنة		١٦٧,٦٨٨	١٣٩,١٩٣	٥٩,١٢٧
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية		(١,٨٩٣,٥٢١)	(١,٤٦٤,٨٢٠)	٧٨٦,٥٩٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية				
دخل تمويل مقبوض		١٩٢,٢٨٧	١٦٧,٦٦٠	١٣٦,٧١٧
قرض لمشاريع مشتركة		(١١٦,٢٩٨)	(١٢١,٧٩٨)	(٣٦٥,٠٠٨)
مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة	١٣	(٦,٩١٠)	(٦,٩١٠)	(٥٥)
استثمار في مشروع مشترك		(٤٤١)	(٤٤١)	(١٥٠)
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر	٧	١,٥٦٩,٦٦٠	١,٧٨٨,٠٥٧	١,٢٩٦,٤٣٤
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية		١,٦٣٨,٢٩٨	١,٨٢٦,٥٦٨	١,٠٦٧,٩٣٨
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
تكاليف تمويل مدفوعة		(١٧٦,٠٦٤)	(١٦٠,٩٩٣)	(٣٥,٣٢١)
سلفيات من مؤسسات مالية		–	–	٣,٩٦٦,٨٤٠
توزيعات أرباح مدفوعة	٢٥	(١,١٦٧,٥٠٠)	(١,١٦٧,٥٠٠)	(٤,١٢٩,٦٧٥)
الحركة في حصة المساهم		–	–	(٥٠١,٥٨٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٣٤٣,٥٦٤)	(١,٣٢٨,٤٩٣)	(٦٩٩,٧٤٥)
(النقص)/الزيادة في النقدية وشبه النقدية		(١,٥٩٨,٧٨٧)	(٩٦٦,٧٤٥)	١,١٥٤,٧٨٦
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة/السنة		٨,٣٨٧,٥٤١	٧,٧٥٥,٤٩٩	٦,٦٠٠,٧١٣
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	٧	٦,٧٨٨,٧٥٤	٦,٧٨٨,٧٥٤	٧,٧٥٥,٤٩٩

** تم الإفصاح عن الفترة من ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لتقديم معلومات إضافية عن النتائج بعد الطرح العام الأولي.*

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٧ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١- معلومات الشركة

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

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

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

وفقا للنظام الأساسي للشركة، تكون السنة المالية الأولى من تاريخ التسجيل في السجل التجاري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وعليه، فإن هذه هي المجموعة الأولى من البيانات المالية للشركة بعد الاكتتاب العام. تمثل معلومات المقارنة في البيانات المالية الموحدة قطاع العقارات المخصصة للبيع للمجموعة التي تم تحويلها من الشركة الأم للمجموعة. لم يتم تدقيق معلومات المقارنة للفترة من ١ يناير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ويتم عرضها فقط لأغراض المقارنة.

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية

في إطار الطرح العام، أبرمت الشركة الأم للمجموعة اتفاقية تحويل رئيسية ("اتفاقية التحويل الرئيسية") بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٧ مع الشركة لهدف تحويل قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع (العقارات المخصصة للبيع) والتي تتضمن (بيع المجمعات السكنية والفلل والوحدات التجارية وقطع الأراضي) في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى الشركة. وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات المتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع من الشركة الأم للمجموعة إلى الشركة. بما أن هذه المعاملة تتم بين المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم تحديدها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال، فقد اختارت الشركة عرض البيانات المالية الموحدة كما لو كانت أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع مع الشركة منذ بداية أول فترة تم تقديمها. علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم الاحتفاظ ببعض مخصصات الضمان والدفعات مقدماً من العملاء والمتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع والتي تم الانتهاء منها في السنوات السابقة ضمن سجلات الشركة الأم للمجموعة حيث ستبقى الشركة الأم للمجموعة ملتزمة بهذه الالتزامات. وبالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، ستواصل الشركة أيضاً إدارة أعمال تطوير الموجودات المخصصة للتشغيل والموجودات المخصصة للإيجار بالنيابة عن الشركة الأم للمجموعة والتي سوف تتقاضى الشركة عنها أتعاب أعمال الإدارة بمعدل متفق عليه. كما قامت الشركة الأم للمجموعة بتحويل حصتها في أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع ضمن شركتها التابعة، وهي شركة دبي هيلز استيت ذ.م.م، إلى الشركة. بالإضافة إلى أنه تم تحويل حصة الشركة الأم للمجموعة في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع ضمن المشاريع المشتركة إلى الشركة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم استكمال الإجراءات القانونية بشأن تحويلات موجودات العقارات المخصصة للبيع إلى الشركة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القوانين السارية المفعول للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة حتى تتماشى مع العرض المستخدم في هذه البيانات المالية الموحدة.

أسس توحيد البيانات المالية
تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

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

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

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

الشركة التابعة
يتم توحيد بيانات الشركات التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي كما في الشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى مع سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ضمن المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

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

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)
إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

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

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة للشركة:

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

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

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

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج شركاتها الشقيقة ومشاريعها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الشقيقة ومشاريعها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

تحديد أسعار المعاملات

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

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

تحويل السيطرة في عقود العملاء

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

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كانت تلك الأوراق المالية مصنفة إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. ولتقدير ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، راعت الإدارة المعيار المفصل لتحديد التصنيف المشار إليه في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية.

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والمدينين الآخرين

يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحصيل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية والمستحقة منذ أمد، يتم تقييمها بصورة إجمالية ويؤخذ مخصص استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الذمم المدينة. حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تقييم الانخفاض في القيمة وتطبيق المخصصات وفقًا لطول الفترة الزمنية المستحقة.

الأعمار المقدرة لاستخدام الموجودات الثابتة

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار المقدرة لموجوداتها الثابتة من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع لبند الموجودات أو الإهلاك. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة القيمة المتبقية للأعمار المقدرة للاستخدام وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

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

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

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

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

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة
إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد أحدث البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء إتباع المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠١٨. على الرغم من أنه تم تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة للمرة الأولى في سنة ٢٠١٨، لم يكن لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. إن طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديدة موضح أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩- الأدوات المالية- التثبيت والقياس للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، يجمع كافة الجوانب الثلاثة للمحاسبة للأدوات المالية: التصنيف والقياس والانخفاض في القيمة ومحاسبة التحوط.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية (تتمة)

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – المرحلة الأولى التصنيف والقياس للأدوات المالية في السنوات السابقة، وقامت بتطبيق جانبين من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، أي الانخفاض في القيمة ومحاسبة التحوط من ١ يناير ٢٠١٨ عند تاريخ التطبيق الأولي ١ يناير ٢٠١٨. وباستثناء محاسبة التحوط والتي قامت المجموعة بتطبيقه في المستقبل، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ – الانخفاض في القيمة بأثر رجعي. إن تأثير إتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، هو كما يلي:

الانخفاض في القيمة

يتطلب تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة احتساب خسائر الانخفاض في القيمة للموجودات المالية من خلال استبدال المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ نهج الخسائر المتكبدة مع نهج الخسائر الائتمانية المتوقعة المستقبلية.

يتطلب تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة القروض والموجودات المالية الأخرى ذات نمط الديون غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الاختلاف بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص عند أقرب معدل فائدة فعلي أصلي لبند الموجودات.

بالنسبة للمدينين التجاريين والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط للمعيار حيث تم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة. قامت المجموعة بإنشاء جدول للمخصصات استناداً إلى الخسائر الائتمانية السابقة للمجموعة، والتي تم تعديلها لعوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للموجودات المالية للديون الأخرى (أي القروض والاستثمارات في أوراق مالية)، تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال ١٢ شهراً. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال ١٢ شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة الناتجة عن حالات التعثر في الأدوات المالية التي يمكن أن تحدث خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقارير المالية. ومع ذلك، عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، سوف يستند هذا المخصص على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

تعتبر المجموعة بند الموجودات المالية في حالة تعثر عن السداد عندما يتجاوز موعد سداد الدفعة التعاقدية ٩٠ يومًا. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن يكون بند الموجودات المالية في حالة تعثر عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المرجح أن تتلقى المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة.

