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

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

جدول المحتويات	صفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢ - ٧
بيان المركز المالي الموحد	٨
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٠
بيان التدفقات النقدية الموحد	١١
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٢ - ٤٨

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدم تقريره والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بلغ الربح للسنة ١,١٥٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٢,٧٦٠ مليون درهم).

الأنشطة الرئيسية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الاستثمار في شركات التطوير العقاري.

فيما يلي الحركة في الأرباح المستبقاة:

	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨		٧,٠١٣,٠٢٤
الربح للسنة		
الإيرادات	٦,١٣٢,٦٧٥	
تكلفة المبيعات	(٤,٠١١,٦٣٨)	
الدخل من الودائع والدخل الآخر	٣٣٧,١٤٣	
مصاريف	(١,٣٠٦,٢٨٦)	
المجموع		١,١٥١,٨٩٤
تحويل إلى احتياطي قانوني		(١٠١,١٨٤)
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح ٣٠)		(٩٠٧,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		**٧,١٥٦,٢٣٤**

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

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

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة **لشركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.** ("الشركة") **والشركات التابعة لها** (معًا "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية، وفق تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي نوليها أقصى اهتمام عند تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد أبلغنا لجنة التدقيق بأمور التدقيق الرئيسية ولكنها ليست انعكاسا شاملا لجميع المسائل التي حددتها مراجعتنا والتي تمت مناقشتها مع لجنة التدقيق. لقد أوضحنا في الصفحات التالية مسائل التدقيق الرئيسية التي حددناها كما قمنا بتضمين ملخصًا لإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة هذه الأمور.

تم تناول تلك أمور التدقيق الرئيسية في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تشكيل رأينا المتعلق بها، ونحن لا نعبر عن رأي منفصل بشأن تلك الأمور.

يتبع:::

السادة أكبر أحمد (١١٤١)، أنيس صادق (٥٢١)، سينثيا كوربي (٩٩٥)، جورج نجم (٨٠٩)، محمد جلاد (١١٦٤)، محمد خميس التح (٧١٧)، موسى الرمحي (٨٧٢)، معتصم موسى الدجاني (٧٢٦)، عباده محمد وليد القوتلي (١٠٥٦)، راما بادمانابها أشاريا (٧٠١)، سمير مدبك (٣٨٦) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
تقييم العقارات للتطوير	
تُدرج العقارات للتطوير، والتي تتألف بالأساس من أرض تحتفظ بها المجموعة للتطوير ومشاريع قيد التطوير ووحدات منجزة، بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق (بمعنى سعر البيع المتوقع مخصومًا منه تكاليف البناء والبيع المتبقية وهو ما يتسق مع القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير). ويتم إجراء تقدير للقيمة العادلة للعقارات للتطوير في كل تاريخ تقرير من قبل شركة تقييم خارجية، كما تم الإفصاح عنه في الإيضاحين رقمي ٤ و ٨ من البيانات المالية الموحدة. يعد تقييم خصائص التطوير للمجموعة أحد المكونات الرئيسية بشأن صافي قيمة الموجودات ويدعم نتائج المجموعة للسنة. وإذ أن محفظة العقارات للتطوير الخاصة بالمجموعة ليست موحدة في طبيعتها، فقد تم وضع عدد من الافتراضات المختلفة من قبل المقيمين الخارجيين للمجموعة في تحديد قيمتها العادلة. ونظرًا لأن تقييم العقارات للتطوير يخضع بطبيعتة للتقدير الشخصي، ولذلك فقد استعان المُقيّم بمنهج تقييم مشابه للأراضي والوحدات المكتملة ونهج طريقة القيمة المتبقية للمشاريع قيد التطوير للوصول إلى صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة العقارات للتطوير التي تحتفظ بها المجموعة في تاريخ التقرير. لقد تم إجراء التقييمات من قبل شركة تقييم مستقلة، ("شركة التقييم")، حيث استعان بهم مجلس الإدارة وفقًا لمعايير التقييم المهني المعمول بها من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وبالنظر إلى حقيقة أنه قد ينتج خطأ جوهري بسبب فرق طفيف في النسبة المئوية في تقييمات أحد العقارات للتطوير، عند تجميعها، فإن ذلك يستدعي تركيزًا محددًا على التدقيق في هذا المجال.	*خبرة شركة التقييم ومدى علاقة عملهم* نؤكد أن الطرق التي استعان بها المقيمون الخارجيون تتسق مع الطرق المعمول بها من قبل المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. لقد تأكدنا من كفاءة شركة التقييم والقدرات التي يتمتعون بها وقمنا بقراءة شروط تعاقدهم المبرم مع المجموعة. *البيانات التي وفرت لشركة التقييم* أخضعنا عينة من البيانات التي وفرتها المجموعة لشركة التقييم. وتضمنت تلك البيانات التكلفة المتكبدة حتى تاريخه وتكاليف الإنجاز وأسعار البيع السابقة والذمم المدينة القائمة التي سيتم تحصيلها ومعلومات تتعلق بالمخزون غير المباع. *الافتراضات والتقديرات التي استعانت بها شركة التقييم* لقد أشركنا أخصائي تقييم العقارات لدينا لمراجعة تقارير التقييمات لعقارات مختارة وتقدير ما إذا كانت منهجية وطرق التقييم المستخدمة تتفق مع المعايير السارية لتقييم العقارات ومناسبة للاستخدام عند تحديد القيمة العادلة بهدف تقييم خسارة انخفاض القيمة. وحينما نحدد وقوع افتراضات وتقديرات خارج النطاقات النموذجية المستخدمة، نقوم بمناقشتها مع المُقيّم لفهم الأساس المنطقي. بناء على نتائج تقييمنا، قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة.

يتبع:::

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا هذا الأمر
الاعتراف بالإيرادات	
تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقتين، بوقت معين وعلى مدار فترة زمنية بناءً على طبيعة العقد والقوانين والتشريعات ذات الصلة بالبلد التي أبرمت فيها المجموعة العقد مع العملاء، كما هو مُبين في الإيضاح ٤-٣ من البيانات المالية الموحدة. ينطوي قيد الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الفلل والشقق والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر كبيرة نتيجة للحكم والتقدير ذات الصلة بها. لقد كان من بين أمور التدقيق الهامة ذلك البند المتعلق بمراجعة الأحكام المتعلقة بنسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع والنجاح في إتمام المشروع في غياب بيع جميع الوحدات قيد التطوير، وذلك بالنظر إلى: ■ قدرة المجموعة على إنفاذ دفعات للعمل المنجز وفق أحكام العقد التي تستوفي بموجبها المعايير المتضمنة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ *"الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"* والمتعلقة بقيد الإيرادات على مدار الزمن؛ ■ مجموع التكلفة المتوقعة لإنجاز تطوير العقار؛ و ■ احتمالية تحصيل قيمة المبيعات المتبقية.	تضمنت الإجراءات التي اتخذناها، للاستجابة لهذا الجانب ما يلي: تقييم الضوابط المتعلقة بتقييم قيد الإيرادات والحسابات. لقد اختبرنا التصميم والفعالية التشغيلية للضوابط ذات الصلة التي تضمنت؛ ■ عملية وضع الموازنة للمجموعة لتقييم صلابة الموازنات مع التركيز بشكل خاص على التكلفة الإجمالية المتوقعة لإكمال التطوير العقاري؛ و ■ عملية المراجعة والاعتماد المتعلقة بإعداد نسبة الإنجاز. وإضافة إلى ذلك، فقد أجرينا إجراءات التدقيق الموضوعية التالية لعينة من العقود؛ ■ تأكدنا من أن المجموعة قد اعترفت على نحو صحيح بالإيرادات وفقًا لأحكام العقود وللبلدان التي تتم فيها المشاريع؛ ■ إعادة احتساب الإيرادات ومقارنتها بالحساب الذي أجرته الإدارة؛ ■ مراجعة وتحدي معقولية أساس التقدير المستخدم من قبل الإدارة لتقدير مجموع تكاليف إنجاز المشاريع العقارية ذات الصلة؛ و ■ فحص الإفصاحات المتضمنة بالبيانات المالية الموحدة وضمان استيفائها لمتطلبات الإفصاح بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

يتبع؛؛؛

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة هما المسؤولان عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من التقرير السنوي للمجموعة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ مدقق الحسابات. ومن المتوقع أن تكون بقية معلومات التقرير السنوي متاحة لاطلاعنا عليها بعد ذلك التاريخ. لا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا هذا.

لا يتناول رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

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

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

وعند قراءتنا المعلومات المتبقية الواردة بالتقرير السنوي للمجموعة، ففي حال توصلنا إلى وجود أخطاء جوهرية بشأنها، فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها إلى المكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

يتبع؛؛؛

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

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

يتبع؛؛؛

Deloitte.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

١. أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢. تم إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتطابق، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

٣. أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛

٤. أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة تتوافق مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛

٥. يبين إيضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة استثمارات المجموعة في أدوات الملكية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛

٦. يعكس الإيضاح رقم ١٨ الإفصاحات المتعلقة بمعاملات الأطراف ذات العلاقة الجوهرية والشروط التي بموجبها تم إبرام تلك المعاملات ؛ و

٧. أنه، وفقًا للمعلومات التي توافرت لنا، لم يتبين لنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهريًا على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

