

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

1 معلومات عامة

تم الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي بتاريخ 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005. إن مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. رقم: 51133، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ «المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

2 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة

2.1 المعايير الصادرة والمطبقة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتفسيرات والتعديلات للمرة الأولى، والتي تعد فعالة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة. تم تقديم وصف لطبيعة وتأثير كل معيار وتفسير وتعديل جديد أدناه:

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7: بيان التدفقات النقدية** يتعين على الشركات الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها الناشئة عن الأنشطة التمويلية مثل التغييرات الناشئة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية).
- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل: إدراج موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة** توضح التعديلات أنه يتوجب على الشركة النظر في ما إذا كان قانون الضرائب يحد من مصادر الأرباح الخاضعة للضرائب وعلى أساسه يمكنها إجراء خصومات على عكس ذلك الفرق المؤقت القابل للخصم. وعلاوة على ذلك، تقدم التعديلات إرشادات حول كيفية قيام الشركة بتحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، وشرح الظروف التي يمكن من خلالها أن يشتمل الربح الخاضع للضريبة على استرداد بعض الموجودات بمبلغ أكبر من قيمتها الدفترية.

دورة التحسينات السنوية 2014 – 2016، وتتضمن:

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى: توضح نطاق متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12: توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12، باستثناء تلك الواردة في الفقرات ب10-ب16، تنطبق على حصة الشركة في شركة تابعة أو شركة ائتلاف أو شركة زميلة (أو جزء من حصتها في شركة ائتلاف أو شركة زميلة) المصنفة (أو المدرجة ضمن مجموعة استبعاد مصنفة) كمحتفظ بها للبيع.

2.2 المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ

المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن غير فعالة بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مفصّل عنها أدناه. لدى الإدارة النية في تطبيق هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

فعال للفترة السببية التي تبدأ في أو بعد	المعايير والتفسيرات والتعديلات
1 يناير 2018	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2 تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2
1 يناير 2018	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4: تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين
1 يناير 2018	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية
مؤجل	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف
1 يناير 2018	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40: تحويل الاستثمارات العقارية
1 يناير 2018	تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 المعاملات بالعملات الأجنبية والاعتبار المدفوع مقدماً
1 يناير 2019	خصائص المبالغ المدفوعة مقدماً مع التعويضات السلبية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9
1 يناير 2019	الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28
1 يناير 2019	تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 23 الشكوك حول معالجة ضريبة الدخل
1 يناير 2021	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين

دورة التحسينات السنوية 2014 – 2016

1 يناير 2018	• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1 تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى – حذف الإعفاءات قصيرة الأجل لمطابق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى
1 يناير 2018	• معيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف – توضيح أن قياس الجهات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر هو خيار الاستثمار الفردي
1 يناير 2019	• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال – الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة
1 يناير 2019	• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 الاتفاقيات المشتركة – الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة
1 يناير 2019	• معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل – نتائج ضريبة الدخل للمدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية
1 يناير 2019	• معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الاقتراض – تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة

لا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة**3.1 بيان الالتزام**

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك الالتزام بمتطلبات قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل متوافق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية والمشتقات والموجودات المالية المتاحة للبيع. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبينة أدناه.

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهو كذلك عملة المجموعة الوظيفية.

3.3 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات (ويشمل ذلك الشركات المهيكلية) التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة وشركاتها التابعة. يتم تحقيق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض، أو الحقوق في العوائد المتفاوتة الناتجة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون للشركة أمل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر فيها، يكون لها سيطرة على الجهة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها المقدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها بشكل منفرد. تقوم الشركة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان حقوق التصويت لديها تمنحها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت مقارنة مع حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك المقدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يتطلب فيه إصدار قرارات، ويشمل ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل الشركة على سيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الموحد والدخل الشامل الآخر منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة والحقوق الغير مسيطرة. ينسب إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة وإلى الحقوق الغير مسيطرة حتى لو كانت النتيجة في الحقوق الغير مسيطرة ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات تعليمية
الدار لإدارة المرافق ذ.م.م. (i)	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات إدارة المرافق
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والألآت البحرية
مركز التجارة العالمي - أبوظبي ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
شركة جزيرة ناريل للتطوير ذ.م.م. (i)	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
فندق ياس ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
صروح أبوظبي للعقارات	100%	الإمارات العربية المتحدة	العمل كمضارب وفقاً لهيكل إصدار الصكوك
جزيرة اللولو لتطوير المشاريع ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
تلال لبوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سدبرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
خدمة ذ.م.م.	60%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات

(i) خلال السنة، قامت الشركة بإيفاف بعض الشركات التابعة الغير نشطة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 دمج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الشركات التابعة باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال كإجمالي القيم العادلة (كما في تاريخ التبادل) للموجودات الممنوحة والمطلوبات المتكيدة أو المفترضة وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها، بالإضافة إلى أية تكاليف مباشرة متعلقة بدمج الأعمال. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة القابلة للتحديد للجهة المستحوذ عليها والتي تستوفي شروط الإدراج المنصوص عليها ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) دمج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ باستثناء الموجودات الغير المتداولة (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كموجودات محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (5) الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة والتي يتم إدراجها بقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع.

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ كأصل ويتم قياسها مبدئياً بالتكلفة، وهي زيادة تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة القابلة للتحديد المدرجة.

قد يتم قياس الحقوق الغير مسيطرة التي تمثل حصة الملكية الحالية وتخول مالكيها لحصة تناسبية من صافي موجودات الشركة في حالة التصفية مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بحصة الحقوق الغير مسيطرة المتناسبة من المبالغ المعترف بها لصادفي الموجودات المحددة في الجهة المستحوذ عليها.

في حال تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق المساهمين المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة، إن وجد، في بيان الدخل. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصة في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الحصة.

في حال عدم اكتمال الاحتساب المبدئي لدمج الأعمال بنهاية فترة التقارير المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المؤقتة للبيود التي لم يكتمل محاسبتها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، وإذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المدرجة في ذلك التاريخ.

3.5 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات الثنائية حيث يكون للأطراف سيطرة مشتركة على الترتيب التي تمنح حقوق في صافي موجودات الترتيب الثنائي. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة السيطرة على الترتيب، حيث توجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة.

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لإدراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصة طويلة الأجل والتي، في جوهرها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة الائتلاف) فقط إلى المدة الذي تكبد فيه المجموعة التزامات قانونية أو استثنائية أو قامت بإجراء دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

عندما تقوم إحدى شركات المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو شركة ائتلاف للمجموعة، يتم حذف الأرباح والخسائر إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف ذات العلاقة.

3.6 استثمار في عمليات مشتركة

إن العملية المشتركة هي اتفاقية ثنائية حيث يكون للأطراف بموجبها سيطرة مشتركة للاتفاقية تتيح حقوق للموجودات والتزامات للمطلوبات المتعلقة بالاتفاقية. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة سيطرة على اتفاقية، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تشارك السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطة ضمن عملية ثنائية، تقوم المجموعة كمشغل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها من العملية المشتركة:

- موجوداتها، ويشمل ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، ويشمل ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تكيدها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من مبيعات حصتها من المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛ و
- مصاريفها، ويشمل ذلك حصتها من المصاريف المتكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحساب الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تقوم شركة في المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل البيع أو المساهمة بالموجودات)، يتم اعتبار المجموعة كمنجز المعاملة مع الأطراف الأخرى للعملية المشتركة، ويتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط لمدى حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

3.7 إدراج الإيرادات

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 ابتداءً من 1 يناير 2015.

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:

- الخطوة رقم 1: تحديد العقد / العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجب حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.
- الخطوة رقم 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم 3: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة رقم 4: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة رقم 5: إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7 إدراج الإيرادات (تتمة)

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي يبلغ الاعتبار المتصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة اعتبارات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لاعتبارات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو وكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدين المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات المماثلة لإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الصدد.

الإيرادات من الفنادق

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة التي يتم تقديمها، ويتم إدراجها عند وقت بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من المدارس

يتم إدراج رسم التسجيل كإيراد عند استلامه. يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما ينشأ للمجموعة الحق في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني بالرجوع إلى المبلغ الأساسي القائم ومعدل الفائدة الفعلي المطبق.

3.8 عقود الإيجار

لقد اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 اعتباراً من 1 يناير 2016.

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار. إن العقد هو، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا قام العقد بنقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل اعتبار.

بالنسبة للعقد الذي يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار، تقوم المجموعة باحتساب كل مكون إيجار ضمن العقد كعقد إيجار منفصل عن المكونات غير الإيجارية للعقد.

تحدد المجموعة مدة الإيجار كفترة غير قابلة للإلغاء من عقد الإيجار، إلى جانب كل من:

- (أ) الفترات الخاضعة لخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
(ب) الفترات الخاضعة لخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

عند تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار من قبل المستأجر مؤكدة بشكل معقول، تأخذ المجموعة بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة التي تولد حافزاً اقتصادياً لممارسة المستأجر لخيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتعديل مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد إلى كل مكون إيجار على أساس سعر مكون الإيجار النسبي المستقل والسعر الكلي المستقل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير سعر مستقل، مع زيادة استخدام المعلومات الملحوظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة.

لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغييرات جوهرية في الظروف التي:

- (أ) تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
(ب) تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار وفقاً لعقد الإيجار.

التزام عقد الإيجار

يتم إدراج التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لا يتم دفعها في تاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس التزام عقد الإيجار من خلال (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛ (ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة؛ و(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي عملية إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس دفعات الإيجار الثابتة المعدلة في جوهرها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.8 عقود الإيجار (تتمة)

حيث أن (أ) هناك تغيير في مدة الإيجار نتيجة لإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء مؤكدة كما تم مناقشته أعلاه؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل، الذي يتم تقييمه بالنظر إلى الأحداث والظروف في سياق خيار الشراء، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقود الإيجار لتعكس التغيرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم معدل. تحدد المجموعة معدل الخصم المعدل كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ إعادة التقييم، إذا كان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

حيث (أ) يكون هناك تغيير في المبالغ المتوقعة أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير الذي يعكس التغيرات في معدلات الإيجار في السوق بعد مراجعة إيجار السوق، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم لم يتم تغييره، إلا إذا كان التغيير في دفعات الإيجار قد نتج عن التغيير في معدلات الفائدة المتذبذبة. في مثل هذه الحالة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الخصم المعدل الذي يعكس التغيرات في معدل الفائدة.

تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام. حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، وحيث يوجد هناك انخفاض آخر في قياس التزام الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أي مبلغ متبقي من إعادة القياس في الأرباح والخسائر.

تقوم المجموعة باحتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا:

(أ) زاد التعديل من نطاق عقد الإيجار وذلك بإضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الموجودات الأساسية؛ و
(ب) زاد اعتبار عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات ملائمة لهذا السعر المستقل لتعكس ظروف عقد معين.

بالنسبة لتعديلات الإيجار التي لم يتم احتسابها كعقد إيجار منفصل، تقوم المجموعة، في تاريخ سريان مفعول تعديل الإيجار: (أ) بتخصيص الاعتبار في العقد المعدل؛ (ب) تحديد مدة الإيجار لعقد الإيجار المعدل؛ و (ج) إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.

يتم تحديد معدل الخصم المعدل، كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ سريان مفعول التعديل، إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

موجودات حق الاستخدام

يتم إدراج أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتكون من:

(أ) مبلغ القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار؛

(ب) أية دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة؛

(ج) أية تكاليف مبدئية مباشرة تكبدها المجموعة؛ و

(د) تقدير للتكاليف التي ستكدها المجموعة في تفكيك وإزالة الأصل المعني، وإعادة الموقع الذي يقع عليه أو إعادة الأصل للحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار. يتم إدراج هذه التكاليف كجزء من تكلفة أصل حق الاستخدام عندما تتكبد المجموعة التزاماً مقابل هذه التكاليف. يتم تكبد الالتزام مقابل هذه التكاليف إما في تاريخ بدء الإيجار أو كنتيجة لاستخدام الأصل المعني خلال فترة معينة.

بعد الإدراج المبدئي، تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إطفاء أصل حق الاستخدام على مدى فترة عقد الإيجار.

3.9 العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ بنهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة السائدة بعملات أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود الغير نقدية التي تم قياسها حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.

3.10 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض معينة يتوقف إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

3.11 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره كما يلي:

سنوات	
30 – 20	مباني
5	سكن عمال
5	أثاث وتركيبات
5 – 3	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4	سيارات
4 – 3	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية على مدى فترة أعمارها الإنتاجية المتوقعة أو مدة عقد الإيجار ذو العلاقة، أيهما أقصر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدره على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدره.

يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من استبعاد أو تقاعد بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات كالفرق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة للأصل ويتم إدراجها في بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.12 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والألات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.13 الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة العوائد الرأسمالية، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

3.14 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدره ومصاريف البيع المتغيرة.

3.15 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء / الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحال. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

3.16 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

3.17 موجودات غير ملموسة

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة المتحصل عليها بشكل منفصل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة. يتم مراجعة الأعمار المقدرة بنهاية كل سنة مالية ويتم إدراج أية تغيرات في التقديرات بأثر مستقبلي.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

الرخص

يتم إدراج الرخص المستحوذة بالتكلفة التاريخية. إن للرخص عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً للإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الرخص على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره.

3.18 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة باستثناء الشهرة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة إعداد التقارير المالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد إذا كان هنالك أي مؤشر يفيد بتعرض أي من هذه الموجودات إلى خسارة انخفاض في القيمة. في حال وجود ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). في حال عدم إمكانية تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عند إمكانية تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الموجودات المشتركة إلى الوحدات المولد للنقد الفردية، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) أقل عن قيمته المدرجة، يتم خفض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً في بيان الدخل، باستثناء في حال إدراج الأصل ذو الصلة بمبلغ معاد تقييمه، وفي تلك الحالة يتم معاملة خسارة الانخفاض في القيمة كإعارة التقييم.

في حالة عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد المقدره، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة المعدلة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً في بيان الدخل إلا في حال إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة يتم إدراج عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة إعادة التقييم.

3.19 المخصصات

يتم إدراج مخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني أو استنتاجي كنتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل الحاجة لتدفقات موارد خارجة لتسديد الالتزام وإمكانية تقدير المبلغ بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة تسديدها لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقارير المالية، باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالالتزام.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم إدراج الذمم المدينة كأصل في حال تأكيد استلام التعويض وفي حال إمكانية قياس قيمة الذمم المدينة بشكل موثوق به.

عقود مثقلة بالالتزامات

يتم إدراج وقياس الالتزامات الحالية الناتجة بموجب عقود مثقلة بالالتزامات كمخصصات. يعتبر العقد المثقل بالالتزامات قائم عندما يكون للمجموعة عقد تتخطى فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها لاستيفاء الالتزامات التعاقدية المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها من العقد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.20 مكافآت الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في بيان الدخل خلال فترة خدمة الموظفين.

3.21 منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالترام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في بيان الدخل على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى بيان الدخل بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في بيان الدخل في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفارق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناء على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل حكومة أبوظبي بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

3.22 الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في الفئات المحددة التالية: «موجودات مالية متاحة للبيع» و«قروض وذمم مدينة». يعتمد التصنيف على طبيعة والهدف من الموجودات المالية ويتم تحديد التصنيف عند الإدراج المبدئي. تشمل القروض والذمم المدينة على النقد والأرصدة البنكية والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والقروض والمبالغ المدفوعة مقدماً لأطراف ثالثة.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والودائع المحتفظ بها لدى البنوك (باستثناء الودائع المحتفظ بها كرهن) ذات استحقاقات أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل.

موجودات مالية متاحة للبيع

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بالاستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث يخضع شراء أو بيع الاستثمارات بموجب عقد تتطلب شروطه تسليم الاستثمار ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعني، ويتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المباشرة ذات العلاقة.

يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة باستثناء في حال عدم المقدرة على احتساب القيمة العادلة بشكل موثوق. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ويتم تراكمها في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات في حقوق الملكية، باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة، والفائدة التي يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية على الموجودات النقدية والتي يتم إدراجها في بيان الدخل.

عندما يتم استبعاد الاستثمارات المتاحة للبيع أو تحديدها كمنخفضة القيمة، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى بيان الدخل.

يتم إدراج توزيعات الأرباح على أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في بيان الدخل عندما ينشأ للمجموعة حق في استلام توزيعات الأرباح.

القروض والذمم المدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير متداولة في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفائدة من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعلي باستثناء الأرصدة المدينة القصيرة الأجل حيث يكون إدراج الفائدة غير مادي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل فترة تقارير مالية لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتم اعتبار الموجودات المالية كمنخفضة القيمة عند وجود دليل موضوعي، كنتيجة لحدث سابق، بأن التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للاستثمار قد تأثرت.