قامت الإدارة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة كما هو منصوص عليه في متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ مقابل المدينين التجاريين والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى والقروض والاستثمارات في الأوراق المالية واستنتجت أنه لم يكن هناك تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

محاسبة التحوط

تطبق المجموعة محاسبة التحوط في المستقبل. وكما في تاريخ التطبيق الأولي، كانت جميع علاقات التحوط الحالية للمجموعة مؤهلة لمعاملتها على أنها علاقات تحوط مستمرة. وتماشياً مع الفترات السابقة، استمرت المجموعة في تخصيص التغير في القيمة العادلة للعقد الآجل بالكامل ضمن علاقات تحوط التدفقات النقدية للمجموعة، ومن ثم فإن اتباع متطلبات محاسبة التحوط للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية (تتمة)

محاسبة التحوط (تتمة)

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، كانت جميع الأرباح والخسائر الناتجة عن علاقات تحوط التدفقات النقدية للمجموعة مؤهلة لإعادة التصنيف لاحقاً للأرباح أو الخسائر. ومع ذلك، وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يلزم تضمين الأرباح والخسائر الناتجة عن تحوطات التدفقات النقدية للمشتريات المتوقعة للموجودات غير المالية في المبالغ المدرجة مبدئياً للموجودات غير المالية. وإن المجموعة ليس لديها حالياً سوى تحوط الموجودات والمطلوبات المالية. ويتم تطبيق هذا التغيير في الفترات المستقبلية فقط من تاريخ التطبيق الأولى للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وليس له أي تأثير على عرض أرقام المقارنة.

التفسير رقم ٢٢ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعاملات بالعملات الأجنبية والمبلغ المدفوع مقدماً
يوضح التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري المستخدم عند التثبيت الأولي لبند الموجودات ذي العلاقة أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) عند التوقف عن تثبيت بند موجودات غير نقدي أو بند مطلوبات غير نقدي يتعلق بالمبلغ المدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالتثبيت الأولي لبند الموجودات غير النقدي أو بند المطلوبات غير النقدي الناتج عن المبلغ المدفوع مقدماً. وفي حالة وجود العديد من الدفعات أو المقبوضات المستلمة مقدماً، يتعين على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل دفعة أو قبض للمبلغ المدفوع مقدماً. إن هذا التفسير ليس له أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ – تحويل العقارات الاستثمارية
توضح هذه التعديلات متى يتعين على المنشأة تحويل أحد العقارات، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو قيد التطوير، إلى أو من العقارات الاستثمارية. وتشير هذه التعديلات إلى أن التغير في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري ويكون هناك دليل على تغير الاستخدام. وإن مجرد التغير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعد دليلاً على تغير الاستخدام. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم
أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم التي تتضمن ثلاثة جوانب رئيسية: تأثيرات شروط المنح على قياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي تمت تسويتها نقداً، وتصنيف إحدى معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي لها خصائص تسوية لالتزامات الضريبة المقتطعة على أساس الصافي، وحساب ما إذا كان التعديل على شروط وأحكام إحدى معاملات الدفعات على أساس الأسهم يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية بالأسهم. عند الاتباع، يتعين على المنشآت تطبيق التعديلات دون إعادة إدراج الفترات السابقة، لكن يُسمح بالتطبيق بأثر رجعي إذا تم اختياره لجميع التعديلات الثلاثة وتم استيفاء المعايير الأخرى. إن المجموعة ليس لديها معاملات دفعات على أساس الأسهم، ومن ثم ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين
تناقش هذه التعديلات المسائل الناتجة عن تطبيق معيار الأدوات المالية الجديد، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، قبل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين، والذي يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤. توفر التعديلات خيارين للمنشآت التي تصدر عقود التأمين: الاستثناء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومنهجية إعادة التصنيف. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة توضيح أن قياس الشركات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم على كل استثمار على حدة

توضح التعديلات أنه يجوز للمنشأة ذات رأس مال الاستثماري أو منشأة أخرى مؤهلة، أن تختار، عند التثبيت المبدئي على أساس كل استثمار على حدة، قياس استثماراتها في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إذا كانت المنشأة، التي ليست في حد ذاتها منشأة استثمارية، لديها حصة في شركة شقيقة أو مشروع مشترك التي تعد منشأة استثمارية، يجوز للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية أن تختار الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل تلك الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك التي تعد منشأة استثمارية على حصة الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك التي تعد منشأة استثمارية في الشركات التابعة. ويتم تنفيذ هذا الخيار بشكل منفصل لكل شركة شقيقة أو مشروع مشترك التي تعد منشأة استثمارية، في وقت لاحق من التاريخ الذي فيه: (أ) يتم تثبيت الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك التي تعد منشأة استثمارية بشكل مبدئي؛ (ب) تصبح الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية؛ و (ج) تصبح لأول مرة الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك التي تعد منشأة استثمارية شركة أم. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ اتباع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - حذف الاعفاءات قصيرة الأجل لمن يقوم باتباع المعايير لأول مرة

تم حذف الاعفاءات قصيرة الأجل الواردة في الفقرات إي٣-إي٧ من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ لأنها قامت بالغرض المقصود منها. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية الذي يحدد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار، والقرار رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الخاص بالخصومات على عقود الإيجار التشغيلية، والقرار رقم ٢٧ الصادر عن لجنة تفسير المعايير والخاص بتقييم طبيعة المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار. ويوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ مبادئ التثبيت والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويطالب المستأجرين بحساب جميع عقود الإيجار ضمن نموذج ميزانية عمومية واحد مماثل لمحاسبة عقود الإيجار التمويلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. ويتضمن المعيار استثناءين للتثبيت بالنسبة للمستأجرين، وهما عقود إيجار الموجودات "الأقل قيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل). وفي تاريخ بداية عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بتثبيت بند مطلوبات لسداد دفعات الإيجار (بند مطلوبات الإيجار) وبند موجودات يمثل الحق في استخدام العقار المعني خلال مدة الإيجار (بند موجودات حق الاستخدام). كما يُطالَب المستأجرون بتثبيت مصاريف الفوائد على بند مطلوبات عقد الإيجار ومصاريف الاستهلاك على بند موجودات حق الاستخدام بشكلٍ منفصل.

كما يُطالَب المستأجر بإعادة قياس بند مطلوبات الإيجار عقب وقوع بعض الحالات (مثل حدوث تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية والذي ينتج عن حدوث تغير في المؤشر أو السعر المستخدم لتحديد تلك الدفعات). وسيقوم المستأجر عموماً بتثبيت مبلغ إعادة قياس بند مطلوبات عقد الإيجار كتسوية لبند موجودات حق الاستخدام.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (تتمة)

لا تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بشكلٍ جوهري عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، ويفرقون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية وعقود الإيجار التمويلية.

كما يطالب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، الذي يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، المستأجرين والمؤجرين بتقديم مزيد من الإفصاحات الشاملة أكثر مما هو مطلوب بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.