أكبر أحمد

رقم القيد ١١٤١

٢٧ مارس ٢٠١٩

دبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إيضاحات	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
الموجودات			
الممتلكات والمعدات	٦	١٤٠,٧٤٩	١٥٠,٤٥٢
استثمارات عقارية	٧	١٨٨,٨٩٦	١٩٧,٠٢١
العقارات للتطوير	٨	٩,٢١٤,٥٢٢	٩,٦٤٣,٠٥١
موجودات مالية أخرى	٩	١,٠٥٥,٢٦٧	١,٠٢٤,٧٥٧
ذمم تجارية مدينة وأخرى	١٠	٨,١٢٠,٢٣٣	٦,٦٠٧,٢١٢
استثمار مالي	١١	٢٨٣,٠٧٣	٢٦٢,٦٧٣
النقد وأرصدة بنكية	١٢	٦,١٧٣,٥٢٢	٧,٤٥٨,٣٣٠
مجموع الموجودات		٢٥,١٧٦,٢٦٢	٢٥,٣٤٣,٤٩٦
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	٣-١٦	٩٠٣,٤٩٧	٨٠٢,٣١٣
أرباح مستبقاة		٧,١٥٦,٢٣٤	٧,٠١٣,٠٢٤
مجموع حقوق الملكية		١٤,١٠٩,٧٣١	١٣,٨٦٥,٣٣٧
المطلوبات			
قروض بنكية	١٤	٦٦٧,٢١٣	٨١٥,٤٢١
شهادات صكوك	١٥	٤,٢٨٠,٤٣٤	٣,٩٣٧,٥٢٩
مبالغ مدفوعة مقدمًا من عملاء	١٦	٢,٦١٧,٨١١	٣,٢٧٤,٤٩٦
ذمم تجارية دائنة وأخرى	١٧	٣,٥٠١,٠٧٣	٣,٤٥٠,٧١٣
مجموع المطلوبات		١١,٠٦٦,٥٣١	١١,٤٧٨,١٥٩
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٥,١٧٦,٢٦٢	٢٥,٣٤٣,٤٩٦

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

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

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إيضاحات	٢٠١٨	٢٠١٧
		ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات		٦,١٣٢,٦٧٥	٧,٤٥٤,٣٥٠
تكاليف المبيعات		(٤,٠١١,٦٣٨)	(٣,٨٢٠,١٢٠)
إجمالي الربح		٢,١٢١,٠٣٧	٣,٦٣٤,٢٣٠
إيرادات تشغيلية أخرى	١٩	٩٤,٦٥٥	٢٩٠,٥٨٣
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	٢٠	(٨٩٨,٤٤٠)	(١,٠٦٣,٤٩٨)
الاستهلاك		(٢٨,٠٨٢)	(٢٦,٣٦٤)
مخصص لانخفاض القيمة على العقارات للتطوير	٨	(٥٤,١٤٦)	-
الربح التشغيلي		١,٢٣٥,٠٢٤	٢,٨٣٤,٩٥١
إيرادات أخرى	٢١	٨٠,١٩٥	٥٦,٣١٠
إيرادات تمويل	٢٢	١٦٢,٢٩٣	١٤١,١٧٢
تكاليف تمويل	٢٣	(٣٢٥,٦١٨)	(٢٧٢,٦٥٦)
الربح للسنة		١,١٥١,٨٩٤	٢,٧٥٩,٧٧٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-
مجموع الدخل الشامل		١,١٥١,٨٩٤	٢,٧٥٩,٧٧٧
الربح للسهم			
الأساسي والمخفض (درهم)	٢٩	٠,١٩	٠,٤٦

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

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦٣٤,١٩٦	٥,٩٣٣,٨٦٤	١٢,٦١٨,٠٦٠
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٢,٧٥٩,٧٧٧	٢,٧٥٩,٧٧٧
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	-	١٦٨,١١٧	(١٦٨,١١٧)	-
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٠)	-	-	(١,٥١٢,٥٠٠)	(١,٥١٢,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**٦,٠٥٠,٠٠٠**	**٨٠٢,٣١٣**	**٧,٠١٣,٠٢٤**	**١٣,٨٦٥,٣٣٧**
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	١,١٥١,٨٩٤	١,١٥١,٨٩٤
تحويل إلى الاحتياطي القانوني	-	١٠١,١٨٤	(١٠١,١٨٤)	-
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٠)	-	-	(٩٠٧,٥٠٠)	(٩٠٧,٥٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٦,٠٥٠,٠٠٠**	**٩٠٣,٤٩٧**	**٧,١٥٦,٢٣٤**	**١٤,١٠٩,٧٣١**

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

شركة داماك العقارية دبي ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح للسنة	١,١٥١,٨٩٤	٢,٧٥٩,٧٧٧
تعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية	٢٨,٠٨٢	٢٦,٣٦٤
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٧)	١٣,٩٢١	١٨,٦٦٤
إطفاء تكاليف إصدار شهادات صكوك (إيضاح ١٥)	١٢,٧٣٦	١١,٣٩٣
الخسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات من الخدمة	-	٢٢٦
الربح من استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢١)	(٢,٩٣٦)	(٣,٤٦٩)
مخصص لانخفاض القيمة على العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	٥٤,١٤٦	-
عكس انخفاض قيمة ذمم تجارية مدينة (إيضاح ٢٠)	(١٠٧,٧٥٨)	(٢٢,٣٠٨)
تكاليف تمويل (إيضاح ٢٣)	٣٢٥,٦١٨	٢٧٢,٦٥٦
إيرادات تمويل (إيضاح ٢٢)	(١٦٢,٢٩٣)	(١٤١,١٧٢)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية	١,٣١٣,٤١٠	٢,٩٢٢,١٣١
الزيادة في ذمم تجارية مدينة وأخرى	(١,٤١٢,٧١٢)	(١,٧٦٧,٨٤٨)
النقص في العقارات للتطوير	٣٥٩,٦٧٢	٢٩٦,١٠٠
الزيادة / (النقص) في ذمم تجارية دائنة وأخرى	٣٥,٤٠٩	(٥٦٥,٦٦١)
النقص في مبالغ مدفوعة مقدمًا من عملاء	(٦٥٦,٦٨٥)	(٩٢٢,٣٠٥)
تعويض نهاية الخدمة للموظفين المدفوع (إيضاح ١٧)	(١١,٧٦٣)	(٨,٧٢٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٧٢,٦٦٩)	(٤٦,٣٠٨)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)	(١٠,٩٦٥)	(٢٠,٦٨٤)
عائدات استبعاد ممتلكات ومعدات	-	٣٣٥
الاستحواذ على استثمارات مالية (إيضاح ١١)	(٢٠,٤٠٠)	(٧٧,٦٥١)
صافي النقد المستلم من استبعاد شركة تابعة	١٢,٨٤٥	١٤,٤١٠
الزيادة في موجودات مالية أخرى	(٣٠,٥١٠)	(٨,١٢٩)
النقص / (الزيادة) في ودائع باستحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر	٧٨٧,١٨٦	(٢٩٠,٤٧١)
فائدة مقبوضة	١٧٥,٢٥٥	١٢٨,٣٩٤
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطةالاستثمارية	٩١٣,٤١١	(٢٥٣,٧٩٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المُحصل من قروض بنكية خلال السنة (إيضاح ١٤)	٤٢٢,٢٢٩	٤٩٥,٢٠٠
سداد قروض بنكية خلال السنة (إيضاح ١٤)	(٤٠٦,٥٩٣)	(٩٠٥,٥٠٢)
عائدات إصدار شهادات صكوك – بالصافي (إيضاح ١٥)	١,٤٥٧,١٣٨	٢,٢٧٤,٨٩٧
استرداد وإعادة شراء شهادات صكوك (إيضاح ١٥)	(١,١٢٦,٩٦٩)	(١,٠٠٢,٣٥٩)
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٣٠)	(٩٠٧,٥٠٠)	(١,٥١٢,٥٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٣١٢,٨٢٥)	(٢٦٠,٩٠٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٨٧٤,٥٢٠)	(٩١١,١٧٢)
صافي النقص في النقد وما يعادله	(٣٣٣,٧٧٨)	(١,٢١١,٢٧٦)
النقد وما يعادله في بداية السنة (إيضاح ١٢)	٥,٨٧٦,٦٦٧	٧,٠٨٧,٩٤٣
النقد وما يعادله في نهاية السنة (إيضاح ١٢)	٥,٥٤٢,٨٨٩	٥,٨٧٦,٦٦٧

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١- معلومات عامة

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

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

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

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢-١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للفترات المحاسبية التي تبدأ اعتبارًا من أو بعد ١ يناير ٢٠١٨

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي المعايير التي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ.

اعتمدت المجموعة لأول مرة المعاير الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ *الأدوات المالية* (كما هو مُعدل في يوليو ٢٠١٤) والتعديلات اللاحقة ذات الصلة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى التي يسري العمل بها لفترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. وقد تم الإفصاح عن التطبيق الأولي لتلك المعايير ضمن الإيضاحات ذات الصلة الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي هذه السنة قامت المجموعة باعتماد عددًا من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي التي يبدأ سريانها لفترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨.

إن اعتماد تلك المعايير والتفسيرات لم يؤدي إلى تأثير جوهري على الإفصاحات أو المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ *الدفع على أساس السهم* لتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم.
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ *الاستثمارات العقارية*. ترتبط تلك التعديلات بتعديل نص الفقرة رقم ٥٧ ليكون أنه لا يجوز للمنشأة تحويل أي عقار من أو إلى استثمار عقاري إلا بوجود دليل يشهد على تغير في استخدامه. ويقع التغير في استخدام العقار في حال استوفى العقار أو لم يستوف تعريف معنى الاستثمار العقاري. ولا يعد مجرد تغيير الإدارة نيتها لاستخدام العقار في ذاته دليلًا على تغير استخدامه. وقد تم تعديل الفقرة لتنص على أن قائمة الأمثلة التي تضمنتها هي قائمة غير شاملة.
- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٤ – ٢٠١٦ من أجل حذف الإعفاءات قصيرة الأجل وتوضيح بعض قياسات القيمة العادلة.
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة*، حيث تقدم التعديلات توضيحات حول قياس الشركات المستثمر بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٢ *مقابل المعاملات بالعملات الأجنبية والسلف:* يتعلق هذا التفسير بالمعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية أو أي جزء من تلك المعاملات في حال:
  - وجود مقابل سائد بعملة أجنبية أو مسعر بها؛
  - اعتراف المنشأة بأي من موجودات الدفع المسبق أو مطلوبات الدخل الآجل المتعلقة بذلك المقابل في موعد يسبق قيد الأصل أو النفقات أو الدخل ذات الصلة؛ و
  - إن كان أي من موجودات الدفع المسبق أو مطلوبات الدخل الآجل غير نقدي.