بالنسبة للأسهم الغير متداولة والمصنفة كمحاولة للبيع بالتكلفة، قد يشمل الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة ما يلي:

- صعوبات مالية جوهرية يواجهها المصدر أو الطرف المقابل؛ أو
- التعثر أو التأخر في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية؛ أو
- إمكانية مواجهة المقرض لإفلاس أو إعادة تنظيم مالي.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية مثل الذمم التجارية المدينة والموجودات التي يتم تقييمها بشكل فردي على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها للانخفاض في القيمة على أساس جماعي. قد يشمل الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة لمحفظة الذمم المدينة خبرة المجموعة السابقة فيما يختص بتحصيل المدفوعات، والزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة التي تتعدى معدل فترة الاقراض، كما قد تشمل التغييرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية الوطنية أو المحلية المرتبطة بتعثر الذمم المدينة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يكون مبلغ الانخفاض في القيمة الفرق بين قيمة الأصل المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره والمخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأساسي للأصل المالي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل المالي من خلال خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة، وذلك لكافة الموجودات المالية باستثناء الذمم التجارية المدينة، حيث يتم خفض القيمة المدرجة من خلال استخدام حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم التجارية المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب الذمم المدينة مقابل حساب المخصص. يتم إضافة التحصيلات اللاحقة للمبالغ المحذوفة مسبقاً مقابل حساب المخصص. يتم إدراج التغييرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في حال انخفض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في فترة لاحقة، وإمكانية ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث تم بعد إدراج الانخفاض في القيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً من خلال بيان الدخل على ألا تتجاوز القيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ عكس الانخفاض في القيمة التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً من خلال بيان الدخل. يتم إدراج أي زيادة في القيمة العادلة بعد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في الدخل الشامل الأخر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.22 الموجودات المالية (تتمة)

استبعاد الموجودات المالية

تقوم المجموعة باستبعاد أصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومناافع الملكية الجوهرية للأصل إلى شركة أخرى. في حالة عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بمخاطر ومناافع الملكية بشكل جوهري واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول، تقوم المجموعة بإدراج حصتها المتبقية في الأصل والالتزام المتعلق به للمبالغ التي قد يتطلب من المجموعة دفعها. في حال احتفاظ المجموعة بكافة مخاطر ومناافع ملكية الأصل المالي المحول بشكل جوهري، تستمر المجموعة بالاعتراف بالأصل المالي.

3.23 المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقية التعاقدية.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يدل على حصة متبقية في موجودات الشركة بعد اقتطاع كافة مطلوباتها. يتم إدراج أدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة، صافي تكاليف الإصدار المباشرة.

مطلوبات مالية أخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى ويشمل ذلك القروض، مبدئياً بالقيمة العادلة، صافي تكاليف المعاملة.

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ويتم إدراج مصاريف الفائدة على أساس العائد الفعلي، باستثناء الذمم الدائنة القصيرة الأجل عندما يكون إدراج الفائدة غير مادي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضم المدفوعات النقدية الفعلية المستقبلية المقدرة خلال العمر الزمني المتوقع للالتزام المالي أو فترة أقصر، كما هو مناسب.

استبعاد المطلوبات المالية

تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات المالية عندما، فقط عندما، يتم الاستيفاء بالالتزامات التعاقدية للمجموعة أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

3.24 مشتقات الأدوات المالية

تقوم المجموعة بالدخول في مشتقات الأدوات المالية ويشمل ذلك عقود مقايضة معدل الفائدة وذلك لإدارة تعرضها لمخاطر معدل الفائدة.

يتم قياس مشتقات الأدوات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وذلك بتاريخ الدخول في العقد، ويتم لاحقاً إعادة قياسها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إدراج كافة المشتقات بالقيم العادلة كموجودات عندما تكون القيم العادلة موجبة، وكمطلوبات عندما تكون القيم العادلة سلبية. يتم عرض المشتقات كموجودات غير متداولة أو مطلوبات غير متداولة إذا كانت المدة المتبقية لاستحقاق الأداة أكثر من 12 شهراً ومن غير المتوقع تحقيقها أو تسديدها خلال فترة 12 شهراً. يتم عرض المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو مطلوبات متداولة.

يتم تقدير القيم العادلة للمشتقات بواسطة مقيمين مستقلين بالرجوع إلى الأسعار السوقية المتداولة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة، ونماذج تسعير معترف بها كما هو مناسب.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة لمشتقات الأدوات المالية الغير مؤهلة لمحاسبة الحماية في بيان الدخل عند حدوثها. يتم تصنيف مشتقات الأدوات المالية الغير مؤهلة لمحاسبة الحماية كمشتقات محتفظ بها للمتاجرة.

لغرض محاسبة الحماية، تقوم المجموعة بتعيين مشتقات معينة إلى فئتي حماية: (أ) حماية القيمة العادلة والتي تحمي التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج؛ و (ب) حماية التدفقات النقدية لحماية التعرض لتقلبات التدفقات النقدية المتعلقة إما بمخاطر معينة مرتبط بأصل أو التزام مدرج أو بمعاملة متوقعة حدوثها بشكل كبير والتي ستؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج.

محاسبة الحماية

يهدف التأهل لمحاسبة الحماية، يجب أن يكون من المتوقع أن تكون الحماية فعالة للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة الحماية يجب أن تعمل على تسوية التغيرات المقابلة في البند المحمي بشكل فعال وإمكانية قياس الفعالية بشكل موثوق. عند بدء علاقة الحماية، تقوم المجموعة بتوثيق أهداف إدارة المخاطر واستراتيجيتها للقيام بمعاملات حماية متنوعة، بما في ذلك تحديد أداة الحماية والبند المحمي ذو العلاقة وطبيعة المخاطرة المحمية، وكيفية قيام المجموعة بتقييم فعالية علاقة الحماية. لاحقاً، يجب تقييم الحماية وتحديد ما إذا كانت تشكل حماية فعالة على نحو مستمر.

يعرض الإيضاح رقم 33.5 (ب) تفاصيل القيم العادلة لمشتقات الأدوات المستخدمة لأغراض الحماية. وبالإضافة لذلك، تم تقديم تفاصيل الحركة في احتياطي الحماية في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد.

حماية القيمة العادلة

إن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المعنية كحماية للقيمة العادلة يتم إدراجها مباشرة في بيان الدخل بالإضافة لأي تغيرات في القيمة العادلة للبند المحمي المتعلقة بالمخاطر التي يتم حمايتها.

يتوقف استخدام محاسبة الحماية عندما تقوم المجموعة بإلغاء علاقة الحماية، أو انتهاء أداة الحماية أو بيعها، إلغاؤها أو ممارستها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة الحماية. يتم إطفاء التعديل على القيمة المدرجة للبند المحمي الناتج من المخاطر المحمية في الأرباح أو الخسائر ابتداءً من ذلك التاريخ.

حماية التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المعنية والمؤهلة كحماية لتدفقات نقدية في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إدراج الربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء الغير فعّال مباشرة في بيان الدخل.

يتم إعادة تحويل المبالغ المدرجة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي الحماية في حقوق المساهمين إلى بيان الدخل في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالبند المحمي في بيان الدخل. في حال أن المعاملة المتوقعة المحمية نتجت إلى إدراج أصل غير مالي أو التزام غير مالي، يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة سابقاً في حقوق الملكية وإدراجها في القياس المبدئي لتكلفة الأصل أو الالتزام.

يتوقف استخدام محاسبة الحماية عند إلغاء علاقة الحماية من قبل المجموعة أو، عند انتهاء أداة الحماية أو بيعها أو إلغاؤها أو ممارستها أو أنها لم تعد تتأهل لمتطلبات محاسبة الحماية. تظل أي أرباح أو خسارة متراكمة ضمن حقوق المساهمين ويتم تحويلها حينما يتم إدراج المعاملة المتوقعة في بيان الدخل. عندما لا يكون من المتوقع حدوث المعاملة المحمية المتوقعة فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة والتي قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية يتم إدراجها مباشرة في بيان الدخل.

4 القرارات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم اليقين

خلال تطبيق السياسات المحاسبية والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3، قامت إدارة المجموعة باتخاذ بعض القرارات والتقديرات والافتراضات الغير متوفرة بشكل واضح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات على نحو مستمر. يتم إدراج مراجعة التقديرات المحاسبية خلال الفترة التي تمت فيها مراجعة التقديرات في حال أن تأثير المراجعة يقتصر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية في حال كان تأثير المراجعة يشمل الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4 القرارات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم اليقين (تتمة)

4.1 القرارات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية

إن القرارات الجوهرية التي اتخذتها الإدارة، والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى إجراء تعديلات مادية للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

معدل الخصم المستخدم للقياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر، بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة بتاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للقيام خلال مدة مماثلة، وبضمان مماثل، باقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لقيمة موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

تقوم المجموعة بتحديد معدل الاقتراض الإضافي، بالرجوع إلى تكلفة الاقتراض الحالية والتاريخية المعدلة للمدة والضمان مقابل هذا الاقتراض.