تقييم الأثر الناتج عن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
تقوم الإدارة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ قد يكون له تأثير على المبالغ المالية المعلنة والإفصاحات الواردة في البيانات المالية للمجموعة. ومع ذلك، فإنه ليس عملياً تقديم تقديرات معقولة لتأثيرات تطبيق المعايير حتى تقوم المجموعة بعمل مراجعة تفصيلية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨	بيع أو مساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروعه المشترك- (قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية بتأجيل تاريخ سريان مفعول هذه التعديلات لأجلٍ غير مسمى، لكن في حالة الاتباع المبكر للتعديلات فإنه يلزم تطبيقها في المستقبل)؛ ستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عندما تصبح سارية المفعول؛
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧	عقود التأمين: المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (يسري مفعوله على فترات إعداد التقارير السنوية والتي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ مع وجود أرقام المقارنة المطلوبة. يسمح بالتطبيق المبكر، شريطة أن تطبق المنشأة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في أو قبل تاريخ تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ لأول مرة)؛
التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل- يجب على المنشأة تحديد ما إذا يجب النظر في كل معاملة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع واحد أو أكثر من المعاملات الضريبية غير المؤكدة الأخرى. يجب اتباع النهج الذي يتنبأ بشكل أفضل بحل عدم التأكد. يسري مفعول التفسير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، لكن تتوفر بعض إعفاءات الانتقال.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	مزايا السداد ذات التعويض السالب – التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩- بموجب المعيار يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية " تقتصر على دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم" والأداة يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ أن بند الموجودات المالي يستوفي متطلبات معيار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن الطرف الذي يدفع أو يقبض تعويض معقول عن الإنهاء المبكر للعقد.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي ويسري مفعولها اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩	تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩: يتم تطبيق التعديلات على تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها التي تحدث في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. سيتم تطبيق هذه التعديلات فقط على أي تعديل لخطة مستقبلية أو تقليصها أو تسويتها للمجموعة.
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨	الحصص طويلة الأجل في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨: توضح التعديلات أن المنشأة تطبّق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الحصص طويلة الأجل في الشركة الشقيقة أو المشروع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن، من حيث الجوهر تشكل جزءاً من صافي الاستثمارات في الشركة الشقيقة أو المشروع المشتركة (حصص طويلة الأجل). يعتبر هذا التوضيح مناسبا لأنه يعني أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي ويسري مفعولها اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. بما أن المجموعة ليس لديها حصص طويلة الأجل في الشركة الشقيقة والمشروع المشتركة، لن يكون للتعديلات تأثير على البيانات المالية الموحدة.

التحسينات السنوية دورة ٢٠١٥ – ٢٠١٧ (التي صدرت في ديسمبر ٢٠١٧)
وتتضمن هذه التحسينات:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال- يوضح أنه عندما تسيطر منشأة ما على أعمال في عمليات مشتركة، فإنها تطبق متطلبات دمج الأعمال التي تتم على مراحل بما في ذلك إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقًا في موجودات ومطلوبات العملية المشتركة بالقيمة العادلة. (يسري مفعول دمج الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية فترة إعداد التقرير السنوي الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر).
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة – يمكن للطرف المشارك في العملية المشتركة لكن ليس لديه سيطرة مشتركة عليها، أن يحصل على سيطرة مشتركة على العملية المشتركة التي يشكل فيها نشاط العملية المشتركة عملاً تجارياً كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣. توضح التعديلات أن الحصص المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة لا تتم إعادة قياسه. (يسري مفعوله لفترات إعداد التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩)؛

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

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

التحسينات السنوية دورة ٢٠١٥ – ٢٠١٧ (التي صدرت في ديسمبر ٢٠١٧) (تتمة)

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل – توضح التعديلات أن نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح ترتبط بشكل مباشر بمعاملات أو أحداث سابقة أنتجت أرباحاً قابلة للتوزيع أكثر من ارتباطها بتوزيعات الأرباح على المالكين. (يسري مفعوله لفترات إعداد التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ مع السماح بالاتباع المبكر)؛
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض– توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي اقتراض يتم في الأساس لتطوير بند موجودات مؤهل كجزء من الاقتراض العام عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز بند الموجودات للاستخدام المطلوب أو البيع (يسري مفعوله لفترات إعداد التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ مع السماح بالاتباع المبكر)؛
- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التقديرات غير المؤكدة لضرائب الدخل (يسري مفعوله على فترات إعداد التقارير السنوية والتي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩).

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات
قامت المجموعة باتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ واعتمدت السياسة المحاسبية التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة:

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

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

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

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

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

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

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

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

تكاليف الاقتراض
إن تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج إلى فترة كبيرة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى حين أن تصبح الموجودات جاهزة فعليا للاستخدام أو البيع. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم تثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد في السنة التي حدثت خلالها.

الموجودات الثابتة
تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام كما يلي:

مراكز البيع (ضمن الأراضي والمباني)	١-٥ سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	٢-٥ سنوات
سيارات	٣-٥ سنوات
أثاث وتركيبات	٢-١٠ سنوات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم مراجعة العمر المقدر للاستخدام وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصاريف التي تنفق لإحلال أحد عناصر بنود الموجودات الثابتة التي تعالج محاسبياً بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصاريف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيت جميع المصاريف الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد عند حدوث المصاريف.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات الثابتة (تتمة)

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجودات الثابتة عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الموجودات الثابتة وقيمة الاستخدام أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع موجودات ثابتة أثناء سير الأعمال العادية بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الموجودات الثابتة ومن استبعادها عند نهاية مدة استخدامها.

يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في الموجودات الثابتة لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

العقارات لغرض التطوير

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

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

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

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

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

الاستثمارات في المشاريع المشتركة

إن المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي سيطرة مشتركة تعاقدية على الترتيب حيث توجد فقط عندما تكون القرارات حول الأنشطة ذات علاقة تتطلب موافقة جماعية من قبل الأطراف المشاركة في السيطرة.

يتم معالجة استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في المشاريع المشتركة في البداية بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمارات من أجل تثبيت التغيرات في حصة المجموعة من صافي الموجودات للمشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالمشاريع المشتركة ضمن المبلغ المدرج للاستثمارات ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة.

يمثل بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات مشاريعها المشتركة بعد احتساب الضريبة والحصة غير المسيطرة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الشقيقة أو المشاريع المشتركة إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للمشاريع المشتركة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية تتماشى مع تلك التي للمجموعة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات في المشاريع المشتركة (تتمة)
بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان من الضروري تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة عن استثمارات المجموعة في مشاريعها المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير بتحديد إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في المشاريع المشتركة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن تحصيله للمشروع المشترك والقيمة المدرجة لديها وتثبت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد.

عند خسارة التأثير الجوهري على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وتثبيت أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أية فروقات بين القيمة المدرجة للمشروع المشترك عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة والمبالغ المحصلة من الاستبعاد يتم تثبيتها في بيان الدخل الشامل الموحد. عندما تكون الحصة المتبقية من الاستثمار في المشاريع المشتركة تمثل تأثير جوهري يتم معالجتها محاسبياً كاستثمار في مشروع مشترك.

الموجودات المالية
التثبيت الأولي والقياس
يتم تصنيف الموجودات المالية عند الثبيت الأولي، بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التثبيت الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق عملي مناسب لها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس بند الموجودات المالية بقيمته العادلة زائداً، في حالة لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات. إن الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق عملي مناسب لها يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يجب أن تنتج عنها التدفقات النقدية التي هي عبارة عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأساسي والفوائد ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل انتاج التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما.

إن المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تستلزم توصيل الموجودات ضمن إطار زمني موضوع وفقاً للقوانين أو العرف السائد في السوق (المشتريات بالطريقة العادية) يتم تثبيتها بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع بند الموجودات.