لم يكن هناك أي معايير دولية لإعداد التقارير المالية أو تعديلات أخرى، باستثناء ما ورد أعلاه، قد سرى العمل بها للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨.

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للفترات المحاسبية التي تبدأ اعتبارًا من أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

أثر التطبيق الأولي للمعايير الدولية للتقارير المالية ٩ *الأدوات المالية*

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وفقًا للأحكام الانتقالية المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والتي تسمح للمنشأة بعدم إعادة عرض المقارنة. بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت المجموعة التعديلات اللاحقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ *الأدوات المالية: الإفصاحات* التي تم سريانها على الإفصاحات لعام ٢٠١٨ ولفترة المقارنة.

قدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ متطلبات جديدة من أجل:

- تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية،
- انخفاض قيمة الموجودات المالية، و
- محاسبة التحوط العام.

فيما يلي تفاصيل هذه المتطلبات الجديدة وتأثيرها على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية

تم تطبيق التغييرات على السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي. ومع ذلك، ووفقًا للأحكام الانتقالية المتضنة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، فقد اختارت المجموعة عدم إعادة عرض الفترات المقارنة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالرجوع إلى نموذج الأعمال التي يتم بموجبها الاحتفاظ بتلك الموجودات المالية وخصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية. وتقدم نسخة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية لسنة ٢٠١٤ فئة "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين. يتم تصنيف المطلوبات المالية بطريقة مماثلة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، ولكن مع وجود فروق في المتطلبات المعمول بها على قياس مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة.

ويتعين قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

انخفاض القيمة

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك في مقابل نموذج خسائر الائتمان المتكبدة وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. ويقضي نموذج خسارة الائتمان المتوقع من المجموعة حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير بحيث تعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي للموجودات المالية بغض النظر عن وقوع أي حدث ائتماني.

ويتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على وجه التحديد أن تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة تعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية على:

- الذمم التجارية المدينة و الذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المسبقة والسلف)؛
- الموجودات المالية الأخرى؛ و
- الودائع قصيرة الأجل ذات فترات الاستحقاق الأصلية التي تزيد عن ثلاثة أشهر.

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للفترات المحاسبية التي تبدأ اعتبارًا من أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

أثر التطبيق الأولي للمعايير الدولية للتقارير المالية ٩ *الأدوات المالية (تتمة)*

محاسبة التحوط

تحتفظ متطلبات محاسبة التحوط العامة الجديدة بالأنواع الثلاثة لمحاسبة التحوط. ومع ذلك، فقد تم إدخال قدر أكبر من المرونة على أنواع المعاملات المؤهلة لمحاسبة التحوط، وعلى وجه التحديد توسيع أنواع الأدوات المؤهلة لأدوات التحوط وأنواع عناصر المخاطر للبنود غير المالية المؤهلة لمحاسبة التحوط. بالإضافة إلى ذلك، تم استبدال اختبار الفعالية بمبدأ "العلاقة الاقتصادية". كما لم يعد كذلك من المطلوب التقييم بأثر رجعي لفعالية التحوط. كما تم تقديم متطلبات محسنة للإفصاح عن أنشطة إدارة المخاطر للمجموعة.

كما في تاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة موجودات مالية أو مطلوبات مالية بموجب علاقة التحوط.

إلغاء الإعتراف

يتم نقل متطلبات إلغاء االعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

بناءً على تحليل للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس الحقائق والظروف الراهنة لذلك التاريخ، وقد قدرت الإدارة أن الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى والموجودات المالية الأخرى والنقد وما يعادله تخضع لأحكام انخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

يقدم الجدول التالي تسوية بين فئات القياس الأصلية والقيم الدفترية بما يتفق مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ وفئات القياس الجديدة مع تلك الواردة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشأن الموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨:

	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقاير المالية رقم ٩
<u>الموجودات المالية</u>				
موجودات مالية أخرى	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	١,٠٢٤,٧٥٧	١,٠٢٤,٧٥٧
ذمم تجارية مدينة وذمم تجارية أخرى	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٥,٩٩٥,١٧٩	٥,٩٩٥,١٧٩
النقد والأرصدة البنكية	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٧,٤٥٨,٣٣٠	٧,٤٥٨,٣٣٠
<u>المطلوبات المالية</u>				
القروض البنكية	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٨١٥,٤٢١	٨١٥,٤٢١
شهادات الصكوك	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٣,٩٥٨,٩٨٩	٣,٩٥٨,٩٨٩
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٣,٤٠٣,١٥١	٣,٤٠٣,١٥١

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

لم تقم المجموعة بعد بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولم يتم العمل بها بعد:

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تفسير اللجنة الدولية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٣ *الشكوك المتعلقة بمعاملات ضريبة الدخل* يتناول هذا التفسير أمور تحديد الربح الضريبي (الخسائر الضريبية) وأسس الضريبة والخسائر الضريبية غير المستعملة والاعتمادات الائتمانية الضريبية غير المستعملة والنسب الضريبية وكذلك عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل في ظل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. ويأخذ هذا التفسير بشكل خاص في الاعتبار ما يلي: ■ ما إذا كان يتعين مراعاة المعاملات الضريبية بشكل جماعي؛ ■ وضع افتراضات تتعلق بإجراءات الفحص التي تجريها الهيئات الضريبية؛ ■ تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) وأسس الضريبة والخسائر الضريبية غير المستعملة والاعتمادات الضريبية غير المستعملة ونسب الضرائب؛ و ■ تأثير التغيرات في الحقائق والظروف.	١ يناير ٢٠١٩
التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٥ – ٢٠١٧ بتعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ *اندماج الأعمال*، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ *الترتيبات التعاقدية المشتركة*، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل*، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ *تكاليف الاقتراض*.	١ يناير ٢٠١٩
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية: والتي تتعلق بمزايا الدفع مقدمًا بالتعويض السلبي، بحيث يعدل هذا المعيار المتطلبات الواردة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشأن حقوق الإنهاء وذلك بهدف السماح بالقياس بالتكلفة المطفأة (أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بناءً على نموذج الأعمال) حتى في حال دفعات التعويض السلبي.	١ يناير ٢٠١٩
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار: يفصل هذا المعيار الكيفية التي سيقوم بها معد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويقدم المعيار نظام محاسبة واحد للمستأجر بحيث يتعين بموجبه على المستأجرين تسجيل موجودات ومطلوبات جميع عقود الإيجار ما لم تكن عقود الإيجار تمتد لفترة ١٢ شهرًا أو أقل من ذلك أو ما لم تكن قيمة الأصل المعني تقل عن ذلك. وفي ظل هذا المعيار، يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، مع بقاء منهج المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بشأن محاسبة المؤجر على حاله إلى حد كبير بدون تغير عن سلفه المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.	١ يناير ٢٠١٩
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: وذلك فيما يتعلق بالمصالح طويلة الأجل في المشاريع الزميلة والمشاريع المشتركة. وتبين هذه التعديلات أنه لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية على أي منشأة تقوم على تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية على المصالح طويلة الأجل في أي شركة زميلة أو مشروع مشترك التي تشكل جزءًا من الاستثمار الصافي في هذه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	١ يناير ٢٠١٩
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ *منافع الموظفين* فيما يتعلق بالتعديل على الخطط أو التخفيضات أو التسويات.	١ يناير ٢٠١٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٢- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على الإشارات المرجعية المتعلقة بالإطار المفاهيمي الورد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢ و٣ و٦ و ١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و٨ و ٣٤ و ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢ و ١٩ وتفسير و ٢٠ و ٢٢ وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم ٣٢ من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من إطار العمل أو للإشارة إلى ما تشير إليه من نسخة مختلفة من الإطار المفاهيمي.	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ *اندماج الأعمال* بشأن تعريف العمل التجاري.	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية بشأن تعريف الأهمية	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ *عقود التأمين*: حيث يقضي هذا المعيار بقياس التزامات التأمين بقيمة تنفيذ العقد الحالية. ويوفر المعيار كذلك منهج عرض وقياس أكثر اتساقًا لجميع عقود التأمين. وتهدف تلك المتطلبات لتحقيق محاسبة متسقة وقائمة على المبادئ بشأن كافة عقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١.	١يناير ٢٠٢١
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ *البيانات المالية الموحدة*، وعلى المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* (٢٠١١)، وذلك بشأن معالجة بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر إلى شركته الزميلة أو مشروعه المشترك.	أُرجئ تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ولا يزال التطبيق مسموحًا به

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

وتتوقع الإدارة كذلك أن يتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في البيانات الماليةالموحدة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام السارية للقوانين في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ بيان الالتزام

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

٣-٢ أساس الإعداد

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

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

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

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

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

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

٣-٣ أسس التوحيد

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

- السلطة على المنشأة المستثمرة،
- معرضة للعوائد المتغيرة أو تمتلك حقوقًا في تلك العوائد، بسبب ارتباطها بالمنشأة المستثمرة، و
- القدرة على ممارسة السلطة على المنشأة المستثمرَة للتأثير على قيمة عوائد المنشأة المستثمِرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ أسس التوحيد (تتمة)

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

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

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

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

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

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

التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة القائمة

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

تقوم المجموعة عند فقدان سيطرتها على أحد الشركات التابعة بـ:

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ أسس التوحيد (تتمة)

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

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

* تتضمن الشركة القابضة ٨٠ شركة تابعة وتم توحيد نتائجها في شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة.

وعملًا بمقتضى التعميم الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع برقم ٢٠١٨/٤١١ في ٧ يوليو ٢٠١٨، فليس لدى المجموعة أي استثمار في مجموعة أبراج.

٣-٤ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام.

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تستوفي فيه المجموعة التزاماتها.

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

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

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء (تتمة)

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

عند استيفاء المجموعة التزاماتها عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تنشئ المجموعة أصل تعاقدي يستند على قيمة المقابل المكتسب لتنفيذ الالتزام. وينشأ عن تلك الزيادة التزام تعاقدي إن تخطت قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المقيدة.

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

ويتم إثبات الإيرادات في البيانات المالية الموحدة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ووجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف قياسًا موثوقًا به، عند الحاجة.