تصنيف الممتلكات

خلال عملية تصنيف الممتلكات قامت الإدارة باتخاذ عدة قرارات. تستخدم القرارات لتحديد إذا كان العقار عقار استثماري، أو ضمن ممتلكات وآلات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. قامت المجموعة بوضع معايير معينة للتمكن من القرار بشكل منتظم وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ قراراتها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم 2 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 40، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات الأداء المنجز حتى تاريخه؛
- في حالة إبرام العقود للإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه، و
- في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

4.2 المصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في نهاية فترة التقارير المالية والتي لها مخاطر هامة قد تسبب في إجراء تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، تم مناقشتها أدناه:

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء
اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- (أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- (ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- (ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور وربحيته المطلوبة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناء على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات الغير مؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

نتج التذبذب المستمر في النظام المالي العالمي وقطاع العقارات عن انخفاض حجم التعاملات في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل جوهري. وبالتالي، وفي سبيل تحديد تقديرات القيم السوقية كما في 31 ديسمبر 2017، لجأ المقيمون إلى معلوماتهم السوقية وتقديرهم المهني، ولم يقتصر اعتمادهم في التقدير فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. وفي ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين عن تلك التي تتميز بها الأسواق الأكثر نشاطاً لتقدير القيم السوقية للاستثمارات العقارية.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى%	معدل العائد الداخلي المطلوب
15 – 9	عوائد الإيجار
12 – 7	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4 القرارات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم اليقين (تتمة)

4.2 المصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة (تتمة)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على نواتج خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز لانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع الغير متداولة

يعتمد تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع الغير متداولة عادةً على المعاملات السوقية الحديثة بناء على أساس تجاري، أو القيمة العادلة لأداة أخرى مماثلة بشكل جوهري أو التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

الانخفاض في قيمة استثمارات في/ الذمم المدينة من شركات الائتلاف والشركات الزميلة

تقوم الإدارة بمراجعة استثماراتها في شركات الائتلاف والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتطلب تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة منخفضة القيمة من الإدارة تقييم رغبة الجهة المستثمر فيها وسيولتها وعجزها المالي ومقدورها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستحواذ وحتى المستقبل المنظور. يتم إدراج الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدرة والقيمة المدرجة للاستثمار و/ أو المبلغ المستحق كمصاريف في بيان الدخل. إن الإدارة على رضا بعدم وجود ضرورة لتكوين مخصص انخفاض في القيمة إضافي لاستثمارها في الشركات الزميلة شركات الائتلاف (إيضاح 8) والذمم المدينة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح 10.5) بما يتجاوز المبلغ المخصص له من قبل.

الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى عند عدم إمكانية تحصيل كامل المبلغ. إن تحديد ما إذا كانت الذمم المدينة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يتطلب من الإدارة تقييم وضع الائتمان والسيولة للعملاء والجهات ذات العلاقة ومعدلات الاسترداد التاريخية الخاصة بهم، بما في ذلك المناقشة مع الدائرة القانونية ومراجعة البيئة الاقتصادية الحالية. إن الإدارة على رضا بعدم وجود ضرورة لإجراء مخصص انخفاض إضافي للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى الخاصة بها بما يتجاوز المبلغ المخصص فعلياً (إيضاح 10.1).

5 ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي	أعمال رأسمالية	تحسينات على	سيارات	أجهزة حاسب	معدات	أثاث	سكن	أراضي	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
8,461,091	22,231	13,659	5,856	100,467	73,998	617,351	1,654,047	5,973,482	1 يناير 2016
260,658	(13,649)	2,614	126	29,019	9,500	65,440	-	167,608	إضافات (i)
-	-	-	-	-	(6,554)	-	-	6,554	تحويلات
11,301	-	-	-	-	-	11,301	-	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانجاز (إيضاح 11)
20,364	23,286	-	-	-	-	-	-	(2,922)	تحويلات من / (إلى) استثمارات عقارية (إيضاح 7)
(11,648)	-	-	-	-	-	(11,648)	-	-	استيعادات
8,741,766	31,868	16,273	5,982	129,486	76,944	682,444	1,654,047	6,144,722	31 ديسمبر 2016
8,741,766	31,868	16,273	5,982	129,486	76,944	682,444	1,654,047	6,144,722	1 يناير 2017
154,940	34,115	-	354	9,667	9,906	18,709	-	82,189	إضافات (i)
-	-	(69)	-	69	-	-	-	-	تحويلات
8,150	8,150	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانجاز (إيضاح 11)
(26,849)	(26,849)	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات من / (إلى) استثمارات عقارية (إيضاح 7)
(2,833)	-	-	(643)	-	-	(2,190)	-	-	استيعادات
8,875,174	47,284	16,204	5,693	139,222	86,850	698,963	1,654,047	6,226,911	31 ديسمبر 2017
الاستهلاك والانخفاض في القيمة المتراكمين									
5,525,488	-	11,850	4,486	87,311	56,150	525,899	1,638,038	3,201,754	1 يناير 2016
207,790	-	341	852	10,304	7,010	40,739	15,099	133,445	المحمل للسنة
33,583	-	-	-	-	-	-	-	33,583	الانخفاض في القيمة (إيضاح 25)
(11,168)	-	-	-	-	-	(11,168)	-	-	استيعادات
5,755,693	-	12,191	5,338	97,615	63,160	555,470	1,653,137	3,368,782	31 ديسمبر 2016
5,755,693	-	12,191	5,338	97,615	63,160	555,470	1,653,137	3,368,782	1 يناير 2017
192,700	-	1,512	786	11,004	12,535	38,407	853	127,603	المحمل للسنة
-	-	(69)	-	69	-	-	-	-	تحويلات
(1,341)	-	-	-	-	-	-	(34,057)	32,716	الانخفاض في القيمة / (العكس) (إيضاح 25)
(2,819)	-	-	(629)	-	-	(2,190)	-	-	استيعادات
5,944,233	-	13,634	5,495	108,688	75,695	591,687	1,619,933	3,529,101	31 ديسمبر 2017

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنتاج ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب ألي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومبانئ ألف درهم	القيمة الدفترية
2,930,941	47,284	2,570	198	30,534	11,155	107,276	34,114	2,697,810	31 ديسمبر 2017
2,986,073	31,868	4,082	644	31,871	13,784	126,974	910	2,775,940	31 ديسمبر 2016

إن كافة ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(i) تتضمن الإضافات خلال السنة المنتهية في 2016 تكاليف التمويل المرسلة البالغة 2.362 مليون درهم (إيضاح 27) والمتعلقة بتطوير مدرسة. تتضمن الإضافات الأراضي والمبانئ خلال 2017 موجودات حق الاستخدام فيما يتعلق بإيجار أرض مدرسة.

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
12,171	10,563	تكلفة مباشرة
195,619	182,137	مصاريف عمومية وإدارية
207,790	192,700	

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. نتج عن عملية المراجعة صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ 1.3 مليون درهم (2016: انخفاض في القيمة يبلغ 33.6 مليون درهم) (إيضاح 25) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة من خلال استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد يتراوح من 7.5% إلى 9.0% (2016: 7.75% إلى 10%) ومعدل خصم بنسبة 10.25% إلى 13.0% (2016: 10.75% إلى 13.0%).

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لكافة الفنادق المملوكة والمصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على الإيرادات لكل غرفة متاحة ومعدل الخصم والعائد الناتج. بناء على تحليل الحساسية هذا:

- قد يؤدي الانخفاض في معدل الخصم والعائد الناتج بمعدل 50 نقطة أساس إلى زيادة تقدر بـ 148 مليون درهم أو 7.2% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد تؤدي الزيادة في معدل الخصم والعائد الناتج بمقدار 50 نقطة أساس إلى انخفاض يقدر بـ 130 مليون درهم أو 6.3% في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد تؤدي الزيادة في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى زيادة تقدر بـ 402 مليون درهم أو 19.5% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد يؤدي الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى انخفاض يقدر بـ 401 مليون درهم أو 19.4% في القيمة القابلة للاسترداد.

الإجمالي ألف درهم	برامج حاسب آلي ألف درهم	التراخيص ألف درهم	
			التكلفة
75,205	75,205	-	1 يناير 2016
2,768	2,768	-	إضافات
77,973	77,973	-	31 ديسمبر 2016
77,973	77,973	-	1 يناير 2017
4,976	2,681	2,295	إضافات
82,949	80,654	2,295	31 ديسمبر 2017
			الإطفاء المتراكم
70,575	70,575	-	1 يناير 2016
3,431	3,431	-	محمل للسنة
74,006	74,006	-	31 ديسمبر 2016
74,006	74,006	-	1 يناير 2017
3,839	3,506	333	محمل للسنة
77,845	77,512	333	31 ديسمبر 2017
			القيمة الدفترية
5,104	3,142	1,962	31 ديسمبر 2017
3,967	3,967	-	31 ديسمبر 2016

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة (مباني ومراكز بيع بالتجزئة) واستثمارات عقارية قيد التطوير.

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

2016			2017			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
15,901,738	787,469	15,114,269	15,773,282	843,908	14,929,374	الرصيد في بداية السنة
96,182	95,274	908	894,211	271,205	623,006	إضافات خلال السنة، صافي (i)
-	-	-	213	213	-	تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح 27)
(169,680)	-	(169,680)	(613,107)	-	(613,107)	خسارة في القيمة العادلة، صافي
(34,594)	-	(34,594)	(11,259)	-	(11,259)	إستيعادات
-	-	-	-	(165,234)	165,234	تحويلات من/(إلى):
-	-	-	-	(165,234)	165,234	عقارات مكتملة / استثمارات عقارية قيد التطوير
(20,364)	(38,835)	18,471	26,849	-	26,849	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)
-	-	-	6,360	-	6,360	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 11)
15,773,282	843,908	14,929,374	16,076,549	950,092	15,126,457	الرصيد في نهاية السنة

(i) تشمل الإضافات خلال السنة الاستثمارات العقارية المستحوذ عليها والبالغة قيمتها 659.3 مليون درهم.

إن كافة الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناء على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسمة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ 31 أكتوبر 2017، وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من 31 أكتوبر 2017 إلى 31 ديسمبر 2017. الرجاء الإشارة إلى إيضاح رقم 4.2 للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على تسع من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 11.6 مليار درهم. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناء على تحليل الحساسية هذا:

- ينتج عن النقص في معدل الرسملة / معدل الخصم بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 696 مليون درهم أو بنسبة 6.0% في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة / معدل الخصم بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 651 مليون درهم أو بنسبة 5.6% في التقييم.
- ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 902 مليون درهم وبنسبة 7.8% في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 920 مليون درهم أو بنسبة 7.9% في التقييم.