القياس اللاحق
لأغراض القياس اللاحق تصنف الموجودات المالية ضمن أربع فئات:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عليها عند التوقف عن التثبيت (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
إن هذه الفئة هي الأكثر تعلقاً بالمجموعة. تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطيين التاليين:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لبند الموجودات المالية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم التوقف عن تثبيت أو التعديل أو الانخفاض في قيمة بند الموجودات.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والودائع والمدينون الآخرون والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة وقرو ض لمشاريع مشتركة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشتمل على الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الموجودات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية التي يلزم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. كما يتم تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة، كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصرف النظر عن نموذج الأعمال. وبصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، كما هو مذكور أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التثبيت الأولي إذا كان ذلك سيزيل، أو يقلل بشكلٍ كبير من، عدم التوافق المحاسبي.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم إدراجها في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة مع تثبيت صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

يشتمل هذا التصنيف على أدوات مشتقة لم تقم المجموعة باختيارها بشكل حتمي لتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم أيضًا تثبيت توزيعات الأرباح على الاستثمارات في حقوق الملكية المدرجة كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند استحقاق الدفعة الخاصة بها.

يتم فصل المشتقات المالية في العقد المختلط، عند وجود التزام مالي أو عقد رئيسي غير مالي، عن العقد الرئيسي ويتم معالجتها محاسبياً كمشتقات منفصلة إذا: كانت الخصائص والمخاطر الاقتصادية لا ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالعقد الرئيسي؛ أو إذا كانت الأداة المنفصلة ذات نفس شروط المشتقات المالية تستوفي تعريف المشتقات المالية؛ أو عندما لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس المشتقات المتضمنة بالقيمة العادلة مع تثبيت التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. تتم إعادة التقييم فقط إذا كان هناك إما تغيير في شروط العقد والذي يعدّل بشكل كبير التدفقات النقدية التي ستكون مطلوبة لولا ذلك أو إعادة تصنيف لبند موجودات مالية من القيمة العادلة من خلال فئة الأرباح أو الخسائر.

إن المشتقات المتضمنة في عقد مختلط يحتوي على بند موجودات مالية رئيسي لا يتم معالجتها محاسبياً بشكل منفصل. يجب تصنيف بند الموجودات المالية الرئيسي مع المشتقات المتضمنة في مجملها كبند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ليس لدى المجموعة أية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات حقوق الملكية)
عند التثبيت الأولي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل لإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض وغير محتفظ بها للمتاجرة . ويتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر من هذه الموجودات المالية لا يتم إعادة تصنيفها أبدا إلى الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت توزيعات الأرباح كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند تأكيد استحقاق الدفعة الخاصة بها باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم تثبيت هذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة.

ليس لدى المجموعة أية موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات حقوق الملكية) كما في تاريخ إعداد التقرير.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات الدين)
تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطيين التاليين:

- الاحتفاظ ببند الموجودات المالية ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لبند الموجودات المالية في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم تثبيت دخل الفوائد أو خسائر إعادة تقييم صرف العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة أو العكوسات في بيان الأرباح أو الخسائر ، وتُحتسب بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ويتم تثبيت باقي متغيرات القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. وعند التوقف عن التثبيت، يُعاد إدراج التغير التراكمي في القيمة العادلة المثبت في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ليس لدى المجموعة أية موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات الدين) كما في تاريخ إعداد التقرير.

التوقف عن التثبيت
يتم التوقف عن تثبيت الموجودات المالية بشكل رئيسي (أو حيثما ينطبق جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ أو
- تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند الموجودات أو عندما تأخذ على عاتقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن التثبيت (تتمة)
وعندما تحوّل المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند موجودات أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ. وإذ لم تقم بشكلٍ فعلي إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم تقم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحوّل إلى حد استمرار مشاركتها فيه. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بتثبيت بند مطلوبات مرتبط به. ويُقاس بند الموجودات المحوّل وبند المطلوبات المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

ويُقاس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداده.

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

المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
تظهر المدينون التجاريون بالقيمة الأصلية ناقصاً المخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. عندما تصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الموحد.

بتاريخ إعداد التقارير المالية ووفقاً لشروط الاتفاقات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية
اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، تقوم المجموعة بتثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي لبند الموجودات.

يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولي، يلزم وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام).

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً بند الموجودات المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب بند الموجودات المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ إعداد التقرير المالي لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل بأن بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. يتم اعتبار قيمة بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت، فقط في حالة وجود دليل موضوعي لانخفاض القيمة كنتيجة لحدث أو أكثر والتي حصلت بعد التثبيت الأولي للموجودات (حصول "حدث خسارة") ولهذا الحدث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لأحد الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية التي من الممكن تقديرها بشكل معقول. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة، أو عجز أو تأخير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي، ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالعجز عن الدفع.

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

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد. يستمر استحقاق دخل الفوائد للموجودات المالية على المبلغ المدرج الذي تم تخفيضه ويحتسب المبلغ المستحق وفقاً لمعدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً من أجل قياس الخسارة المتكبدة من الانخفاض في القيمة. يتم تسجيل دخل الفوائد باعتبارها جزء من دخل التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد في مجموعات المصاريف تلك التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته.

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

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

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

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

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

عقود الإيجار
إن تحديد فيما إذا كان الترتيب هو، أو يحتوي على عقد إيجار بناء على جوهر ذلك الترتيب في تاريخ بداية الإيجار وفيما إذا كان تحقيق الترتيب يعتمد على استخدام بند موجودات أو موجودات محددة أو إذا كان الترتيب يعطي الحق في استخدام بند موجودات.

المجموعة كمستأجر
إن عقود الإيجار حيث يحتفظ المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومزايا ملكية بند الموجودات يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. إن الدفعات، بما فيها المصاريف المدفوعة مقدماً، التي تمت بموجب عقود الإيجار التشغيلية (بعد تنزيل الحوافز المستلمة من المؤجر) يتم تحميلها على بيان الدخل الشامل الموحد بموجب شروط عقود الإيجار على مدى فترة العقد على أساس منتظم لأن هذه الطريقة هي أكثر تمثيلاً للنموذج الزمني الذي يكون فيه استخدام المزايا مشتق من الموجودات المؤجرة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
تقوم المجموعة بتكوين مخصصات للمبالغ الواجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

بخصوص الموظفين المؤهلين ومواطني مجلس التعاون الخليجي المؤهلون من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

قياس القيمة العادلة
تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الأوراق المالية والتحوطات، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع بند موجودات أو دفعه لتحويل بند مطلوبات في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

إن القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات يتم قياسها باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لبند الموجودات غير المالية يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأفضل الوسائل أو بيعه إلى متعامل آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأفضل الوسائل الممكنة.

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق.

إن القيمة العادلة للبنود ذات الفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهه أو بناءً على توقعات التدفق النقدي المخصوم.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة ذات الاستحقاقات المشابهة.

يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب التقييم المناسبة في الظروف حيث تكون المعلومات الكافية متوفرة لقياس القيمة العادلة، والاستفادة بالحد الأقصى من استخدام المدخلات الملحوظة ذات علاقة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل.