رسوم إدرة العقارات

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

الدخل من الودائع

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

إيرادات التأجير

تم بيان سياسة المجموعة بشأن قيد الإيرادات من الإيجارات التشغيلية ضمن عقود الإيجار (إيضاح ٣-١٢).

٣-٥ الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٦ العقارات للتطوير

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

وتشمل التكاليف بشكل أساسي تكلفة الأرض وتكلفة الإنشاء وجميع التكاليف الأخرى اللازمة لتجهيز العقار للبيع.

تمثل القيمة القابلة للتحقيق قيمة البيع المقدرة بناء على المبيعات في الفترة المعينة مطروحاً منه التكاليف المتكبدة من أجل بيع العقار.

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

يتم تكوين المخصصات عندما يكون هناك التزام حالي على المجموعة (قانوني أو استنتاجي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب من المجموعة تسوية الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق.

٣-٧ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض متراكم في القيمة. إن تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكاليف الإنشاءات و/ أو مقابل المشتريات بجانب أي تكاليف استحواذ عارضة.

تتضمن التكلفة تكاليف الإنشاءات والأتعاب المهنية. وتتضمن التكلفة بالنسبة للموجودات المؤهلة تكاليف الاقتراض المرسملة بما يتماشى مع سياسة المجموعة المحاسبية. يتم بدء احتساب الاستهلاك لهذه الموجودات عندما تكون هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المتوقع منها. يُحتسب الاستهلاك حتى يتم شطب تكلفة الأصل فيما عدا تكلفة أراضي التملك الحر والممتلكات قيد الإنشاء، وذلك بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي المتوقع. يتم إجراء مراجعة على الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل سنة مع الأخذ في الاعتبار أية تغيرات في التقدير المحتسب على أساس مستقبلي.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية مستخدمة في احتساب الاستهلاك:

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

يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية من مواصلة استعمال الأصل.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أي من بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للموجودات ويتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

٣-٨ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٨ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة (تتمة)

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

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

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

٣-٩ المخصصات

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

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

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

٣-١٠ مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

٣-١١ عقود الإيجار

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

المجموعة كمؤجر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١١ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر

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

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

٣-١٢ العملات الأجنبية

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

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

٣-١٣ السياسات المحاسبية للأدوات المالية المقدمة عند اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩

الموجودات المالية

التصنيف والقياس

إن الموجودات المالية هي عمليات الشراء أو البيع الاعتيادية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد بموجب اللائحة أو الاتفاقية في السوق. ويتم قيد أو إلغاء قيد جميع عمليات الشراء أو البيع الاعتيادية للموجودات المالية على أساس تاريخ التداول. يتم قياس الموجودات المالية أولي اً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، باستثناء تلك الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتُدرج تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الفور في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتطلب قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

- أدوات التمويل المحتفظ بها في نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي يكون لها تدفقات نقدية تعاقدية تكون هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة؛
- أدوات التمويل المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى كلاً من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع أدوات الدين، والتي يكون لها تدفقات نقدية تعاقدية تكون هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- يتم قياس جميع أدوات التمويل الأخرى (مثل أدوات الدين المدارة على أساس القيمة العادلة، أو محتفظ بها للبيع) والإستثمارات في حقوق الملكية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ومع ذلك، يمكن للمصرف أن تقوم باختيار/ تحديد بدون رجوع عند الاعتراف الأولي بالأصل المالي على أساس كل أصل على حدى.
  - يمكن للمجموعة القيام باختيار بشكل نهائي بإدراج التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية غير المحتفظ بها للتداول أو الاستبدال المحتمل المعترف به من قبل المشتري ضمن إندماج الأعمال التي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣، في الدخل الشامل الآخر؛ و
  - يمكن للمجموعة تحديد بشكل نهائي أدوات التمويل التي تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة إذا كان ذلك يقوم بإلغاء أو يخفض بشكل كبير عدم التطابق في المحاسبة (المشار إليها بخيار القيمة العادلة).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ السياسات المحاسبية للأدوات المالية المقدمة عند اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس (تتمة)

تقع الموجودات المالية للمجموعة ضمن "الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى" (باستثناء الدفعات المقدمة والسلف) و "الموجودات المالية الأخرى" و "النقد وما يعادله" والتي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة حسب ما تضمنه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ٢-١).

إعادة التصنيف

إذا تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ المجموعة بموجبه بموجودات مالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية التي تعرضت للتأثر. تنطبق متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر رجعي من اليوم الأول من فترة التقرير الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال. ولم تطرأ خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة أي تغيير على نموذج الأعمال الذي تحتفظ به المجموعة بموجودات مالية، ومن ثم لم يتم إعادة التصنيف.

وتقوم المجموعة عند االعتراف الأولي بالأصل المالي، بتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية المعترف بها حديثًا جزءًا من نموذج أعمال قائم أو ما إذا كانت تعكس البدء في نموذج أعمال جديد. وتعيد المجموعة تقييم نماذج أعمالها لكل فترة تقرير لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة.

وعندما يتم استبعاد أداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي حال استبعاد الاستثمارات في حقوق الملكية المحددة كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فلا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المقيدة سابقًا في الأرباح أو الخسار، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاة

وتخضع أدوات الدين المقاسبة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لانخفاض القيمة.

انخفاض القيمة

لقد استبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية نموذج "الخسائر المتكبدة" الذي تضمنه المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". وتقوم المجموعة بقيد مخصصات خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على "الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى" و "الموجودات المالية الأخرى" و "النقد والأرصدة البنكية".

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة وهي منخفضة القيمة أو المنشأة وهي منخفضة القيمة، فإنه يتعين قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسائر بقيمة تعادل:

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية والتي تنشأ من حالات التعثر في سداد الأدوات المالية المحتملة وقوعها خلال فترة ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير (الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا)، (ويشار إليها بالمرحلة ١)؛ أو
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية وهي التي تنشأ من جميع حالات التعثر المحتملة على مدار العمر الزمني للأدوات المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الزمني)، (ويشار إليها بالمرحلتين ٢ و٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص خسارة ائتمانية متوقعة للعمر الزمني بالكامل لأي من الأدوات المالية إذا كانت مخاطر الإئتمان على تلك الأداة المالية قد طرأ عليها زيادة جوهرية منذ الاعتراف الأولي. أما بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، فيتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة تعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا. ويتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. بالنسبة لسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فيتم الاعتراف بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٣ السياسات المحاسبية للأدوات المالية المقدمة عند اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض القيمة (تتمة)

وقد اختارت المجموعة قياس مخصصات الخسارة للنقد والأرصدة البنكية والموجودات المالية الأخرى والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى بقيمة تعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الزمني.

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المعقولة والقابلة للدعم وذات الصلة والمتوفرة بدون كلفة أو مجهود غير ضروري. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء، بالاستناد إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدعم والمعلومات المستقبلية. بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية التي يتم تقييمها على أنها لا يمكن إنخفاض قيمتها بشكل فردي، فيتم تقييمها بالإضافة إلى ذلك لتحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة المجموعة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتعثر سدادها في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي ترتبط بالتعثر في سداد الذمم المدينة.

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والسلف بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر. وترى المجموعة أن سندات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان مكافئًا لتعريف درجة الاستثمار المفهوم عالميًا.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح بالاحتمالات للقيمة الحالية لخسائر الائتمان، حيث يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها على إثر ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يُعد الأصل المالي منخفضًا القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة

تصنف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريفات المطلوبات المالية وأداة حقوق الملكية.

إن متطلبات تصنيف وقياس المطلوبات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ متوفرة إلى حد كبير بمقتضى معيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. ويتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٤ السياسات المحاسبية للأدوات المالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩

إن السياسات المحاسبية المعتمدة على أرقام المقارنة بالنسبة للأدوات المالية قبل ١ يناير ٢٠١٨ بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ موضحة فيما يلي:

تُقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية أولي اً بالقيمة العادلة. إن تكاليف المعاملات العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية تُضاف أو تُخصم من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي.

الموجودات المالية

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

قروض وذمم مدينة

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

موجودات مالية متاحة للبيع

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

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

طريقة الفائدة الفعلية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض في قيمة هذه الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية منخفضة القيمة عند وجود دليل موضوعي ناتج عن حدث سابق، أو حوادث سابقة، تفيد بتأثر التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٤ السياسات المحاسبية للأدوات المالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

قد يتضمن الدليل الموضوعي لانخفاض القيمة، ما يلي:

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

وبالنسبة لبعض فئات الموجودات المالية، مثل الذمم التجارية المدينة، يتم تقييم الموجودات التي لم تنخفض قيمتها عند إجراء التقييم الفردي لها لاحقاً للانخفاض في القيمة على أساس جماعي. قد تتضمن الأدلة الموضوعية لانخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة التجارب السابقة للمجموعة في تحصيل الدفعات، كالزيادة في عدد الدفعات المتأخرة السداد في المحفظة عن معدّل فترة الائتمان، بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي قد ترتبط بالتعثر في سداد الذمم المدينة.