توجد علاقات متداخلة بين المدخلات الغير قابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة زيادة في القيمة.

تم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوي 3 من تراتبية القيمة العادلة.

8 استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

حصة المجموعة في صافي الموجودات بتاريخ 31 ديسمبر 2017 ألف درهم	استيعادات/ مشطوبات ألف درهم	مخصص على الحساب الجاري للشركات الزميلة/شركات الائتلاف ألف درهم		حصة في احتياطي حماية توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	حصة في ربح/ (خسارة) السنة الحالية ألف درهم	حصة في صافي الموجودات كما في 1 يناير 2017 ألف درهم	مكان التسجيل	نسبة التصويت	نسبة الملكية	
الجهة المستثمر فيها										
شركات زميلة										
-	(800)	-	-	-	-	800	أبوظبي	%40	%40	شركة الفياضي الخضراء لتخطيط الحدائق ذ.م.م.
146,934	-	-	(3,364)	-	5,762	144,536	أبوظبي	%32	%32	أبوظبي للتمويل ش.م.ع.
54,731	-	-	-	-	(8,873)	63,604	أبوظبي	%30	%30	السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.
-	-	-	-	-	-	-	أبوظبي	%34	%34	ديماركو للأنظمة الإلكترونية ذ.م.م.
-	-	-	-	-	-	-	أبوظبي	%33	%33	بنية ذ.م.م.
6,086	-	-	(775)	-	-	6,861	جزر كايمان	%19	%19	اسكندر القايضة المحدودة
207,751	(800)	-	(4,139)	-	(3,111)	215,801				
شركات ائتلاف										
16,238	-	-	-	-	73	16,165	أبوظبي	%50	%51	الدار بيسيكس ذ.م.م.
21,067	-	-	(7,500)	-	5,335	23,232	أبوظبي	%50	%50	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م.
531,304	-	-	(12,750)	3,295	46,265	494,494	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
80,979	-	-	(18,250)	-	4,050	95,179	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ذ.م.م.
100,243	-	-	(18,750)	-	940	118,053	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للتطوير ذ.م.م.
-	-	10,573	-	-	(10,573)	-	أبوظبي	%50	%50	روبال هاوس ذ.م.م.
49	-	-	-	-	-	49	أبوظبي	%50	%50	أس اند تي للتبريد المركزي ذ.م.م.
-	-	-	-	-	(1,435)	1,435	أبوظبي	%50	%45	جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م.
749,880	-	10,573	(57,250)	3,295	44,655	748,607				
957,631	(800)	10,573	(61,389)	3,295	41,544	964,408				

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

8 استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)
إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
1,718,205	2,138,509	إجمالي الموجودات
(1,256,161)	(1,486,867)	إجمالي المطلوبات
462,044	651,642	صافي الموجودات
215,801	207,751	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
70,570	104,821	إجمالي الإيرادات
24,031	11,400	إجمالي الربح للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات ائتلاف المجموعة تم تلخيصها أدناه:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
2,950,959	2,511,631	إجمالي الموجودات
(1,708,190)	(1,567,800)	إجمالي المطلوبات
1,242,769	943,831	صافي الموجودات
748,607	749,880	حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف
338,897	362,095	إجمالي الإيرادات
121,456	91,838	إجمالي الربح للسنة

9 الموجودات المالية المتاحة للبيع

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
29,580	28,000	استثمار في أوراق مالية إماراتية متداولة
35,201	35,201	استثمار في أوراق مالية إماراتية غير متداولة
61,667	56,188	استثمار في أوراق مالية دولية غير متداولة
126,448	119,389	

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
122,973	126,448	الرصيد في بداية السنة
1,068	-	إضافات
8,888	5,913	ربح من إعادة تقييم خلال السنة
(6,481)	(12,972)	سداد رأس المال
126,448	119,389	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الاستثمارات ما قيمته 5.1 مليون درهم (31 ديسمبر 2016: 1.2 مليون درهم).

10 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
		الجزء الغير متداول
150,581	143,946	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 10.3)
474,999	190,000	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 10.4)
89,114	82,571	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 10.5)
12,280	10,694	أخرى
726,974	427,211	
		الجزء المتداول
1,414,592	1,723,551	الذمم التجارية المدينة (إيضاح 10.1)
(327,556)	(302,466)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة والإلغاءات
1,087,036	1,421,085	
301,395	505,402	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 10.2)
17,401	19,932	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 10.3)
815,039	439,995	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 10.4)
236,485	274,405	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاحات 10.5)
152,194	748,197	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود بيع عقارات (إيضاح 10.6)
129,885	112,459	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود إنشاء أصل (إيضاح 10.7)
1,428,960	979,776	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
37,493	66,355	فائدة مستحقة
330,497	357,843	أخرى
4,536,385	4,925,449	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

10 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

10.1 الذمم التجارية المدينة

تمثل الذمم التجارية المدينة المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2017، كانت 18% من الذمم المدينة التجارية (2016: 28%) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء. تم تخفيف تركيز المخاطر الائتمانية حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
		أعمار الذمم التجارية المدينة
490,055	853,974	غير مستحقة الدفع
596,981	567,111	مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة (أكثر من 180 يوماً)
327,556	302,466	مستحقة الدفع ومنخفضة القيمة (أكثر من 180 يوماً)
1,414,592	1,723,551	إجمالي الذمم التجارية المدينة

كانت الحركة خلال السنة على مخصص الانخفاض في القيمة والإلغاءات في الذمم التجارية المدينة كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
537,826	327,556	الرصيد في بداية السنة
(26,280)	(9,544)	عكس مخصص الانخفاض في القيمة خلال السنة (إيضاح 25)
(183,990)	(15,546)	مخصص انخفاض في القيمة تم تحريره عند التسوية
327,556	302,466	الرصيد في نهاية السنة

10.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية. سيتم استرداد هذه المبالغ من الجهات الحكومية المختصة عند اكتمال الأعمال.

10.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات		
2016	2017	2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
17,401	19,932	24,390	28,915	ذمم مدينة متداولة خلال سنة واحدة
45,805	40,305	76,068	71,490	ذمم مدينة غير متداولة في السنة الثانية إلى الخامسة بعد خمس سنوات
104,776	103,641	261,759	243,854	
150,581	143,946	337,827	315,344	
167,982	163,878	362,217	344,259	مبالغ مدينة من تمويل مشاريع
-	-	(194,235)	(180,381)	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة
167,982	163,878	167,982	163,878	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

10.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل الموجودات التي تم بيعها وقطع الأراضي التي تم تسليمها.

10.5 ذمم مدينة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

متداولة		غير متداولة		
2016	2017	2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
287,615	290,536	171,712	172,722	إجمالي الذمم المدينة
(51,130)	(16,131)	(82,598)	(90,151)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة
236,485	274,405	89,114	82,571	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

10 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة) 10.6 إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود لبيع عقارات

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
152,194	748,197	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح 10)
(556,489)	(221,497)	مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح 20)
(404,295)	526,700	
1,474,393	3,335,293	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة رأتداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه
(1,878,688)	(2,808,593)	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
(404,295)	526,700	

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات لم يصدر عنها فواتير / (مؤجلة) ناتجة عن بيع الأراضي والوحدات. فيما يتعلق بالعقود أعلاه، من المتوقع إدراج إيرادات إجمالي 3,771.6 مليون درهم على مدى فترة هذه العقود.

10.7 إجمالي المبالغ المستحقة من / (مستحقة إلى) عملاء على عقود الانشاء

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
129,885	112,459	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح 10)
(70,238)	(92,611)	مبالغ مستحقة إلى العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح 20)
59,647	19,848	
5,673,578	5,989,379	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة رأتداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه
(5,613,931)	(5,969,531)	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه
59,647	19,848	

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات لم يصدر عنها فواتير ناتجة من عقود أعمال الإنشاء. وفيما يتعلق بالعقود أعلاه، يتوقع إدراج إيرادات إجمالي 1,302.4 مليون درهم على مدى فترة هذه العقود.

11 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات الجاري إنشاؤها بغرض بيعها. إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
2,744,976	1,298,384	الرصيد في بداية السنة
608,220	1,345,537	تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة
(856,141)	(1,144,971)	مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة
-	107,042	تحويلات من أرض محتفظ بها للبيع
-	(112,600)	تحويلات إلى المخزون (إيضاح 12)
-	(6,360)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7)
(11,301)	(8,150)	تحويل إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح 5)
-	(2,064)	انخفاض في قيمة / شطب تكاليف المشاريع (إيضاح 25)
(1,187,370)	-	تحويلات من الدفعات المدفوعة مقدماً (إيضاح 20)
1,298,384	1,476,818	الرصيد في نهاية السنة

إن كافة أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

12 المخزون

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
163,415	228,681	عقارات جاهزة
57,230	57,920	مخزون تشغيلي آخر
220,645	286,601	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت 112.6 مليون درهم إلى المخزون عند اكتمالها (إيضاح 11).