- المستوى ١ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشتمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

لأغراض الإفصاحات عن القيمة العادلة، حددت المجموعة أصناف الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخواص وأخطار الموجودات أو المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- المعلومات القطاعية

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

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

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

٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (غير مدققة)	*١ يناير ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم*	*١ يناير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)*
الإيرادات			
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٨,٤٢٥,١٠٠	٧,٩٠٠,١٧١	٥,١٠٦,٦٨١
بيع الفيلات	٧,٣٣٧,١٠٥	٦,٧٩٤,٤٧٦	٣,١٧١,٩٤٣
بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى	٨٤٩,٣٣٠	٧٣٨,٧٦٣	٥٨٤,٣٤٤
	١٦,٦١١,٥٣٥	١٥,٤٣٣,٤١٠	٨,٨٦٢,٩٦٨
تكلفة الإيرادات			
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٥,٣١٢,١٩٩	٤,٩٩٨,٨٢٩	٣,١٧١,٠٨٠
بيع الفيلات	٣,٨٢٤,٤٦٠	٣,٥٢٧,٤٢٩	١,٧٠٤,١٧٠
بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى	٢٣٦,٠٤١	٢٠٦,٧١٩	٢٢٦,٥١٨
	٩,٣٧٢,٧٠٠	٨,٧٣٢,٩٧٧	٥,١٠١,٧٦٨

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

	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (غير مدققة)	*١ يناير ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم*	*١ يناير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)*
- على مدى فترة زمنية	١٦,٠٩٦,٦٩٧	١٥,٠١٩,١٧٥	٨,٥٥٤,٠٦٤
- عند نقطة زمنية معينة	٥١٤,٨٣٨	٤١٤,٢٣٥	٣٠٨,٩٠٤
	١٦,٦١١,٥٣٥	١٥,٤٣٣,٤١٠	٨,٨٦٢,٩٦٨

٥- مصاريف بيعية وعمومية وإدارية

	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
مصاريف مبيعات وتسويق	٤٠٨,٥٢٨	٣٨٨,٧١١	١٧٩,١٥٣
رواتب ومصاريف ذات علاقة	٢٦٨,٦١٣	٢٣١,٢٦٦	١٦٠,٤٢٦
مصاريف إدارة عقارات	١١٨,٠٢٣	١٠٨,٩٥٤	٦٠,٥٣٦
استهلاك موجودات ثابتة (إيضاح ١٣)	١٧,٣٤٧	١٥,٧٢٥	١٤,٤٩٦
مصايف أخرى	٥٥١,٧١٧	٥١٢,٠٤٨	٢٣١,٢١١
	١,٣٦٤,٢٢٨	١,٢٥٦,٧٠٤	٦٤٥,٨٢٢

خلال السنة / الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم تقدم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية (٢٠١٧- لا شيء).

٦- دخل التمويل

	٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
دخل التمويل من الودائع الثابتة والودائع تحت الطلب لدى البنوك	١٥٨,٧٠٦	١٤٤,٠٤٢	١٢٣,٥٤٦
دخل تمويل آخر	٢١,٦١٨	١٨,٦٣٥	٦,٩٤٩
	١٨٠,٣٢٤	١٦٢,٦٧٧	١٣٠,٤٩٥

٧- الأرصدة لدى البنوك والصندوق

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
النقد في الصندوق	١,٠٥٥	٢
حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك	٦,٧٦١,٩٩٠	٧,١٥٧,١٩٥
ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر	٢٥,٧٠٩	٥٩٨,٣٠٢
النقدية وشبه النقدية	٦,٧٨٨,٧٥٤	٧,٧٥٥,٤٩٩
ودائع ثابتة تستحق بعد ثلاثة أشهر	٦٨,٣٤٠	١,٨٥٦,٣٩٧
	٦,٨٥٧,٠٩٤	٩,٦١١,٨٩٦

٧- الأرصدة لدى البنوك والصندوق (تتمة)

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

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد بنسبة ما بين ٣,٢٪ سنوياً (٢٠١٧ - ما بين بين ١,٣٪ و ٢,٥٥٪ سنوياً).

يتطلب من المجموعة الاحتفاظ ببعض الودائع/الأرصدة بمبلغ ٦,٧٩٨,٣٢٧ ألف درهم (٢٠١٧ - ٩,١٢٨,٠١٩ ألف درهم) لدى بنوك مقابل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء من أجل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
مدينون تجاريون		
مبالغ تستحق القبض بعد ١٢ شهراً، صافي	١,٠٨٩,٤٣٢	٧٦٥,٢٣٢
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير		
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً	٣,٥٨٠,٦٤٤	٧٠٦,٢٣١
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي	٣٣٢,٣٨٤.١	٩٤,٨٣٣
	٤,٩١٣,٠٢٨	٨٠١,٠٦٤
إجمالي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير	٦,٠٠٢,٤٦٠	١,٥٦٦,٢٩٦

إن الذمم المدينة التجارية أعلاه هي بعد تنزيل مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٢٠١٧ - ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل.

إن الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الرصيد كما في بداية ونهاية السنة	٥٦,٦٢٩	٥٦,٦٢٩

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

في ٣١ ديسمبر، فإن تحليل أعمار صافي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير هو كما يلي:

	المجموع	ليست متأخرة وغير منخفضة القيمة	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة			
			أقل من ٣٠ يوم	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوم	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠١٨	٦,٠٠٢,٤٦٠	٤,٩١٣,٠٢٨	٢٨,٣٤٥	٢٨,٥٣٥	٢٣٢,٥٢٣	٨٠٠,٠٢٩
٢٠١٧ (غير مدققة)	١,٥٦٦,٢٩٦	٨٠١,٠٦٤	٩٩,٩٣٦	٤٣,٠٢٠	١٣,٨١٩	٦٠٨,٤٥٧

راجع الإيضاح رقم ٢٦ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي ليست متأخرة وغير منخفضة القيمة.

٩- الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم (غير مدققة)
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)	٢,٢٥٦,٤٠٧	١,٢٨٨,٥٤٨
دفعات مقدمة لمقاولين وآخرين	١,٢٢٦,٦٣٩	١,١٠٦,٢٠٧
عمولة المبيعات المؤجلة (١)	٧٣١,٤١٦	٦٦٦,١٤٤
ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحصيل	٣٠٤,٧٧٠	-
مصاريف مدفوعة مقدماً	٢٤,٩٧٨	٧,٢٩٤
فوائد مستحقة	١٥٧	٥,١٤٠
ذمم مدينة وودائع أخرى	١٦٠,٤٨٦	٦٨,٢٢٠
	٤,٧٠٤,٨٥٣	٣,١٤١,٥٥٣

من المتوقع استرداد الذمم المدينة المذكورة أعلاه خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير المالي.

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

١٠- عقارات لغرض التطوير

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الرصيد في بداية السنة	٩,٣٥٩,٩٥٧	٦,٠٢٢,٣٠٥
زائداً: تكاليف مصروفة خلال السنة	١١,٧٤١,٢٧٣	٨,٦٥١,٩٣٥
ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة	(٨,٧٣٢,٩٧٧)	(٥,١٠١,٧٦٨)
ناقصاً: محول إلى الشركة الأم للمجموعة (١)	-	(٨١,٠١٩)
ناقصاً: محول إلى منشآت تابعة (١)	-	(١٣١,٤٩٦)
الرصيد في نهاية السنة	١٢,٣٦٨,٢٥٣	٩,٣٥٩,٩٥٧

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

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع خلال سير الأعمال العادية يتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية، و
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم تخصيص تكاليف البنية التحتية المشتركة لعدة مشاريع وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي تم تثبيتها. تقدر دورة التطوير لبعض العقارات لغرض التطوير بأكثر من عشرة سنوات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم رسملة مبلغ ١٣,٥٢٧ ألف درهم (٢٠١٧ - ١٢,٠٢٦ ألف درهم) كتكلفة قروض لإنشاء عقارات لغرض التطوير.

١١- القروض للمشاريع المشتركة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
زعبيل سكوير ذ.م.م	٢٣٧,٦٥٣	٢٠١,٤٦٣
إعمار دبي الجنوب ذ.م.م	٢٨٩,٧٧٥	٢٠٤,١٦٧
	٥٢٧,٤٢٨	٤٠٥,٦٣٠

إن القروض لمشاريع مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد عند الطلب ولا تترتب عليها أي فوائد.