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

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

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

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

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تتمة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٤ السياسات المحاسبية للأدوات المالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (تتمة)

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

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

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من المجموعة

التصنيف كدين أو أداة حقوق ملكية

تُصنف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية بما يتفق مع جوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة الملكية.٧

أدوات حقوق الملكية

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

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

المطلوبات المالية

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

٣-١٥ الضرائب

لا تُفرض على عمليات المجموعة أية ضـــرائب للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، أما في غيرها من البلدان، يتم اقتطاعها في بعض الحالات بضـرائب أجنبية على أصـل توزيعات الأرباح وبعض الفوائد المسـتلمة من المجموعة. ويتم تكوين مخصـص عندما يتقضـي الأمر للضـرائب الحالية والآجلة المترتبة من النتائج التشـغيلية للشـركات التابعة الخارجية التي تمارس أعمالها في مناطق خاضـعة للضـرائب وفقًا للتشريعات الضريبية في البلدان المعنية التي تمارس فيها المجموعة أعمالها. إن المصاريف في بيان الربح او الخسائر و االدخل الشامل الاخر الموحد هي الضـرائب المتوقع دفعها على الدخل الخاضـع للضـريبة للسـنة الحالية باسـتخدام نسـب ضـريبية سـائدة في تاريخ التقرير وأية تعديلات على الضرائب مستحقة الدفع تتعلق بالسنوات السابقة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١٦ احتياطي قانوني

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

٣-١٧ النقد وما يعادله

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

٣-١٨ القطاعات التشغيلية

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

٤- الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

الأحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية

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

تصنيف العقارات

اتخذت الإدارة أحكام مختلفة في سياق عملية تصنيف العقارات. وتكمن الحاجة للحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلًا كاستثمار عقاري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. وتقوم المجموعة بإنشاء معايير تمكنها من ممارسة حكمها بما يتماشى مع تعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات والعقارات للتطوير. وتأخذ الإدارة بالاعتبار عند اتخاذ الحكم المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة لتصنيف العقارات المنصوص عليها بالمعايير المحاسبية الدولية ٢ و١٦ و ٤٠، كما تراعي بشكل خاص الاستخدام المتوقع للعقار المحدد من قبل الإدارة.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تقدر إدارة المجموعة القيمة السوقية للعقارات المصنفة كاستثمارات عقارية بناءً على الأسعار السوقية لعقارات مماثلة تقع في نفس المكان، مع إجراء ما يلزم من تعديل عليها، عند الضرورة، بشأن أي فروق في طبيعة وموقع وحالة الأصل المعني. وتلجأ المجموعة في حال غياب هذه المعلومات إلى طرق تقييم بديلة، مثل أخر الأسعار المعروضة بأسواق أقل نشاطًا أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة وذلك لأغراض مراجعة انخفاض القيمة وإفصاحات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في البيانات المالية الموجزة الموحدة. وترى الإدارة عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أن الاستخدام الحالي للعقار يمثل أعلى وأفضل قيمة له.

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

الأحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات المالية

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

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

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

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قيّمت المجموعة القيمة السوقية لاستثماراتها العقارية وفق التقييم الذي أجراه خبير تقييم خارجي مستقل. تم تحديد التقييمات باستخدام طريقة رسملة الدخل والتي تتضمن قيم الإيجارات الحالية والمقدرة ومخصصات فترات عدم الإشغال والتكاليف التشغيلية ومصروفات التشغيل الأخرى. ترى الإدارة أن أعلى عائد للاستثمارات العقارية والاستخدام الأمثل لها هو استخدامها الحالي.

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

يتم إجراء تقدير للمبلغ القابل للتحصيل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى عندما لا يمكن تحصيل المبلغ بالكامل. ويتم إجراء هذا التقييم على أساس فردي للمبالغ الجوهرية الفردية.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨، يتم تقييم المبالغ التي لا تعد جوهرية فرديًا والتي تخطت تاريخ استحقاقها، بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الذمم المدينة. حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تقييم انخفاض القيمة وتكوين المخصصات وفقًا لطول الفترة الزمنية المستحقة.

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

صافي القيمة المتحققة من العقارات للتطوير

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

كانت طريقة التقييم المستخدمة بالنسبة " للعقارات قيد التطوير" هي طريقة تقييم الأرض المتبقية بحيث كانت تستند على طريقة التدفقات النقدية المخصومة التي تحدد قيمة العقار عن طريق خصم التكاليف المقدرة لإنجاز التطوير من القيمة المقدرة عند الإنجاز المستمدة من عائدات بيع العقار. وتستلزم تلك الطريقة تقدير التحقيق الإجمالي من سعر بيع العقارات المتوقع، ثم يُخصم من ذلك التكلفة المقدرة القائمة لخدمة العقار متضمنة هامش المطور من أجل الوصول إلى القيمة المتبقية. وتمثل القيمة المتبقية المعروضة في صافي بنود القيمة الحالية السعر المقدر الذي قد يسدد مقابل العقار محل التقييم من أحد المطورين أو المستثمرين أصحاب القرارات الرشيدة والكفاءة. وتراعي تلك الطريقة مفهوم القيمة الزمنية للنقد بحيث تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية بنسب تتراوح من ١٢,٥% إلى ٢٠% (٢٠١٧: من ١٢% إلى ٢٠%) وذلك وفق طبيعة وحجم المشروع قيد التطوير والمدى الزمني المتوقع إنجاز التطوير خلاله. ويتوقع تطوير العقارات على مدار فترة زمنية تتراوح ما بين سنة إلى خمس سنوات.

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

إنجاز المشروعات

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

الأعمار الانتاجية للمتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية

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

٥- تحليل القطاعات

تُحدد المعلومات المقدمة لمجلس الإدارة والمتعلقة بأغراض تخصيص الموارد وتقييم الأداء بشكل رئيسي على طبيعة مختلف الأنشطة التي تمارسها المجموعة بالمناطق الجغرافية لتلك الأنشطة. تشتمل المجموعة حاليًا على قطاع تشغيلي وحيد وهو قطاع العقارات للتطوير.

تنقسم المعلومات الجغرافية للمجموعة بين عملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة "القطاع المحلي" وفي بلدان أخرى "القطاعات الدولية".

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات		
محلية	٥,٣٢١,٦٢٩	٦,٥٠٤,٢٢٥
دولية	٨١١,٠٤٦	٩٥٠,١٢٥
	٦,١٣٢,٦٧٥	٧,٤٥٤,٣٥٠

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
العقارات للتطوير		
محلية	٨,١٧٢,٣٧٨	٨,٢٠٧,٨٥٩
دولية	١,٠٤٢,١٤٤	١,٤٣٥,١٩٢
	٩,٢١٤,٥٢٢	٩,٦٤٣,٠٥١

٦- الممتلكات والمعدات

	مباني ألف درهم	آثاث وتركيبات ألف درهم	أدوات وتجهيزات مكتبية ألف درهم	سيارات ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠١٧	-	٧٢,٨٠٣	٩٥,٠٥٨	٤,٥٨٣	١٧٢,٤٤٤
تحويل من العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	٩١,٨٥٨	-	-	-	٩١,٨٥٨
إضافات	-	٤,٠٨٧	١٥,٣١٣	١,٢٨٤	٢٠,٦٨٤
استبعادات	-	-	(٢٦٥)	(٥٥٩)	(٨٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩١,٨٥٨	٧٦,٨٩٠	١١٠,١٠٦	٥,٣٠٨	٢٨٤,١٦٢
إضافات	-	٤,٠٨٢	٦,٨٨٣	-	١٠,٩٦٥
استبعادات	-	(٤,٢٢٤)	(١,١٨٧)	(٧٥١)	(٦,١٦٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٩١,٨٥٨**	**٧٦,٧٤٨**	**١١٥,٨٠٢**	**٤,٥٥٧**	**٢٨٨,٩٦٥**
الاستهلاك المتراكم					
في ١ يناير ٢٠١٧	-	٤٧,٦٠١	٦٣,٧٨٩	٢,٣١٢	١١٣,٧٠٢
محمل للسنة	٣,١٠٣	١٢,٠٧٣	٣,٩٢٥	١,١٧٠	٢٠,٢٧١
استبعادات	-	-	(١٧٠)	(٩٣)	(٢٦٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣,١٠٣	٥٩,٦٧٤	٦٧,٥٤٤	٣,٣٨٩	١٣٣,٧١٠
محمل للسنة	٣,٧٢٤	٣,١٦٦	١٢,٣٧٨	٦٨٩	١٩,٩٥٧
استبعادات	-	(٤,٠١٤)	(٧٥٦)	(٦٨١)	(٥,٤٥١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٦,٨٢٧**	**٥٨,٨٢٦**	**٧٩,١٦٦**	**٣,٣٩٧**	**١٤٨,٢١٦**
القيمة الدفترية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٨٥,٠٣١**	**١٧,٩٢٢**	**٣٦,٦٣٦**	**١,١٦٠**	**١٤٠,٧٤٩**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٨٨,٧٥٥	١٧,٢١٦	٤٢,٥٦٢	١,٩١٩	١٥٠,٤٥٢

٧- الاستثمارات العقارية

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	١٩٧,٠٢١	-
تحويل من العقارات للتطوير (إيضاح ٨)	-	٢٠٣,١١٤
الاستهلاك للسنة	(٨,١٢٥)	(٦,٠٩٣)
الرصيد في نهاية السنة	١٨٨,٨٩٦	١٩٧,٠٢١

٧- الاستثمارات العقارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقًا لطريقة رسملة الدخل والتي تتضمن رسملة القيم الإيجارية الحالية والمقدرة بعوائد معادلة تقارب ٨,٣% (٢٠١٧: ٧,٥%) وتمثل نسبة عدم الإشغال ١٥% (٢٠١٧: ٨%) ومخصصات فترات خلو العقارات من الإشغال وتكاليف التشغيل ومصاريف التشغيل الأخرى. تم إجراء التقييم وفقًا لتقديرات ريكس ومعايير التقييم المعدلة بقوانين ولوائح دبي ودولة الإمارات العربية المتحدة، بحيث تعكس الظروف الاقتصادية السائدة في تاريخ التقرير.

وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المكتملة والأرض ذات الصلة ٣٠٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٣٠١ مليون درهم) وفق تقييم أجراه خبير تقييم خارجي مستقل. وتقع الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة، وتصنف ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٨- العقارات للتطوير

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٩,٦٤٣,٠٥١**	١٠,٢٤٥,٠٦٤
إضافات	**٣,٦٣٩,٠٥٩**	٣,٥١٣,١٠٨
تحويل إلى تكلفة المبيعات	**(٣,٩٩٨,٧٣١)**	(٣,٨٠٩,٢٠٨)
تحويل إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٧)	-	(٢٠٣,١١٤)
تحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦)	-	(٩١,٨٥٨)
استبعاد شركة تابعة	**(١٤,٧١١)**	(١٠,٩٤١)
مخصص لانخفاض القيمة	**(٥٤,١٤٦)**	-
الرصيد في نهاية السنة	**٩,٢١٤,٥٢٢**	٩,٦٤٣,٠٥١

انخفاض قيمة العقارات للتطوير

قامت الإدارة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمراجعة القيمة الدفترية للأرض التي تحتفظ بها لتطويرها في المستقبل والعقارات للتطوير والعقارات المنجزة وذلك بتقييم صافي القيمة القابلة للتحصيل لكل مشروع. كان الحكم الأساسي المتخذ في هذه المراجعة هو تقييم القيمة القابلة للتحصيل للمشروع وهو ما يتم تحديده بأسعار البيع المستقبلية وأسعار المبيعات المتوقعة وتكاليف الإنجاز المقدرة. وتأييداً لأعمال المراجعة التي تجريها الإدارة، عينت الإدارة خبير تقييم خارجي مستقل لتحديد القيمة السوقية لكل مشروع بما في ذلك أسعار البيع المتوقعة.

لقد نتج عن عملية المراجعة تكوين مخصص لانخفاض القيمة بمبلغ ٥٤ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠١٧: صفر درهم).

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

موجودات محتفظ بها كالعقارات للتطوير

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي	**٥٧٦,٩٠٨**	٥٣٤,٦٦٣
العقارات للتطوير	**٦,٥٤٦,٥٤٤**	٧,٦٢٦,٩٠٧
عقارات منجزة	**٢,٠٩١,٠٧٠**	١,٤٨١,٤٨١
	٩,٢١٤,٥٢٢	٩,٦٤٣,٠٥١

لم يتم رسملة أي تكاليف قروض إلى العقارات للتطوير.

٩- موجودات مالية أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
حسابات ضمان محتجزة	**١,٠١٩,٨٣٦**	١,٠٠٩,٦٦٨
تأمينات نقدية	**٣٣,٤٢٦**	٨,٦٩٩
أخرى	**٢,٠٠٥**	٦,٣٩٠
	١,٠٥٥,٢٦٧	١,٠٢٤,٧٥٧

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

يتم تقييم الموجودات المالية الأخرى بهدف خفض مخاطر العجز في الائتمان حيث يتم الاحتفاظ بهذه الموجودات لدى مصارف يجري تنظيمها بشكل كبير من قبل البنوك المركزية في البلدان المعنية. وبناءً على ذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسائر في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهرًا. وبالأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة للتخلف عن السداد والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنوك. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم يتم تكوين أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

تحتفظ البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بتأمينات نقدية كرهن مقابل التسهيلات الائتمانية الصادرة للمجموعة، تجني تلك الأموال أرباحًا وتحمل فائدة بنسب تجارية سائدة.

كما في تاريخ التقرير، تم الاحتفاظ لدى بنوك إسلامية بمبلغ ٦٤٦ مليون درهم (٢٠١٧: ٥٨٦ مليون درهم) والاحتفاظ بالرصيد المتبقي لدى بنوك تجارية.

١٠- ذمم تجارية مدينة وأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة غير مفوترة *(١)*	**٤,٤٤٧,٤٧١**	٥,١١٨,٠٢٤
ذمم تجارية مدينة *(٢)*	**٢,٧٧٥,٢٠٩**	٩٨٣,٤٠٣
مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة *(٣)*	**(٢٤,١٠٨)**	(١٣١,٨٦٦)
	٧,١٩٨,٥٧٢	٥,٩٦٩,٥٦١
سلفيات وودائع	**٧٧٨,٧٦٦**	٥٧٣,٩٤٧
ذمم مدينة أخرى ودفعات مقدمة وموجودات أخرى	**١٤٢,٨٩٥**	٦٣,٧٠٤
	٨,١٢٠,٢٣٣	٦,٦٠٧,٢١٢

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

١٠- ذمم تجارية مدينة وأخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في الذمم المدينة غير المفوترة خلال السنة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٥,١١٨,٠٢٤**	٣,٢٨٧,٣٥٧
الزيادة في المطلوب إلى مشاريع جارية	**٣,١٢٢,٣٨١**	٣,٧٢٣,١١٧
تحويل إلى الذمم التجارية المدينة	**(٣,٧٩٢,٩٣٤)**	(١,٨٩٢,٤٥٠)
الرصيد في نهاية السنة	**٤,٤٤٧,٤٧١**	٥,١١٨,٠٢٤

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

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٣١,٨٦٦**	١٥٤,١٧٤
صافي عكس انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح ٢٠)	**(١٠٧,٧٥٨)**	(٢٢,٣٠٨)
الرصيد في نهاية السنة	**(٢٤,١٠٨)**	١٣١,٨٦٦

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

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن تركيبة قاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك المخاطر الافتراضية لمجالات العمل والدولة التي يعمل فيها العملاء، تتضمن تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

أبرمت المجموعة عقودًا لبيع الوحدات السكنية والتجارية وقطع الأرض على أقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأقساط المستحقة. ومع ذلك، فإن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأرض لا يتم نقلها إلى المشتري إلا بعد استرداد جميع الأقساط. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة مستحقات القسط باستمرار مما يترت عليه عدم تعرض المجموعة للديون المعدومة تعرضًا جوهريًا.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير بما يمثل تقديرها للخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة وغير المستحقة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام الاستحقاق السابقة لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. يعكس الحساب النتائج المرجحة للاحتمال والقيمة الزمنية للنقود والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. قامت المجموعة بمعايرة المصفوفة لضبط تجربة خسارة الائتمان التاريخية مع المعلومات المستقبلية المتوقعة.

١٠- ذمم تجارية مدينة وأخرى (تتمة)

فيما يلي أعمار الذمم المدينة غير المفوترة والذمم التجارية المدينة التي لم تنخفض قيمتها:

	غير مستحقة ولا منخفضة القيمة ألف درهم	١ - ٦٠ يوم ألف درهم	٦١ – ١٢٠ يوم ألف درهم	١٢١ – ١٨٠ يوم ألف درهم	أكثر من ١٨٠ يوم ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤,٤٤٧,٤٧١	٢٨٣,٤١٨	٥١٣,٠٤٧	٢٦٠,٢٧٩	١,٦٩٤,٣٥٧	٧,١٩٨,٥٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥,١١٨,٠٢٤	٢٢٤,٢١٥	١١٨,٣٤٣	١١١,٩٨٩	٣٩٦,٩٩٠	٥,٩٦٩,٥٦١

فيما يلي أعمار الذمم التجارية المدينة منخفضة القيمة:

	١ - ٦٠ يوم ألف درهم	٦١ – ١٢٠ يوم ألف درهم	١٢١ – ١٨٠ يوم ألف درهم	أكثر من ١٨٠ يوم ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٢١	١٩٠	٨٨٠	٢٢,٨١٧	٢٤,١٠٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٨٠٣	٤٠٦	٦٦٢	١٢٩,٩٩٥	١٣١,٨٦٦

١١- استثمارات مالية

زادت المجموعة خلال السنة استثماراتها في داماك الدولية المحدودة، منشأة ذات علاقة، والتي يتمثل نشاطها بالأساس في التطوري العقاري، من ٢٦٣ مليون درهم إلى ٢٨٣ مليون درهم (٢٠١٧: من ١٨٥ مليون درهم إلى ٢٦٣ مليون درهم) والتي تمثل نسبة ٢٠% (٢٠١٧: ٢٠%) من حقوق الملكية في المنشأة ذات العلاقة المشار إليها. ويتم تصنيف الاستثمارات المالية ضمن المستوى ٣ في تسلسل القيمة العادلة.

١٢- النقد وأرصدة بنكية

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
النقد في الصندوق	١,٤٦٨	٨٣٥
النقد المحتفظ به في حساب معلق التسليم	٥,١٢٧,٤٤٨	٥,٩٧٩,٥٠٩
أرصدة بنكية	٧٤,٨٥٨	٥٩,٥٥١
ودائع ثابتة	٩٦٩,٧٤٨	١,٤١٨,٤٣٥
نقد وأرصدة بنكية	٦,١٧٣,٥٢٢	٧,٤٥٨,٣٣٠
ودائع ثابتة باستحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر	(٦٣٠,٦٣٣)	(١,٤١٧,٨١٩)
سحوبات بنكية على المكشوف (إيضاح ١٤)	-	(١٦٣,٨٤٤)
النقد وما يعادله	٥,٥٤٢,٨٨٩	٥,٨٧٦,٦٦٧

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

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك بهدف خفض مخاطر العجز في الائتمان حيث يتم الاحتفاظ بهذه الموجودات لدى بنوك يجري تنظيمها بشكل كبير من قبل البنوك المركزية في البلدان المعنية. وبناءً على ذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسائر في نهاية فترة التقرير بمبلغ يعادل خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهرًا. وبالأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة للتخلف عن السداد والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنوك. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم عدم وجود انخفاض في القيمة، وبالتالي لم يتم تكوين أي مخصصات خسارة على هذه الأرصدة.

١٢- النقد وأرصدة بنكية (تتمة)

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

وكما في تاريخ التقرير، كانت الودائع الثابتة والأرصدة البنكية البالغ قيمتها ٢٠٠ مليون درهم (٢٠١٧: ١٩٥ مليون درهم) تحتفظ بها البنوك برهن مقابل تسهيلات بنكية صادرة للمجموعة.

وكان في تاريخ التقرير مبلغ قيمتة ٣,٤٨٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٤,٥٨٥ مليون درهم) محتفظ به ببنوك إسلامية، بينما الرصيد المتبقي لدى بنوك تجارية.

١٣- رأس المال

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الأسهم المصدرة والمكتتبة والمدفوع قيمتها بالكامل بقيمة ١ درهم لكل سهم	**٦,٠٥٠,٠٠٠**	٦,٠٥٠,٠٠٠

١٤- قروض بنكية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	**٦٦٧,٢١٣**	٦٥١,٥٧٧
سحوبات على المكشوف (إيضاح ١٢)	**-**	١٦٣,٨٤٤
	٦٦٧,٢١٣	٨١٥,٤٢١

أ) كانت قيمة قدرها ١٩٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٢٢٢ مليون درهم) في تاريخ التقرير قائمة لدى بنوك إسلامية والرصيد المتبقي من بنوك تجارية.