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

13 النقد وما يعادله

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
2,046,292	2,452,164	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك
4,650,048	4,433,322	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
6,696,340	6,885,486	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(3,215,160)	(3,286,578)	ودائع قصيرة الأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
(1,969,647)	(2,682,001)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
1,511,533	916,907	النقد وما يعادله

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المبانى أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. كما في 31 ديسمبر 2017، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 589.2 مليون درهم (2016: 384 مليون درهم) ضمن الأرصدة البنكية الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى البنوك أرصدة بقيمة 1,167.7 مليون درهم والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين 0.4% و 2.70% (2016: 0.75% و 2.40%) يتم إيداع كافة الودائع الثابتة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

14 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2016: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

15 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع.

16 صكوك غير قابلة للتحويل

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
2,755,125	2,755,125	متحصلات من الإصدار
(18,239)	(18,580)	إجمالي تكاليف الإصدار
12,303	16,042	ناقصاً: إطفاء تكاليف الإصدار
(5,936)	(2,538)	تكاليف الإصدار الغير مطفأة
9,983	9,983	مضافاً: الأرباح المستحقة
2,759,172	2,762,570	القيمة الدفترية
(9,983)	(2,762,570)	ناقصاً: الجزء المتداول
2,749,189	-	الجزء الغير متداول
1,136	110	إجمالي تكلفة التمويل المرسمة خلال السنة

قامت المجموعة في ديسمبر 2013، بإصدار صكوك غير قابلة للتحويل (إجارة) بقيمة 2.75 مليار درهم (750 مليون دولار أمريكي). تحمل الصكوك معدل ربح 4.348% سنوياً يستحق سدادها نصف سنوياً وتستحق السداد في ديسمبر 2018.

الفائدة المرسمة ألف درهم	الفرص	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم			
					الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
								31 ديسمبر 2017
25	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	600,000	600,000	-	قرض لأجل
11	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	280,000	280,000	-	قرض لأجل
6	إعادة تمويل الديون	يونيو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	160,000	160,000	-	قرض لأجل
35	أهداف تجارية عامة	نوفمبر 2018	LIBOR 3 أشهر + 1.40%	مؤمن	807,389	-	807,389	قرض لأجل
11	أهداف تجارية عامة	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	280,000	280,000	-	تسهيل إجارة
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR + 1.80%	مؤمن	5,000	5,000	-	قرض لأجل 1
3	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	80,000	80,000	-	تسهيل إجارة
12	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2017	EIBOR 3 أشهر + 1%	مؤمن	-	-	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	EIBOR ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-					(28,725)	(28,725)	-	تكاليف اقتراض غير مغطاة
-					9,784	-	9,784	أرباح وفوائد مستحقة
103					3,193,448	2,376,275	817,173	
								31 ديسمبر 2016
-	تطوير جزيرة ياس	ديسمبر 2017	LIBOR بالدولار الأمريكي لسنة + 0.35%	غير مؤمن	163,009	-	163,009	قرض حكومي
115	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	280,000	280,000	-	قرض لأجل
246	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.325%	مؤمن	600,000	600,000	-	قرض لأجل
66	إعادة تمويل الديون	يونيو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	160,000	160,000	-	قرض لأجل
394	أهداف تجارية عامة	نوفمبر 2018	LIBOR 3 أشهر + 1.40%	مؤمن	959,472	807,389	152,083	قرض لأجل
115	أهداف تجارية عامة	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	280,000	280,000	-	تسهيل إجارة
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR + 1.80%	مؤمن	5,000	5,000	-	قرض لأجل 1
33	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	80,000	80,000	-	تسهيل إجارة
257	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2017	EIBOR 3 أشهر + 1%	مؤمن	312,500	-	312,500	قرض لأجل
-					(43,597)	(43,597)	-	تكاليف اقتراض غير مغطاة
-					8,676	-	8,676	أرباح وفوائد مستحقة
1,226					2,805,060	2,168,792	636,268	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

17 قروض بنكية (تتمة)
يتم تسديد القروض كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
636,268	817,173	متداول
2,168,792	2,376,275	غير متداول
2,805,060	3,193,448	

في نوفمبر 2013، قامت المجموعة بتوقيع تسهيلات قرض بقيمة 1.25 مليار درهم يتم سداها من خلال أربع أقساط متساوية تبدأ في 15 ديسمبر 2014. تم ضمان هذا القرض من خلال التنازل عن الذمم الحكومية المدينة وتم سداد الرصيد بالكامل في 17 ديسمبر 2017.

في نوفمبر 2013، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض لأجل مقابل 750 مليون دولار أمريكي (2.75 مليار درهم) حيث تم سداد 375 مليون دولار أمريكي من هذا المبلغ (الشريحة أ) في 2015 ويستحق سداد المبلغ المتبقي البالغ 375 مليون دولار أمريكي (الشريحة ب) من خلال أقساط ربع سنوية حتى نوفمبر 2018. كان الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 بقيمة 219.787 مليون دولار أمريكي (807.389 مليون درهم).

في يوليو 2014، قامت المجموعة بالتوقيع على عدد من التسهيلات الثابتة مع بنوك مقابل 3.2 مليار درهم. تتكون التسهيلات من مبلغ 1.8 مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة التي يتم الالتزام بها لمدة 3 سنوات ومبلغ 1.4 مليار درهم من القروض لأجل ذات فترة استحقاق لمدة 5 سنوات. في ديسمبر 2015 قامت المجموعة بإعادة التفاوض في شروط التسهيلات الائتمانية المتجددة حيث تم زيادة التسهيلات من 1.8 مليار درهم إلى 2.0 مليار درهم وتمديد تاريخ الاستحقاق حتى 31 مارس 2021 مع خيار التمديد لفترة ستان. كما في 31 ديسمبر 2017، ظلت هذه التسهيلات ملتزماً بها وغير مسحوبة.

في أغسطس 2016، وقعت المجموعة ثلاثة تسهيلات ثابتة جديدة مع بنوك مقابل 1.8 مليار درهم لإعادة تمويل قروضها الحالية المستحق سداها حتى نهاية 2018. تتألف التسهيلات الجديدة من 400 مليون درهم باستحقاق لمدة 10 سنوات و900 مليون درهم باستحقاق لمدة 7 سنوات و500 مليون درهم باستحقاق لمدة 5 سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة وذات استحقاق بدفعة واحدة. كما في 31 ديسمبر 2017، تم سحب 1.05 مليار درهم وظل باقي المبلغ ملتزماً به وغير مسحوب.

إن ضمانات القروض في هيئة رهن على قطع أراضي وموجودات تشغيلية، بالإضافة إلى تخصيص مستحقات مشاريع لإحدى التسهيلات. تحمل بعض قروض المجموعة شروط تغطية صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم سداها خلال السنة 627.59 مليون درهم (2016: 394 مليون درهم).

18 مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
115,875	128,137	الرصيد في بداية السنة
20,511	26,420	المحمل خلال السنة (إيضاح 24)
(8,249)	(12,794)	المدفوع خلال السنة
128,137	141,763	الرصيد في نهاية السنة

19 مطلوبات مالية أخرى

أبرمت الشركة عقود تبادل معدلات الفائدة للحماية من تعرضها للتدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الفائدة. كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت القيمة الاسمية لهذه المشتقات 2,867,272 ألف درهم (780,635 ألف دولار أمريكي) مع إدراج تغير إيجابي في القيمة العادلة (صافي) يبلغ 2,112 ألف درهم (575 ألف دولار أمريكي) في بيان الدخل الشامل.

20 الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
465,869	524,062	ذمم تجارية دائنة
1,725,527	1,651,530	تكاليف مفاولين مستحقة
1,829,262	956,848	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11 و 31) (i)
432,158	347,528	إيرادات مؤجلة
104,057	102,803	توزيعات أرباح دائنة
67,298	28,569	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
556,489	221,497	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء من بيع عقارات (إيضاح 10.6)
70,238	92,611	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود لإنشاء أصل (إيضاح 10.7)
502,335	937,199	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح 31)
488,333	559,025	التزام عقد الإيجار التشغيلي
538,586	534,627	مطلوبات أخرى
6,780,152	5,956,299	

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

(i) تمت تسوية الدفعات المدفوعة مقدماً المستلمة مقابل تطوير البنية التحتية لتخطيط مشروع تطوير مجتمع رئيسي بأعمال تطوير قيد الإنجاز بناء على إبرام معاملة مماثلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

21 إيرادات

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
2,506,846	2,277,888	تطوير وإدارة عقارات
3,730,650	3,902,788	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
6,237,496	6,180,676	

22 تكاليف مباشرة

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
1,344,815	1,183,242	تطوير وإدارة عقارات
2,253,428	2,341,929	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
3,598,243	3,525,171	

23 مصاريف بيع وتسويق

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
22,594	27,033	إعلانات تجارية
6,578	13,418	معارض ورعايات
32,246	34,527	تسويق مشاريع
61,418	74,978	

24 تكاليف موظفين

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
743,896	746,625	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
20,511	26,420	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 18)
4,230	2,108	تدريب وتطوير الموظفين
768,637	775,153	
507,127	523,857	تكاليف موظفين مخصصة إلان:
233,329	227,767	تكاليف مباشرة
28,181	23,529	مصاريف عمومية وإدارية
768,637	775,153	مشاريع قيد التطوير