١٢- الاستثمارات في مشاريع مشتركة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
إعمار دبي الجنوب ذ.م.م (١)	٥٩,٣٣٣	٤١٥
زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)	-	١٥٠
صافي الاستثمار في المشاريع المشتركة في نهاية السنة	**٥٩,٣٣٣**	٥٦٥

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم للمجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تكون الشركة الأم للمجموعة لها حصة فيه تبلغ نسبتها ٥٠%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات.

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم للمجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم للمجموعة حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير").

يتم معالجة حصة المجموعة محاسبياً في الاستثمارات المذكورة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.

خلال سنة ٢٠١٧، واستناداً إلى اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم للمجموعة بتحويل حصتها في أعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في المشروع المشترك إلي الشركة. وبناءً عليه، وافق شركاء المشروع المشترك على تغيير اتفاقية الشركاء الأولية وعلى تحويل حصة الشركة الأم للمجموعة في المشروع المشترك إلى الشركة . إن الإجراءات القانونية لتحويل هذه الموجودات استكملت في سنة ٢٠١٧.

١٢- الاستثمارات في مشاريع مشتركة (تتمة)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل الشامل للمشاريع المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
الإيرادات	٥٨١,٠٨٥	-	٥٨١,٠٨٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١١٧,٨٣٦	(١,١٨٢)	١١٦,٦٥٤
الأرباح/(الخسائر) العائدة مباشرة إلى مساهمي الشركة الأم	١١٧,٨٣٦	(١,١٨٢)	١١٦,٦٥٤
حصة المجموعة من أرباح/(خسائر) السنة	٥٨,٩١٨	(٥٩١)	٥٨,٣٢٧

يلخص الجدول التالي بيان الدخل الشامل للمشاريع المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (غير مدققة):

	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
الإيرادات	٦٥,٩٨٢	-	٦٥,٩٨٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٥,٦٨٠	-	٥,٦٨٠
الأرباح العائدة مباشرة إلى مساهمي الشركة الأم	٥,٦٨٠	-	٥,٦٨٠
حصة المجموعة من أرباح السنة	٢,٨٤٠	-	٢,٨٤٠

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من المشاريع المشتركة.

إن المعلومات المالية للمشاريع المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

١٢- الاستثمارات في مشاريع مشتركة (تتمة)

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ للمشاريع المشتركة للمجموعة:

	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م ألف درهم	*زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم*	*المجموع ألف درهم*
إجمالي الموجودات (تتضمن النقدية وشبه النقدية بمبلغ ٨٦,٦٠٩ ألف درهم)	٨٣٥,٧٥٤	٦٥١,١٣٥	١,٤٨٦,٨٨٩
إجمالي المطلوبات	٧١٧,٠٨٨	٦٥٢,٠١٦	١,٣٦٩,١٠٤
صافي الموجودات	١١٨,٦٦٦	(٨٨١)	١١٧,٧٨٥
حصة المجموعة من صافي الموجودات	٥٩,٣٣٣	-	٥٩,٣٣٣

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) للمشاريع المشتركة للمجموعة:

	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م ألف درهم	*زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم*	*المجموع ألف درهم*
إجمالي الموجودات (تتضمن النقدية وشبه النقدية بمبلغ ١٥٨,٢٧٦ ألف درهم)	٥٦٣,٧٢٩	٦٠٦,٢٥٥	١,١٦٩,٩٨٤
إجمالي المطلوبات	٥٦٢,٨٩٩	٦٠٥,٩٥٥	١,١٦٨,٨٥٤
صافي الموجودات	٨٣٠	٣٠٠	١,١٣٠
حصة المجموعة من صافي الموجودات	٤١٥	١٥٠	٥٦٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، إن المشاريع المشتركة للمجموعة لديها التزامات بمبلغ ٢,٦٦٨,٢٦٧ ألف درهم (٢٠١٧- ٢,٨٧٦,٤٥٤ ألف درهم).

١٣- الموجودات الثابتة

٢٠١٨:	*أراضي ومباني ألف درهم*	*كمبيوتر ومعدات مكتبية ألف درهم*	*أثاث وتركيبات ألف درهم*	*سيارات ألف درهم*	*المجموع ألف درهم*
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠١٨	٥٨,٣٥٧	٩٢	٣٤,٦٠٢	–	٩٣,٠٥١
إضافات	–	٥,٥٨٩	١,٢٩٧	٢٤	٦,٩١٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٥٨,٣٥٧**	**٥,٦٨١**	**٣٥,٨٩٩**	**٢٤**	**٩٩,٩٦١**
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير ٢٠١٨	١١,١٨٥	٨٦	١٤,٦٠٦	–	٢٥,٨٧٧
الاستهلاك للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	١,١٢٧	٨,٧٥٩	٣	١٥,٧٢٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**١٧,٠٢١**	**١,٢١٣**	**٢٣,٣٦٥**	**٣**	**٤١,٦٠٢**
صافي القيمة المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤١,٣٣٦**	**٤,٤٦٨**	**١٢,٥٣٤**	**٢١**	**٥٨,٣٥٩**

١٣- الموجودات الثابتة (تتمة)

٢٠١٧:	*أراضي ومباني* *ألف درهم*	*كمبيوتر ومعدات مكتبية* *ألف درهم*	*أثاث وتركيبات* *ألف درهم*	*سيارات* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠١٧	٥٨,٣٥٧	٨٢	٣٤,٥٥٧	–	٩٢,٩٩٦
إضافات	–	١٠	٤٥	–	٥٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٣٥٧	٩٢	٣٤,٦٠٢	–	٩٣,٠٥١
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير ٢٠١٧	٥,٣٤٩	٦٣	٥,٩٦٩	–	١١,٣٨١
الاستهلاك للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	٢٣	٨,٦٣٧	–	١٤,٤٩٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١١,١٨٥	٨٦	١٤,٦٠٦	–	٢٥,٨٧٧
صافي القيمة المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٤٧,١٧٢	٦	١٩,٩٩٦	–	٦٧,١٧٤

١٤- دائنون تجاريون وآخرون

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
دائنون لشراء أراضي	٣,٨٧٩,٦٢٤	٢,٢٤٩,٦٣٠
مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع	٢,٩٦٤,٢٩١	٢,١٩٣,٠١٤
مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)	١,٦٥٥,٤١٨	٦٠٩,٥٦٤
دائنون تجاريون	٨١٨,٠٢٢	٣٣٠,٩٧٢
تمويل من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٣) (١)	٣٥٣,٤٠٣	–
عمولات مبيعات مستحقة الدفع	٩٦,٥٢٦	٤٤,٧١٨
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	٥٢,٩٠٥	٣٢,٥٦٢
دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع	٤٤٢,٢٩٩	٣٧٦,٩٧٥
	١٠,٢٦٢,٤٨٨	٥,٨٣٧,٤٣٥

(١) يمثل التمويل المقبوض من الشركة الأم النهائية للمجموعة الذي يترتب عليه فائدة بسعر ليبور زائداً ١,٤٪ سنويًا ويتم دفعه عند الطلب.

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف (١) أعلاه) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة، (راجع الإيضاح رقم ٢٦ (أ)).

١٥- دفعات مقدمة من العملاء

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الرصيد في بداية السنة	٧,٦٩٥,٣٣٥	٨,١٣٥,٦٧٠
زائداً: المبلغ الذي صدرت به فواتير خلال السنة	١٢,٧٤٦,٤٤٣	٨,٣٥٤,٠٦٥
ناقصاً: الإيرادات المثبتة خلال السنة	(١٥,٣٦٦,٠٤٧)	(٨,٧٩٤,٤٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	٥,٠٧٥,٧٣١	٧,٦٩٥,٣٣٥

تم تخصيص المبلغ الكلي من سعر البيع لالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٩,٧٢٥,٠٨١ ألف درهم (٢٠١٦ – ٣٣,٦٤٤,٧٣٤ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم تثبيت التزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال الفترة من ٣ إلى ٥ سنوات.

يتم تثبيت الإيرادات جوهرياً خلال السنة، كما تم ذكره أعلاه، من الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨.

١٦- مبالغ محتجزة دائنة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
مبالغ محتجزة تستحق الدفع خلال ١٢ شهراً	٢٧٩,٦٥٠	١٨٤,٥٣٣
مبالغ محتجزة تستحق الدفع بعد ١٢ شهراً	٣٣٧,٤١٥	٢٩٣,٣٣٩
	٦١٧,٠٦٥	٤٧٧,٨٧٢

١٧- قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الرصيد في بداية السنة	٣,٩٦٦,٨٤٠	-
زائداً: سلفيات مسحوبة خلال السنة	-	٣,٩٦٦,٨٤٠
الرصيد في نهاية السنة	٣,٩٦٦,٨٤٠	٣,٩٦٦,٨٤٠
ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المباشرة	(٣٥,٨١٢)	(٤٥,٤١٧)
صافي القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد في نهاية السنة	٣,٩٣١,٠٢٨	٣,٩٢١,٤٢٣

إن الرصيد القائم للقروض التي تترتب عليها فوائد يستحق السداد بعد ١٢ شهراً من تاريخ إعداد التقرير.

غير مضمونة

خلال سنة ٢٠١٧، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيل تمويل مرابحة لمدة ٥ سنوات بمبلغ ١,٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٧٧٤,٩٠٠ ألف درهم) مع بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. يتم تخصيص تسهيل المرابحة مقابل التدفقات النقدية لبعض مشاريع الشركة ويترتب عليه معدل ربح بسعر ليبور زائد ١,٤٪ سنوياً (٢٠١٧- سعر ليبور زائد ١,٤٪ سنوياً) ويستحق السداد بالكامل في سنة ٢٠٢٢. كما في تاريخ إعداد التقرير، سحبت الشركة مبلغ ١,٠٨٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٩٦٦,٨٤٠ ألف درهم) من هذا التسهيل. يُدرج التسهيل في البيانات المالية الموحدة بمبلغ ٣,٩٣١,٠٢٨ ألف درهم (٢٠١٧- ٣,٩٢١,٤٢٣ ألف درهم)، بعد خصم تكلفة المعاملة غير المطفأة العائدة لها مباشرةً.

١٨- رأس المال

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بواقع ١ درهم للسهم (٢٠١٧ – ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بواقع ١ درهم للسهم)	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بواقع ١ درهم للسهم (٢٠١٧ – ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بواقع ١ درهم للسهم)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠

١٩- الاحتياطي القانوني

وفقاً للمادة رقم ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع بالكامل. قامت الشركة بتحويل مبلغ ٤١٩,٤٦٤ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للفترة من ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢٠- ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح المخفف للسهم بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم هي كما يلي:

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الأرباح:		
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم	٣,٩٠١,١٥٨	٢,٧٤٢,٦٢١
	٢٠١٨	٢٠١٧
عدد الأسهم بالآلاف:		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لاحتساب الربح الأساسي للسهم	٤,٠٠٠,٠٠٠	٨٣٢,٨٧٧
	٢٠١٨	٢٠١٧
ربح السهم:		
– الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالدرهم)	٠,٩٨	٣,٢٩

٢١- الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٥,٦١٤,٤٢٤ ألف درهم (٢٠١٧ - ٥,١٦٩,٩٦٠ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٢- الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٨,٤٠٣,١١١ ألف درهم (٢٠١٧ - ١٣,٤٨٧,٢٤٥ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ. كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

التزامات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة اتفاقيات عقود إيجار تشغيلية للعقارات ومرافق المكاتب والمعدات. إن متوسط أعمار عقود الإيجار هذه يتراوح بين ١ حتى ٣ سنوات. لا توجد أية قيود موضوعة من قبل المجموعة في عقود الإيجار. إن الحد الأدنى للذمم الدائنة المستقبلية حسب عقود الإيجار التشغيلية الغير قابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
خلال سنة واحدة	٦,٩٦٦	٦,٩٦٦
بعد سنة ولكن ليس أكثر من ٥ سنوات	٥,٢٢٥	١٢,١٩١
	١٢,١٩١	١٩,١٥٧

٢٣- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

٢٣- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

معاملات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الشركة الأم للمجموعة		
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية (راجع الفقرة (١) أدناه)	٤٩١,٦١٧	٢١٥,٨٩٤
المنشآت التابعة		
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	١٠,٩٢٤	١٣,١٦٦
مصاريف تطوير العقارات	١٣٦,٦٣١	١١٠,٥٠٣
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة الخاصة بهم		
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	٢,٦٠٨	١٢,٥٧٠

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)
الشركة الأم للمجموعة:		
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى (راجع الفقرة (٣) أدناه)	٢,٢٣٠,٢٤٠	١,١٥٧,٠٥٢
دائنون تجاريون وآخرون (بما في ذلك التمويل المقبوض)	١,٩٩٩,٤٤٢	٦٠٩,٥٦٤
المنشآت التابعة:		
موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى	٢٦,١٦٧	١٣١,٤٩٦
دائنون تجاريون وآخرون	٩,٣٧٩	-

(١) تخصيص مصاريف الشركة:

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

٢٣- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(١) حصة المساهم:
تمثل حصة المساهم كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ المدرجة كجزء من إجمالي حقوق المساهمين في الشركة حصة الشركة الأم للمجموعة في صافي موجودات الشركة حتى تاريخ تحويل الأعمال للشركة. كما تم تعديل بعض المصروفات المخصصة من قبل الشركة الأم للمجموعة مع حصة المساهم. تم تحويل صافي رصيد حصة المساهم كما في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ إلى الإيرادات غير الموزعة عقب الطرح العام الأولي. وسيتم اعتماد هذا التحويل من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

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

تعويضات موظفي الإدارة العليا
إن تعويضات أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (غير مدققة)*
مزايا قصيرة الأجل	٧٤,٣٣٠	٥٥,٠٩٨
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٣,١٢٢	٢,٠١٠
	٧٧,٤٥٢	٥٧,١٠٨

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٧١ موظفاً (٢٠١٧- ٦٩ موظفاً).

٢٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض للمشاريع المشتركة والمدينين الآخرين والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والدائنين التجاريين والمبالغ المحتجزة الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

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

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

٢٥- توزيعات الأرباح

وافق مساهمو الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية والذي عقد في ١٧ أكتوبر ٢٠١٨ على دفع توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٢٦ درهم للسهم الواحد لسنة ٢٠١٨.

خلال سنة ٢٠١٧، في ٣٠ أكتوبر ٢٠١٧، أعلنت الشركة ودفعت توزيعات أرباح بمبلغ ٣,٩٠٩,٦٧٥ ألف درهم للشركة الأم النهائية.

٢٦- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة
تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان،
ب) مخاطر السوق، و
ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

لدى مجلس الإدارة مسؤولية شاملة لإنشاء ومراقبة إطار عمل لإدارة مخاطر المجموعة. إن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة وتقديم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالية لدى المجموعة تمثل مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض الأماكن وسياسات إدارة المخاطر غير الرسمية في أماكن أخرى. إن سياسات إدارة مخاطر المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) يتم وضعها لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة ومراقبة المخاطر والتقيد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لإدراج التغيرات في أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. إن لجنة التدقيق لدى المجموعة يتم مساعدتها في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والمبالغ المحتجزة الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والقرض إلى المشاريع المشتركة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية لدى المجموعة إذا عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة من العملاء والأطراف ذات علاقة بما في ذلك المشاريع المشتركة والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

٢٦- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي من قبل المواصفات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، التي تشمل المخاطر الأساسية للصناعة والبلد، التي يعمل بها العملاء لها تأثير أقل على المخاطر الائتمانية.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. إن الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. ومع ذلك، يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. بالإضافة لذلك، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر، مما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء ذات أنماط خسائر مماثلة. يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولية المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. ستقوم المجموعة بمعايرة الجدول لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بناءً على معلومات مستقبلية.