ب) فيما يلي تفاصيل التسهيلات البنكية للمجموعة:

بنوك ومؤسسات مالية إسلامية

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

- تسهيل إجارة بقيمة ٢٥٠ مليون درهم لدى أحد البنوك التجارية بمعدل ٣ أشهر إيبور زائد ٣,٢٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠، وقد تم سداد مبلغ ٥٦ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

البنوك والمؤسسات المالية التجارية

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

- تسهيل قرض متجدد لأجل بقيمة ٢٧٦ مليون درهم مع بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٧٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠.
- قرض لأجل بقيمة ١٤٧ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٧٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢١.
- قرض لأجل بقيمة ١٦٥ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر ليبور زائد ٣,٢٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠١٩، تم سداد ١٢٤ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- قرض لأجل بقيمة ٦٧ مليون درهم لدى بنك تجاري بمعدل فائدة ثلاثة أشهر إيبور زائد ٣,٥% سنويًا، ويستحق في ٢٠٢٠، تم سداد ٥٧ مليون درهم منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١٤- قروض بنكية (تتمة)

ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تعاقدت المجموعة على تسهيلات بنكية بقيمة ١,٩٧٢ مليون درهم (٢٠١٧: ١,٨٣٣ مليون درهم) في شكل اعتمادات مستندية وضمانات. وتبقى من هذا التسهيل مبلغ قدره ٧٥٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٩٦ مليون درهم) غير مستغلًا كما في تاريخ التقرير.

د) يتم ضمان التسهيلات غير الممولة بشكل رئيسي برهونات على عقارات محددة تملكها المجموعة بقيمة سوقية قدرها ٥٩٨ مليون درهم، (٢٠١٧: ٦١٤ مليون درهم) وضمانات تجارية للشركة وتعهدات على حسابات وودائع مصرفية قيمتها ٢٠٠ مليون درهم (٢٠١٧: ١٩٥ مليون درهم).

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
عند الطلب أو خلال سنة واحدة	**٢٣٧,٢٠١**	٥٤٢,٥٧٧
في السنة الثانية والثالثة	**٤٣٠,٠١٢**	٢٧٢,٨٤٤
	٦٦٧,٢١٣	٨١٥,٤٢١

و) تمثل التدفقات النقدية من التسهيلات البنكية وصافي مبالغ قروض مسحوبة في بيان التدفقات النقدية الموحد.

	١ يناير ٢٠١٨	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
تسهيلات بنكية	٦٥١,٥٧٧	١٥,٦٣٦	-	٦٦٧,٢١٣

(١) تمثل التدفقات النقدية من التسهيلات البنكية السحوبات البنكية صافية من مبالغ إعادة السداد خلال السنة في بيان التدفقات النقدية الموحد.

١٥- شهادات صكوك

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	**٤,٣٠٠,٤٤٠**	٣,٩٥٨,٩٨٩
تكاليف إصدار غير مطفأة	**(٢٠,٠٠٦)**	(٢١,٤٦٠)
القيمة الدفترية	**٤,٢٨٠,٤٣٤**	٣,٩٣٧,٥٢٩

الحركة في تكاليف الإصدار غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٢١,٤٦٠**	١٠,٨٧٥
متكبدة خلال السنة	**١١,٢٨٢**	٢١,٩٧٨
مطفأة خلال السنة	**(١٢,٧٣٦)**	(١١,٣٩٣)
الرصيد في نهاية السنة	**٢٠,٠٠٦**	٢١,٤٦٠

١٥- شهادات صكوك (تتمة)

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

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

  أعادت المجموعة في ٢٠ أبريل ٢٠١٧ شراء شهادات صكوك بقيمة ١٩٧,٧ مليون دولار أمريكي (٧٢٧ مليون درهم) بأعلى من سعرها. أعادت المجموعة في ١٩ أبريل ٢٠١٨ شراء شهادات صكوك بقيمة ١٨١ مليون دولار أمريكي (٦٦٧ مليون درهم) من شهادات الصكوك بعلاوة.

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

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

- استردت المجموعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ١٢٥ مليون دولار أمريكي (٤٥٩ مليون درهم) من شهادات الصكوك عند الاستحقاق.

- أصدرت المجموعة في ١٨ أبريل ٢٠١٨ شهادة صكوك ثقة ("الشهادات") بمبلغ ٤٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٤٧٠ مليون درهم) تستحق في ٢٠٢٣. شركة ألفا ستار القابضة المحدودة ٥ هي الجهة المصدرة لتلك الشهادات والوصي عليها بموجب إقرار بالوصاية، بينما شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة هي الجهة الضامنة. إن هذه الشهادات مدرجة في بورصة أيرلندا للأوراق المالية وناسداك دبي. تم إعداد الشهادات على أساس اتفاقية خدمات يبرم بموجبها وكيل الخدمات لصالح جهة الإصدار ونيابة عنها عقود إجارة (تأجير) ومرابحة مع شركة داماك للتنمية العقارية المحدودة. ويحق لحاملي الشهادات ("حاملي الشهادات") من وقت لآخر استلام دفعات مالية محددة تنشأ من حصة ملكية غير مجزأة في موجودات الثقة التي يحتفظ بها الوصي بموجودات الثقة المذكورة على سبيل الثقة على وجه الحصر لمصلحة حاملي الشهادات كل حسب نسبته في القيمة الاسمية للشهادات وفقاً لإقرار الوصاية وشروط وأحكام الشهادات.

  يحصل حاملي الشهادات على عائد بمعدل ٦,٦٢٥% سنويًا.

يستحق سداد شهادات الصكوك على النحو التالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
مبلغ مستحق التسوية خلال ١٢ شهرًا	**٩٩٣,٣٢٤**	٤٥٥,٦١٨
مبلغ مستحق التسوية بعد ١٢ شهرًا	**٣,٢٨٧,١١٠**	٣,٤٨١,٩١١
	٤,٢٨٠,٤٣٤	٣,٩٣٧,٥٢٩

١٥- شهادات صكوك (تتمة)

تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٨	التدفقات النقدية *(١)*	التغيرات الأخرى *(٢)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
شهادات صكوك	٣,٩٣٧,٥٢٩	٣٣٠,١٦٩	١٢,٧٣٦	٤,٢٨٠,٤٣٤

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

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

١٦- دفعات مقدما من العملاء

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٣,٢٧٤,٤٩٦**	٤,١٩٦,٨٠١
مبلغ مفوتر خلال السنة	**٥,٥٠٤,١٢٠**	٦,٧٩٢,٤٨٠
إيرادات معترف به خلال السنة	**(٦,٠٧٠,١٣٧)**	(٧,٤٣٣,٥٧٤)
إيرادات تشغيلية أخرى معترف بها خلال السنة (إيضاح ١٩)	**(٩٠,٦٦٨)**	(٢٨١,٢١١)
الرصيد في نهاية السنة	**٢,٦١٧,٨١١**	٣,٢٧٤,٤٩٦

بلغت القيمة الإجمالية لسعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء غير المستوفاة أو المستوفاة بشكل جزئي ١٠,٣٢٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١٣,٢٢٨ مليون درهم) وستقوم المجموعة بقيد تلك الإيرادات عند إنجاز أعمال المشروع وهو ما يتوقع حدوثه خلال سنة إلى أربع سنوات قادمة.

١٧- ذمم تجارية دائنة وأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
مستحقات	**١,٠٣٦,٩٩٧**	١,٠٧٧,٩٦١
محتجزات دائنة *(١)*	**٩٤٤,٧٠٢**	٨٧٢,٦١١
مقابل مؤجل لدفعات أراضي	**٣٦٠,٠٠٠**	٧٩٩,٥٩٧
ذمم دائنة أخرى *(٢)*	**١,١٠٩,٦٥٤**	٦٥٢,٩٨٢
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين *(٣)*	**٤٩,٧٢٠**	٤٧,٥٦٢
	٣,٥٠١,٠٧٣	٣,٤٥٠,٧١٣

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

١٧- ذمم تجارية دائنة وأخرى (تتمة)

(٢) تسوية المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

	١ يناير ٢٠١٨ *(أ)*	التدفقات النقدية *(ب)*	التغيرات الأخرى *(ج)*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
ذمم دائنة أخرى	٤٥,٧٨٨	(٣١٢,٨٢٥)	٣٢٥,٦١٨	٥٨,٥٨١

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

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

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

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٤٧,٥٦٢**	٣٧,٦٢٣
محمل للسنة	**١٣,٩٢١**	١٨,٦٦٤
مبالغ مدفوعة خلال السنة	**(١١,٧٦٣)**	(٨,٧٢٥)
الرصيد في نهاية السنة	**٤٩,٧٢٠**	٤٧,٥٦٢

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
<u>منشآت خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة</u>		
استثمار في داماك الدولية المحدودة *(١)*	**(٢٠,٤٠٠)**	(٧٧,٦٥١)
أتعاب خدمات مساندة *(٢)*	**٤,٨٣٦**	٨,٥٣٥

(١) استثمارات في داماك الدولية المحدودة

زادت المجموعة خلال السنة استثماراتها في داماك الدولية المحدودة، منشأة ذات علاقة خاضعة لسيطرة رئيس مجلس الإدارة، بمبلغ ٢٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٧٨ مليون درهم) (إيضاح ١١).

(٢) أتعاب خدمات مساندة

تلقت المجموعة خلال السنة ٤,٨ مليون درهم (٢٠١٧: ٨,٥ مليون درهم) مقابل خدمات دعم مقدمة إلى داماك الدولية المحدودة وشركة دايكو للاستثمارات ذ.م.م، وهما منشأتان ذات علاقة خاضعتان لسيطرة رئيس مجلس الإدارة (إيضاح ٢١).