25 عكس / (مخصصات، الانخفاض في القيمة وشطب)، صافي

2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	
(33,583)	1,341	عكس / (مخصص) الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح 5)
26,280	9,544	عكس مخصص الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة (إيضاح 10.1)
-	(2,064)	شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 11)
(20,319)	-	أخرى
(27,622)	8,821	

26 إيرادات تمويل

2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	
		الفائدة / الأرباح المستحقة على:
34,963	40,542	ودائع إسلامية
44,900	36,650	ودائع بنكية ثابتة
729	6,853	حسابات جارية وتحت الطلب
80,592	84,045	إجمالي الفائدة / الأرباح المكتسبة
16,081	17,847	عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة، صافي
13,832	13,373	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
9,467	9,377	إيرادات تمويل أخرى
119,972	124,642	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	
39,380	40,597	قروض وذمم مدينة
80,592	84,045	أرصدة لدى البنوك وودائع
119,972	124,642	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

27 تكاليف تمويل

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
217,562	228,222	إجمالي التكاليف
19,217	22,292	عكس تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 32.2)
(2,362)	(213)	ناقصاً: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة (i) (إيضاحات 7 و 5)
234,417	250,301	
6,772	3,952	إعادة تدوير خسارة احتياطي حماية
241,189	254,253	

(i) إن المتوسط المرجح لمعدل رسملة النقد المقترض هو 3.6% سنوياً (2016: 3.5% سنوياً).

28 إيرادات أخرى

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
715,825	390,745	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح 31.1)
44,426	41,996	إعادة إدراج ذمم مدينة وإلغاء قطع أرض، صافي
135,834	73,871	استرداد مبالغ تم تحميلها سابقاً إلى بيان الدخل الموحد
56,821	73,130	تحرير مستحقات بنية تحتية ومخصص العقود المثقلة بالالتزامات والمستحقات الأخرى
1,374	52,470	أخرى
954,280	632,212	

29 العائد للسهم

تم احتساب مبالغ العائد الأساسي للسهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. حيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقان.

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم المتعلق بمالكى الشركة بناءً على البيانات التالية:

2016	2017	
		العائد (ألف درهم)
2,782,364	1,995,505	عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكى الشركة)
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
7,862,629,603	7,862,629,603	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم
0.354	0.254	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

30 توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 20 مارس 2017، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 11 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 865 مليون درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 12 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

31 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لأحد الأطراف المقدر على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة.

أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
		مبالغ مستحقة من/ (إلى) الحكومة:
301,395	505,402	تكاليف مستردة (إيضاح 10.2)
1,290,038	475,000	ذمم مدينة من مودودات مبيعة (إيضاح 10)
–	154,995	ذمم مدينة مقابل تسليم البنية التحتية (إيضاح 10)
(502,335)	(937,199)	ذمم دائنة أخرى (إيضاح 20)
57,454	42,916	ذمم مدينة أخرى
1,146,552	241,114	
1,829,262	956,848	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 20)
325,599	356,976	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 10.5)
		مبالغ مستحقة إلى شركات ائتلاف لأعمال متعلقة بمشاريع:
32,692	32,692	عقود دائنة

تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة سنوية بمعدل 9% ويتم سدادها خلال 2 إلى 5 سنوات.

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
		مبالغ مستحقة من مساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة و/أو شركاتها الزميلة:
138,649	133,779	ذمم مدينة من تمويل مشاريع (إيضاح 10.3)

إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
15,015	15,275	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
693	590	مكافآت ما بعد الخدمة
15,708	15,865	
29,183	23,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
		إيرادات من الحكومة ومساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة:
812,825	42,000	إيرادات من بيع أراضي وعقارات
119,377	118,949	إيرادات إدارة مشاريع
363,507	354,604	إيرادات إيجار
715,825	390,745	إيرادات من منحة حكومية (إيضاح 28)
2,011,534	906,298	
20,243	19,740	إيرادات تمويل من مشاريع تمويلية وشركات ائتلاف

31.1 يتوقف مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية على إتمام بعض عمليات التدقيق والتفتيش الفني والتقييمات التي ستقوم بها الهيئة الحكومية ذات الصلة. عند اكتمال هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول استلام المنحة وحينها سيتم إدراجها كمنحة حكومية مؤجلة. عندما يتم استيفاء شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات ذات الصلة، سيتم إدراج المنحة الحكومية المؤجلة في الأرباح والخسائر خلال السنة، تم إدراج مبلغ 390.7 مليون درهم كإيرادات منحة حكومية، عند تسليم موجودات البنية التحتية (31 ديسمبر 2016: 715.8 مليون درهم).

31.2 إن القروض القائمة بمبلغ 1,941.6 مليون درهم (31 ديسمبر 2016: 1,600.7 مليون درهم) مستحقة السداد إلى الحكومة وبنوك خاضعة لسيطرة الحكومة. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 81.4 مليون درهم (2016: 57.6 مليون درهم).

31.3 يتم الاحتفاظ بالودائع القائمة بمبلغ 1,768.37 مليون درهم (31 ديسمبر 2016: 2,594.0 مليون درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 43.55 مليون درهم (2016: 50.9 مليون درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

32 الالتزامات والمطلوبات الطارئة

32.1 الالتزامات الرأس مالية

إن النفقات الرأس مالية المتعاقد عليها والغير متكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
1,731,035	3,468,891	مشاريع قيد التطوير
4,489,301	2,722,701	أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
30,342	30,342	استثمارات في شركات زميلة
6,250,678	6,221,934	

تمتد الالتزامات المذكورة أعلاه لفترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ 784.4 مليون درهم (2016: 1,198 مليون درهم) مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

32.2 التزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت الشركة بتأجير بعض العقارات. إن تدفقات الإيجار المستقبلية المتعاقد عليه هي كما يلي:

الشركة كمؤجر

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
825,892	900,147	مباني:
1,794,525	1,671,228	خلال سنة واحدة
948,387	598,172	من السنة الثانية حتى الخامسة
3,568,804	3,169,547	بعد خمس سنوات

عقب اختيار الشركة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16، كان التأثير الناتج على بيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد كما يلي:

الشركة كمستأجر

2016 ألف درهم	2017 ألف درهم	
19,217	22,292	عكس مصاريف الفائدة خلال الفترة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح 27)
27,921	28,115	المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
20,704	25,468	إجمالي التدفقات النقدية الخارجة فيما يتعلق بعقود الإيجار

32.3 الالتزامات الطارئة

خطابات ائتمان و ضمانات بنكية

2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	
		خطابات ائتمان و ضمانات بنكية:
698,084	784,166	طادرة عن المجموعة
221,690	165,765	حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لشركات ائتلاف وشركات زميلة

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات ائتمان بقيمة 720.0 مليون درهم (31 ديسمبر 2016: 619.2 مليون درهم) متعلقة بشركة إنشاء تابعة للمجموعة.

33 الأدوات مالية

33.1 السياسات المحاسبية العامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

33.2 فئات الأدوات المالية

2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات المالية
126,448	119,389	موجودات مالية متاحة للبيع
10,530,739	11,258,371	قروض وذمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)
10,657,187	11,377,760	الإجمالي
		المطلوبات المالية
9,658,169	10,132,555	مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
15,081	16,263	مشتقات أدوات مالية
9,673,250	10,148,818	الإجمالي

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

33 الأدوات مالية (تتمة)

33.3 إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية ويشمل ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

تقوم المجموعة بتحليل المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

33.4 إدارة مخاطر رأس المال

إن مخاطر رأس المال هي مخاطر عدم مقدرة المجموعة على إدارة رأسمالها لضمان مقدرة جميع شركائها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك الغير قابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلووة الإصدار والاحتياطيات والخسائر المتراكمة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع الاحتفاظ على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بموائق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2017، بلغ المعدل المرحح لتكلفة الديون 3.60% (2016: 3.51%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موائق شروط تسعة من اتفاقيات القروض (2016: تسعة) احتفاظ المجموعة بصافي ملكية تبلغ 6.0 مليار درهم على الأقل.

33.5 إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة تقارير مالية هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
2016	2017	2016	2017	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
1,038,297	589,869	3,851,570	3,612,253	دولار أمريكي
13,412	10,392	1,095	4,072	ريال سعودي
-	-	256	134	جنيه استرليني
1,051,709	600,261	3,852,921	3,616,459	

لا يوجد تأثير جوهري على الدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن الشركة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن شركات المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتذبذبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متذبذبة وباستخدام عقود تبادل أسعار الفائدة.

تم تفصيل تعرضات المجموعة لأسعار الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم 13 و16 و17.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة لكلاً من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 11.1 مليون درهم / 10.2 مليون درهم (2016: بمبلغ زيادة/ نقص 15.5 مليون درهم / 16.6 مليون درهم). انخفضت حساسية معدل الفائدة للمجموعة نتيجة لمدفوعات القروض الجوهريّة خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

33 الأدوات مالية (تمة)

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للافتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

حماية التدفقات النقدية

يتم تعيين كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كحماية تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الافتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

33.6 إدارة مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك والنقد ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

نامتلاً برطاحم زكر

يتميز تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 10. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقباً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2017، تم إيداع 100% (2016: 100%) من ودائع المجموعة لدى ستة بنوك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

33.7 إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 و2016 بناء على الاستحقاقات التعاقدية.

الإجمالي ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	من سنة إلى 5 سنوات ألف درهم	من 3 أشهر إلى سنة ألف درهم	من شهر إلى 3 أشهر ألف درهم	أقل من شهر ألف درهم	معدل الفائدة الفعلي
31 ديسمبر 2017						
الموجودات المالية						
						أدوات لا تحمل فائدة
4,396,550	82,571	325,563	3,039,442	853,974	95,000	
344,259	243,854	71,490	23,790	5,125	-	6-9%
6,951,842	-	-	4,341,643	158,035	2,452,164	مستحقات من تمويل مشاريع أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة
11,692,651	326,425	397,053	7,404,875	1,017,134	2,547,164	الإجمالي
المطلوبات المالية						
						أدوات لا تحمل فائدة (أ)
3,617,512	-	242,199	859,727	2,288,428	227,158	
2,755,125	-	-	2,755,125	-	-	صكوك غير قابلة للتحويل
3,212,390	1,005,000	1,400,000	769,369	38,021	-	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة
559,025	326,706	181,268	29,725	21,326	-	التزام عقد الإيجار التشغيلي
16,263	-	-	10,515	5,748	-	مشتقات الأدوات المالية
10,160,315	1,331,706	1,823,467	4,424,461	2,353,523	227,158	الإجمالي
31 ديسمبر 2016						
الموجودات المالية						
						أدوات لا تحمل فائدة
3,763,159	89,114	613,728	2,570,262	490,055	-	
362,217	261,759	76,068	19,265	5,125	-	6-9%
6,733,833	-	-	3,256,757	1,380,784	2,096,292	مستحقات من تمويل مشاريع أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة
10,859,209	350,873	689,796	5,846,284	1,875,964	2,096,292	الإجمالي
المطلوبات المالية						
						أدوات لا تحمل فائدة (أ)
3,605,602	-	94,083	1,037,013	2,396,546	77,960	
2,765,108	-	2,755,125	9,983	-	-	صكوك غير قابلة للتحويل
2,848,658	5,000	2,207,389	589,572	41,646	5,051	أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة
488,333	253,433	198,473	25,678	10,749	-	التزام عقد الإيجار التشغيلي
15,081	-	-	15,081	-	-	مشتقات الأدوات المالية
9,722,782	258,433	5,255,070	1,677,327	2,448,941	83,011	الإجمالي

(أ) تتضمن ودائع تأمينية من العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

34 القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

كما في 31 ديسمبر 2016		كما في 31 ديسمبر 2017	
القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة			
2,842,380	2,759,172	2,800,722	2,762,570

صكوك غير قابلة للتحويل (إيضاح 16)

لاحقاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7، فإن جميع الأدوات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً للإدراج المبدئي) يجب الإفصاح عنها في تراتبية القيمة العادلة أو يتم جمعها في 3 مستويات (من المستوى 1 إلى 3) بناء على درجة إمكانية ملاحظة القيمة العادلة.

يتم استنباط القيمة العادلة للمستوى الأول من الأسعار المتداولة (الغير معدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة. يتم استنباط قياسات القيمة العادلة للمستوى الثاني من المدخلات بخلاف الأسعار المتداولة، ويتم استنباط القيمة العادلة في المستوى الثالث من طرق التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة.

كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مصنفة على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم
31 ديسمبر 2017			
119,389	-	91,389	28,000
استثمارات متاحة للبيع			
حقوق ملكية			
31 ديسمبر 2016			
126,448	-	96,868	29,580
استثمارات متاحة للبيع			
حقوق ملكية			

يتم تحديد القيم العادلة لمشتقات الأدوات المالية بمبلغ 16.3 مليون درهم المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة بواسطة مقيمين مستقلين (الرجاء الاطلاع على إيضاح 19 و 33.5) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره والمخصومة بناء على منحنيات العائد القابلة للتطبيق والمستمدة من معدلات الفائدة المدرجة. يتم تصنيف الأدوات المشتقة ضمن المستوى 2.

35 المعلومات القطاعية

35.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
		الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
6,039,396	1,673,706	506,133	1,581,670	150,232	2,127,655	الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
141,280	-	-	141,280	-	-	الإيرادات من رسوم الخدمة
6,180,676	1,673,706	506,133	1,722,950	150,232	2,127,655	إجمالي الإيرادات
(3,383,891)	(1,612,411)	(406,343)	(181,895)	(15,127)	(1,168,115)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(141,280)	-	-	(141,280)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,655,505	61,295	99,790	1,399,775	135,105	959,540	إجمالي الربح
(170,885)	(48,533)	(115,796)	(6,556)	-	-	استهلاك وإطفاء
10,053	(35,540)	(32,717)	(17,000)	-	95,310	عكس / مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي
(613,107)	-	-	(613,107)	-	-	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية
51,252	-	-	51,252	-	-	حصة من الربح من شركات زميلة وشركة أئتلاف، صافي
3,835	-	-	3,835	-	-	ربح من استبعاد استثمارات عقارية
569,689	5,145	18	58,410	-	506,116	إيرادات أخرى
2,506,342	(17,633)	(48,705)	876,609	135,105	1,560,966	ربح / (خسارة) القطاع
(9,708)						حصة من الخسارة من شركات زميلة وشركة أئتلاف، صافي
(74,978)						مصاريف بيع وتسويق
(1,232)						مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب، صافي
(332,310)						مصاريف عمومية وإدارية
(15,091)						استهلاك وإطفاء
124,642						إيرادات تمويل
(254,253)						تكاليف تمويل
62,523						إيرادات أخرى
2,005,935						الربح للسنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

35 المعلومات القطاعية (تتمة)

35.1 قطاعات الأعمال (تتمة)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
		الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
6,088,163	1,371,270	540,334	1,669,713	119,379	2,387,467	الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
149,333	-	-	149,333	-	-	الإيرادات من رسوم الخدمة
6,237,496	1,371,270	540,334	1,819,046	119,379	2,387,467	إجمالي الإيرادات
(3,448,910)	(1,425,068)	(431,018)	(248,009)	(17,526)	(1,327,289)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(149,333)	-	-	(149,333)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,639,253	(53,798)	109,316	1,421,704	101,853	1,060,178	إجمالي الربح
(183,560)	(45,315)	(116,438)	(21,807)	-	-	استهلاك وإطفاء
(7,302)	(5,735)	(33,583)	(20,359)	-	52,375	مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي
(169,680)	-	-	(169,680)	-	-	ربح القيمة العادلة على استثمارات عقارية
61,333	-	-	61,333	-	-	حصة من الربح من شركات زميلة وشركة أئتلاف
14,409	-	-	14,409	-	-	ربح من استبعاد استثمارات عقارية
785,316	-	-	50,343	16,563	718,410	إيرادات أخرى
3,139,769	(104,848)	(40,705)	1,335,943	118,416	1,830,963	ربح / (خسارة) القطاع
5,303						حصة من الربح من شركات زميلة وشركات أئتلاف
(61,418)						مصاريف بيع وتسويق
(20,320)						مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي
(343,185)						مصاريف عمومية وإدارية
(15,490)						استهلاك وإطفاء
119,972						إيرادات تمويل
(241,189)						تكاليف تمويل
168,964						إيرادات أخرى
2,752,406						الربح للسنة

إن موجودات ومطلوبات القطاعات تكاليف المشاريع والنفقات الرأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016 هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
			الضريبة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
كما في 31 ديسمبر 2017							
36,396,926	4,614,061	1,706,200	2,293,710	17,222,084	2,281,360	8,279,511	موجودات
(13,161,761)	(5,757,678)	(1,156,854)	(148,239)	(2,188,271)	(2,355,518)	(1,555,201)	مطلوبات
154,940	6,000	104,730	14,806	29,404	-	-	النفقات الرأسمالية
1,630,490	-	3,248	-	284,953	-	1,342,289	نفقات المشاريع
كما في 31 ديسمبر 2016							
35,561,097	4,090,075	1,578,095	2,409,892	16,875,618	3,405,611	7,201,806	موجودات
(13,475,003)	(6,096,496)	(667,457)	(144,422)	(1,527,865)	(3,164,341)	(1,874,422)	مطلوبات
260,658	11,939	205,431	17,617	25,671	-	-	النفقات الرأسمالية
704,403	-	1,733	-	96,182	-	606,488	نفقات المشاريع

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3.

يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

35 المعلومات القطاعية (تتمة)

35.1 قطاعات الأعمال (تتمة)

- لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتخصيص الموارد بين القطاعات:
- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء الحصة في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والموجودات المتاحة للبيع و«الموجودات المالية الأخرى». يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
 - يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء القروض، والسندات القابلة وغير القابلة للتحويل، و«المطلوبات المالية الأخرى». يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

35.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

36 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 40 مليون درهم (2016: 48 مليون درهم).

37 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 14 فبراير 2018.