تتعلق المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنتج أثناء سير الأعمال العادية بالحد الأدنى من مخاطر الائتمان.

الموجودات المالية والودائع النقدية الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والقروض إلى مشاريع مشتركة والذمم المدينة والودائع الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل مع الأخذ بعين الاعتبار أن الحد الأقصى للخسارة يساوي المبلغ المدرج لهذه الموجودات.

يتم إدارة المخاطر الائتمانية من الأرصدة البنكية والمؤسسات المالية من قبل خزينة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض للمخاطر الائتمانية عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة فقط. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة فشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركتها التابعة وبعض المشاريع المشتركة. للحصول على تفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، راجع الإيضاح رقم ٢١ حول البيانات المالية الموحدة.

تركيزات المخاطر الزائدة

تنتج التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل عندهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته.

من أجل تجنب تركيزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة، وبالتالي يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها. تستخدم المجموعة تحوطات نوعية لإدارة تركيزات المخاطر على مستوى العلاقة والصناعة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير هو القيمة المدرجة لكل فئة من الموجودات المالية.

٢٦- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر نتيجة تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة التي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية المحتفظ بها. تتأثر الأدوات المالية بأسعار السوق التي تشمل القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والودائع. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق من خلال مؤشرات مقبولة وتحقيق أفضل العوائد.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق تتعلق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة مع أسعار الفائدة المتغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة لديها بالحصول على محفظة متوازنة من القروض والسلفيات ذات الأسعار الثابتة والمتغيرة. إن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة يتم إعادة تسعيرها على فترات أقل من سنة وإن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار الثابتة يتم تثبيتها إلى حين استحقاق الأداة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالاقتراض من المؤسسات المالية.

يبين الجدول التالي الحساسية نحو التغيرات الممكنة في أسعار الفائدة، بعد تأثير محاسبة التحوط، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال تأثير أسعار القروض المتغيرة).

	٢٠١٨		٢٠١٧	
	التغير في نقاط الأساس	*حساسية دخل/ مصاريف الفوائد ألف درهم*	*التغير في نقاط الأساس*	*حساسية دخل / مصاريف الفوائد ألف درهم*
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	±١٠٠	٣٩,٦٦٨	±١٠٠	٣٩,٦٦٨
الدائنين التجاريين والأخرين	±١٠٠	٣,٥٣٤	±١٠٠	-

إن حساسية سعر الفائدة المبينة أعلاه تتعلق بصورة رئيسية بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بدرهم الإمارات العربية المتحدة نظراً لأنه لا يوجد لدى المجموعة أي تعرضات صافية جوهرية بخصوص الموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بعملات أخرى غير الدرهم.

ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر التي تكون فيها المجموعة غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثال: الذمم المدينة التجارية وموجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

إن التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة يتم مراقبتها بصورة مركزية تحت سيطرة خزينة المجموعة. وإن الهدف من هذا النظام المركزي هو زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة لأقصى حد ممكن. إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات على المكشوف من البنوك والقروض البنكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

٢٦- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ج) مخاطر السيولة (تتمة)

لدى المجموعة حالياً نقد كافي عند الطلب لتلبية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك خدمة الالتزامات المالية.

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً الى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

المطلوبات المالية	*أقل من ٣ أشهر* *ألف درهم*	*من ٣ إلى ١٢ شهر* *ألف درهم*	*من ١ إلى ٥ سنوات* *ألف درهم*	*أكثر من ٥ سنوات* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٤٠,٢٩٢	١٢٧,٣٦٠	٤,٢٣٤,٨٣٧	–	٤,٤٠٢,٤٨٩
المبالغ المحتجزة الدائنة	–	٢٧٩,٦٥٠	٣٣٧,٤١٥	–	٦١٧,٠٦٥
دائنين تجاريين وآخرين	٣,٥٣٢,٤٤٣	٢,٦٩٧,٠٧٢	٤,١٣٣,٤٢٣	٣٠٨,٢٠٥	١٠,٦٧١,١٤٢
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٣,٥٧٢,٧٣٥	٣,١٠٤,٠٨٢	٨,٧٠٥,٦٧٥	٣٠٨,٢٠٥	١٥,٦٩٠,٦٩٧

المطلوبات المالية	*أقل من ٣ أشهر* *ألف درهم*	*من ٣ إلى ١٢ شهر* *ألف درهم*	*من ١ إلى ٥ سنوات* *ألف درهم*	*أكثر من ٥ سنوات* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٣٠,٦٠٢	٩٨,٧٠٩	٤,٥٠٨,٩٠١	–	٤,٦٣٨,٢١٢
المبالغ المحتجزة الدائنة	–	١٨١,٧٨٣	٢٩٦,٠٨٩	–	٤٧٧,٨٧٢
دائنين تجاريين وآخرين	٢,٦٢٢,٦٩٤	٧٨٤,٢٢٠	٢,٠٠٦,٦٤٢	٤١٢,٨٠٥	٥,٨٢٦,٣٦١
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٢,٦٥٣,٢٩٦	١,٠٦٤,٧١٢	٦,٨١١,٦٣٢	٤١٢,٨٠٥	١٠,٩٤٢,٤٤٥

د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على الأسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للاحتفاظ بثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطورات الأعمال المستقبلية. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. إن سياسة المجموعة أن تحافظ على نسبة الرفع بأقل من ٥٠٪. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصاً النقدية وشبه النقدية. يشمل رأس المال حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ ليس لدى المجموعة أي دين صافي. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات أعلى محتملة مع مستويات أعلى من القروض مع الميزات والضمانات المقدمة بوجود رأس مال قوي.

٢٦- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

د) إدارة رأس المال (تتمة)

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تعرّفه المجموعة كصافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضا بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

لا تخضع الشركة ولا أي من شركتها التابعة لمتطلبات خارجية مفروضة خاصة برأس المال ما عدا متطلبات الاحتياطي القانوني ضمن التشريعات في البلدان التي تأسست بها منشآت المجموعة.

٢٧- الشركة التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

إن المعلومات المالية للشركة التابعة للمجموعة قد تم عرضها أدناه:

	بلد التأسيس	*نسبة الملكية ٢٠١٨*	*نسبة الملكية ٢٠١٧*
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠٪	٥٠٪

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠١٨	*٢٠١٧*
	ألف درهم	*ألف درهم (غير مدققة)*
إجمالي الموجودات	٨,٤١٤,٤٦٢	٥,٣٤٧,٥٠٢
إجمالي المطلوبات	٢,٩٧٠,١٣٠	٣,١١٤,٧٩٣
إجمالي حقوق الملكية	٥,٤٤٤,٣٣٢	٢,٢٣٢,٧٠٩
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم	٢,٧٢٢,١٦٦	١,١١٦,٢٠٤
الحصص غير المسيطرة	٢,٧٢٢,١٦٦	١,١١٦,٢٠٤

٢٧- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم (غير مدققة)
الإيرادات	٨,١٣٢,٢١٢	٣,٢٦٦,٣٤٣
الأرباح للسنة	٣,٤٦٦,٩٢٤	١,١٤٥,٣٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣,٤٦٦,٩٢٤	١,١٤٥,٣٧٢
العائدة إلى:		
مساهمي الشركة الأم	١,٧٣٣,٤٦٢	٥٧٢,٦٨٦
الحصص غير المسيطرة	١,٧٣٣,٤٦٢	٥٧٢,٦٨٦