١٨- معاملات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

مكافأة أفراد الإدارة العليا

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الرواتب والمنافع القصيرة الأجل الأخرى للموظفين	١١,٦٤٧	١٣,٤٧٩
منافع أخرى طويلة الأجل	٤٩٦	٦٥١
	١٢,١٤٣	١٤,١٣٠

١٩- إيرادات تشغيلية أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
إيرادات من إلغاء وحدات (إيضاح ١٦)	٩٠,٦٦٨	٢٨١,٢١١
غرامات من عملاء متأخرة في السداد	٣,٩٨٣	٨,٨٣٠
تسجيل وحدات ورسوم تحويل	٤	٥٤٢
	٩٤,٦٥٥	٢٩٠,٥٨٣

٢٠ – مصاريف عمومية وإدارية وبيعية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
رواتب ومنافع الموظفين	٤٨٠,٢٦٥	٤٧٠,٨٨٦
إعلان وترويج للمبيعات	٢٧١,٩٥١	٣٧٠,١٠٨
إصلاحات وصيانة	٥٦,٠٤٦	٤١,٨٠٦
إيجار ورسوم تراخيص	٤٣,٧٤٣	٤٨,٦٤١
أتعاب قانونية ومهنية	٥٠,٥٥٧	٣٦,٨٠٣
سفر واتصالات	٣٥,٠١٦	٢٩,٨٤٦
أعباء بنكية	١٦,٧٠٦	٢٦,٨٥٢
تأمين	١٧,٠٧٩	١٣,١٤٠
أعباء ضريبية	٧,٩١٠	١٢,٦٩٦
استرداد مخصص انخفاض قيمة ذمم تجارية مدينة (إيضاح ١٠)	(١٠٧,٧٥٨)	(٢٢,٣٠٨)
أخرى	٢٦,٩٢٥	٣٥,٠٢٨
	٨٩٨,٤٤٠	١,٠٦٣,٤٩٨

٢١- إيرادات أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
رسوم إدارة عقارات	٥٧,٨٥٣	٢٥,٦٤٨
أتعاب خدمات مساندة (إيضاح ١٨)	٤,٨٣٦	٨,٥٣٥
الربح من استبعاد شركة تابعة	٢,٩٣٦	٣,٤٦٩
أخرى	١٤,٥٧٠	١٨,٦٥٨
	٨٠,١٩٥	٥٦,٣١٠

٢٢- إيرادات تمويل

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٨٩,٥١٥	٧٢,٠٢٤
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٧٢,٧٧٨	٦٩,١٤٨
	١٦٢,٢٩٣	١٤١,١٧٢

٢٣- تكاليف تمويل

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
بنوك ومؤسسات مالية إسلامية	٢٧٩,١٩٠	٢١٤,٦٢١
بنوك ومؤسسات مالية تجارية	٤٦,٤٢٨	٥٨,٠٣٥
	٣٢٥,٦١٨	٢٧٢,٦٥٦

٢٤- مطلوبات محتملة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
كفالات بنكية	١,٢١٨,٥٥٥	٩٣٧,٢٥١

لدى المجموعة مطلوبات محتملة بشأن الكفالات البنكية المصدرة في سياق الأعمال الاعتيادي والذي لا يتوقع أن تنشأ على إثرها مطلوبات جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢٥- التعهدات

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
متعاقد عليه	٤,٥٨٥,٥٨١	٥,٤٠٧,٧١٢

تعهدات الإيجار التشغيلية – المجموعة كطرف مستأجر

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
خلال سنة واحدة	٤٥,٠٣٩	٨,٠٥٥
بعد سنة ولا يزيد عن خمس سنوات	٦٤,٦٧٢	٣٤,٦٣٥
أكثر من خمس سنوات	١٩٦,١٣٧	٢٠٤,٩٩٧
المجموع	٣٠٥,٨٤٨	٢٤٧,٦٨٧

تعهدات الإيجار التشغيلية – المجموعة كطرف مؤجر

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

٢٦- الأدوات المالية

(أ) أهم السياسات المحاسبية

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

(ب) فئات الأدوات المالية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
بالتكلفة المطفأة	١٤,٤٤٠,٠١٧	١٤,٤٧٨,٢٦٦
استثمارات مالية	٢٨٣,٠٧٣	٢٦٢,٦٧٣
	١٤,٧٢٣,٠٩٠	١٤,٧٤٠,٩٣٩
المطلوبات المالية		
بالتكلفة المطفأة	٨,٣٩٩,٠٠٠	٨,١٥٦,١٠١

(ج) القيمة العادلة للأدوات المالية

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

تُحدد القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات الشروط والأحكام المعيارية والتي يتم تداولها في أسواق سائلة نشطة بالرجوع إلى أسعار العطاءات السوقية المدرجة عند نهاية التداول في تاريخ التقرير
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقًا لنماذج التسعير المقبولة بشكل عام استنادًا إلى تحليل التدفقات النقدية المخصومة باستخدام الأسعار المستمدة من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها وأسعار الوكيل بشأن أدوات مماثلة.

تعتقد الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة. إن محفظة الاستثمارات المالية بالكامل (إيضاح ١١) مصنفة كالمستوى ٣.

٢٧- إدارة المخاطر المالية

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

لا تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة ولا تحتفظ بها.

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

(أ) مخاطر السوق

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

لا تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة ولا تحتفظ بها.

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) إدارة مخاطر أسعار الفائدة

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

تحليل حساسية أسعار الفائدة

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

في حالة إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بـ ٥٠ نقطة أساس مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ستنخفض / سترتفع بمبلغ ٦,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥,٨ مليون درهم)، وهو ما يرجع أساسًا إلى المخاطر التي تتعرض لها المجموعة نتيجة تعرضها لأدوات مالية بأسعار فائدة متغيرة.

(ج) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

(د) إدارة مخاطر الإئتمان

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

إجراء تقييم الائتمان بشكل مستمر على الوضع المالي للذمم المدينة.

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

(هـ) إدارة مخاطر السيولة

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

٢٨- إدارة المخاطر المالية

(هـ) إدارة مخاطر السيولة (تتمة)

جداول مخاطر السيولة والفائدة

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

	المتوسط المرجح لمعدل سعر الفائدة الفعلية %	أقل من سنة ألف درهم	سنة إلى سنتين ألف درهم	٢ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	٣,٣٧٦,٣٥٣	٧٥,٠٠٠	-	٣,٤٥١,٣٥٣
أدوات تحمل فوائد ثابتة	٦,٠٨	٩٩٤,٥٢٠	-	٣,٣٠٥,٩٢٠	٤,٣٠٠,٤٤٠
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٦,٣٨	٢٣٧,٢٠١	٣٨١,٠٠٧	٤٩,٠٠٥	٦٦٧,٢١٣
		٤,٦٠٨,٠٧٤	٤٥٦,٠٠٧	٣,٣٥٤,٩٢٥	٨,٤١٩,٠٠٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٧:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	٣,٠٤٣,١٥١	٣٦٠,٠٠٠	-	٣,٤٠٣,١٥١
أدوات تحمل فوائد ثابتة	٥,٦٤	-	١,٦٦٢,١١٤	١,٨٣٧,٥٠٠	٣,٤٩٩,٦١٤
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٤,٨٢	١,٠٠١,٩٥٢	٥٠,٦٠٥	٢٢٢,٢٣٩	١,٢٧٤,٧٩٦
		٤,٠٤٥,١٠٣	٢,٠٧٢,٧١٩	٢,٠٥٩,٧٣٩	٨,١٧٧,٥٦١

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

	المتوسط المرجح لمعدل سعر الفائدة الفعلية %	أقل من سنة ألف درهم	سنة إلى سنتين ألف درهم	٢ إلى ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	١٢,٤١٥,٠٠٢	-	-	١٢,٤١٥,٠٠٢
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٢,٦٧	٢,٠٢٥,٠١٥	-	-	٢,٠٢٥,٠١٥
		١٤,٤٤٠,٠١٧	-	-	١٤,٤٤٠,٠١٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٧:					
أدوات لا تحمل فوائد	-	١٢,٠٣٥,٠٧٤	-	-	١٢,٠٣٥,٠٧٤
أدوات تحمل فوائد متغيرة	٢,١٩	٢,٤٤٣,١٩٢	-	-	٢,٤٤٣,١٩٢
		١٤,٤٧٨,٢٦٦	-	-	١٤,٤٧٨,٢٦٦

٢٨- إدارة رأس المال

تدير المجموعة رأس المال بحيث تحرص على قدرة منشآت بالمجموعة على استمرارية أعمالها، وفي ذات الوقت تحقيق أعلى عائد ممكن للمساهمين من خلال الحصول على أفضل مستوى لأرصدة الدين والملكية. يشتمل هيكل رأس مال المجموعة على الدين، الذي يتضمن القروض المفصح عنها في إيضاحي ١٤ و١٥، والنقد وما يعادله وحقوق الملكية العائدة إلى مالكي المجموعة، وتتضمن رأس مال مصدر، واحتياطيات، وأرباح مستبقاة كما ورد في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

٢٩- الربح للسهم

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

	٢٠١٨	٢٠١٧
الربح للسنة (ألف درهم)	١,١٥١,٨٩٤	٢,٧٥٩,٧٧٧
المعدل المتوسط لعدد الأسهم العادية (ألف)	٦,٠٥٠,٠٠٠	٦,٠٥٠,٠٠٠
الربح لكل سهم عادي – أساسي ومخفض (بالدرهم)	٠,١٩	٠,٤٦

٣٠- توزيعات الأرباح

عقدت الشركة جمعيتها العمومية السنوية بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠١٨ وقررت خلالها، من بين أمور أخرى، الموافقة على توزيع أرباح نقدية ٠,١٥ درهم لكل سهم بقيمة قدرها ٩٠٧,٥ مليون درهم. وقد تم دفع توزيعات الأرباح في ١٥ مايو ٢٠١٨.

عقدت الشركة جميعتها العمومية السنوية في ١٦ أبريل ٢٠١٧ وقررت خلالها، من بين أمور أخرى، الموافقة على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠,٢٥ لكل سهم بقيمة قدرها ١,٥١٢/٥ مليون درهم. وقد تم دفع توزيعات الأرباح في ٧ مايو ٢٠١٧.

٣١- إعتماد البيانات المالية الموحدة

اعتمد أعضاء مجلس الإدارة البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وصرح بإصدارها بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩.