

الاتحاد العقارية
(ش.م.ع) والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢-١٠	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥ - ٧٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية - شركة مساهمة عامة - وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة 764 مليون درهم عن سنة 2018/2017 : 640 مليون درهم) كما بلغت الأرباح من تقييم العقارات 86 مليون درهم (2017: بلغت الخسائر من تقييم العقارات 2.076 مليون درهم) ، مما ترتب عليه إجمالي أرباح بلغ 62.3 مليون (2017 : إجمالي الخسائر بلغ 2.375 مليون درهم) وإجمالي الدخل الشامل بلغ 452 مليون درهم (2017: إجمالي الخسائر الشاملة بلغ 2.375 مليون درهم)

اقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

- وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، تم تحويل 10% من صافي الإيراد بمبلغ 6.2 مليون درهم (2017: صفر) إلى الاحتياطي القانوني.
- كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت قيمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة 3.107 مليون درهم (2017: 2.655 مليون درهم)، بزيادة قدرها 17٪.

أعضاء مجلس الإدارة

تألف مجلس الإدارة كل من:

السيد/ ناصر بطي عمير بن يوسف	رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ حمد عبدالله محمد عبدالله الماس	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ أحمد يوسف عبد الله حسين خوري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خليفة حسن علي صالح الحمادي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ محمد عبدالعزيز علي عبدالله العويس	عضو مجلس الإدارة
السيد/ ريشي راج	عضو مجلس الإدارة
شركة إن بي بي كابيتال للاستثمار ويمثلها السيد / أحمد مصطفى الدمنهوري	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 19 أبريل 2018، تم تعيين السادة/ إي واي (ارنست ويونغ) كمُدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. تُعتبر إي واي (ارنست ويونغ) مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات الشركة لسنة 2019، وقد أبدت رغبتها بالاستمرار في عملها لتدقيق 2019

بالإنابة عن مجلس الإدارة



حمد عبدالله محمد عبدالله الماس
نائب رئيس مجلس الإدارة
دبي

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة للاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة للأمر المنصوص عليه في فقرة أساس إبداء الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي المتحفظ - قيود نطاق التدقيق

وفقاً لما هو مسموح به بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ - الموجودات الثابتة، قامت المجموعة بتغيير سياستها المحاسبية بخصوص قطعة الأرض المدرجة ضمن الموجودات الثابتة إلى نموذج إعادة تقييم. ووفقاً لما هو مذكور في الإيضاح ٨-٢ حول البيانات المالية الموحدة، تم إجراء إعادة التقييم من قبل مقيم مستقل ("المقيم")، والتي نتج عنها أرباح إعادة تقييم بمبلغ ٣٩٠ مليون درهم تم إدراجها في حقوق الملكية كما في نهاية السنة. وقد تم تزويدنا بتقرير التقييم وتواصلنا مع المقيم، لكننا لم نتمكن من الحصول على بيانات ملحوظة كافية لدعم بعض الافتراضات التي تمت بخصوص التدفقات النقدية المستقبلية.

ونتيجة لهذا الأمر، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديلات على المبلغ المدرج للموجودات الثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وأرباح إعادة التقييم المثبتة خلال السنة المنتهية في ذلك التاريخ ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى واحتياطي إعادة التقييم.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تنمة)

أساس إبداء الرأي المتحفظ - قيود نطاق التدقيق (تنمة)

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الامارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا المتحفظ حول البيانات المالية الموحدة.

أمور أخرى

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وعلاوة على الأمر الموضح في فقرة *أساس إبداء الرأي المتحفظ* من تقريرنا، قمنا بتحديد الأمور الواردة أدناه على أنها أمور تدقيق هامة يجب الإفصاح عنها في تقريرنا. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق

السنة الأولى للتدقيق

قمنا بإعداد خطة انتقال تفصيلية لتمكيننا من تحليل الاستراتيجية والمخاطر وإجراءات الرقابة الداخلية وأثرها على السياسات المحاسبية للمجموعة. وقد تضمنت خطة الانتقال هذه، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- عقد الاجتماعات مع موظفي الإدارة العليا المسؤولين عن إعداد التقارير المالية للمجموعة، وكذلك عقد الاجتماعات مع أعضاء فريق التدقيق، بما في ذلك الخبراء الداخليين والخارجيين المقرر مشاركتهم في إجراءات التدقيق؛
- التعاون مع مدقق الحسابات الخارجي السابق، بما في ذلك مراجعة وتقييم أوراق عمل السنة السابقة للحصول على تأكيد معقول حول الأرصدة الافتتاحية، وكذلك مناقشات أمور التدقيق الهامة الخاصة بالمجموعة وفقاً لما هو منصوص عليه في المعايير المهنية الخاصة بنا؛
- فهم عمليات المجموعة، بما في ذلك بيئتها التشغيلية وجوانب المخاطر الرئيسية المتعلقة بعملياتها؛
- الحصول على فهم لبيئة الرقابة في الشركة والمنشآت الأخرى داخل المجموعة، واختبار إجراءات الرقابة المحددة فيما يتعلق بالعمليات الفردية؛
- فهم السياسات المحاسبية للمجموعة وتقييم استمرارية تطبيقها؛
- فهم الجوانب الرئيسية للتقديرات والأحكام المهنية التي تقوم بها إدارة المجموعة؛ و
- تقييم أمور التدقيق الرئيسية من فترة التقارير السابقة وأثرها على البيانات المالية الموحدة للسنة المالية الحالية.

إن البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كانت أول بيانات مالية تم تدقيقها من جانبنا.

تتضمن عمليات التدقيق الأولية عدد من العناصر التي لا يتم تنفيذها في عمليات التدقيق المتكررة التي تتم بصفة دورية. تتضمن هذه الإجراءات الإضافية، على وجه التحديد، أنشطة التخطيط التي تهدف إلى التمكن من تحديد استراتيجية تدقيق مناسبة للبيانات المالية الموحدة. وعلى وجه التحديد، يمكن أن تتضمن هذه الإجراءات:

- تقييم أوراق عمل التدقيق الخاصة بمدقق الحسابات الخارجي السابق للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول الميزانية العمومية الافتتاحية؛
 - تقييم التطبيق المتسق للسياسات المحاسبية؛
 - الحصول على نظرة متعمقة حول الأنشطة التشغيلية للشركة والشركات التابعة لها، بما في ذلك بيئة الرقابة الداخلية لديها، للتمكن من تحديد استراتيجية تدقيق مناسبة؛ و
 - إجراء دراسة تحليلية لتقييم الافتراضات التي وضعتها الإدارة في السنة المالية السابقة.
- ونظراً لأن تدقيق الميزانية العمومية الافتتاحية والحصول على نظرة متعمقة كافية عن المجموعة كانا عنصرين مهمين في تدقيقنا لأول سنة، فقد اعتبرناهما أحد أمور التدقيق الهامة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الاستثمارية

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية: • قمنا بتقييم كفاءة ومؤهلات وموضوعية المقيم؛ • قمنا بتقييم مدى ملاءمة ومعقولية منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والتفديرات المستخدمة في التقييم على أساس العينة. وقمنا بإشراك خبرائنا الداخليين المتخصصين في تقييم العقارات لمساعدتنا في عمليات التقييم؛ و • قمنا بتقييم مدى اكتمال واتساق المعلومات المقدمة من جانب المجموعة إلى المقيم؛ وقمنا بتقييم مدى دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم على أساس العينة.	قمنا بتحديد تقييم العقارات الاستثمارية على أنه أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية العقارات الاستثمارية للمجموعة في سياق البيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل ونظراً لوجود أحكام جوهرية عند تحديد المدخلات المستخدمة في التقييم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت العقارات الاستثمارية للمجموعة مبلغ ٤,٢١١ مليون درهم، والتي تمثل ٦٧% من إجمالي موجودات المجموعة. تم تثبيت الزيادة في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ٨٦,٤ مليون درهم ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بالقيمة العادلة استناداً إلى عمليات التقييم التي أجراها مقيم مستقل مؤهل ("المقيم"). يستند التقييم على بعض التقديرات الرئيسية التي تتطلب أحكاماً جوهرية، بما في ذلك معدلات الخصم ومعدلات العائد ومبالغ عقود الإيجار التعاقدية والمصاريف التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالعوامل السائدة في السوق بالإضافة إلى خصائص معينة مثل مكان العقار والعائد من الدخل ومعدل النمو ونسبة الإشغال لكل عقار ضمن المحفظة. كما تعد المعاملات القابلة للمقارنة أحد المدخلات الرئيسية. وقد تم الإفصاح عن تفاصيل منهجية التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة في عمليات التقييم في الإيضاح ٨-٩ حول البيانات المالية الموحدة.
---	---

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

قمنا بتقييم سياسة تحديد المخصصات التي طبقتها المجموعة في سنة ٢٠١٨ على أرصدة الذمم المدينة التجارية للسنة الحالية والسنة السابقة، والتي تضمنت تقييم ما إذا كان الاحتساب وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، ومقارنة معدلات مخصصات المجموعة مقابل بيانات التحصيل السابقة. قمنا بتقييم ما إذا كانت قيمة الوقت مقابل المال تمت مراعاتها في نموذج الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة وتحققنا من الدقة الحسابية لعمليات الاحتساب.

قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية، والتي تم تضمينها في البيانات المالية الموحدة.

كما ذكرنا في الإيضاح ١٤ حول البيانات المالية الموحدة، كان لدى المجموعة، في نهاية السنة، ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١,٩٧٠ مليون درهم قبل احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ١,٨٠٥ مليون درهم.

وعلاوة على ذلك، وكما ذكرنا في الإيضاح ٣-٢ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة باتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ في السنة الحالية، والذي أدى إلى تغير كبير في محاسبة المجموعة لخسائر الانخفاض في القيمة للموجودات المالية، وبشكل أكثر تحديداً للذمم المدينة التجارية.

يحدد إيضاح افتراضات الإدارة الرئيسية حول البيانات المالية الموحدة الأساس الذي بناءً عليه قامت المجموعة بتنفيذ تحليل الانخفاض في القيمة، بما في ذلك التقديرات ذات العلاقة بحسابات خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن ذلك حكماً بأن خسائر الائتمان المتوقعة يجب أن تعكس معلومات عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية، وكذلك قيمة الوقت مقابل المال.

وقد ركزنا على هذه النقطة لأنها تتطلب مستوى عالٍ من الأحكام من جانب الإدارة ونظراً لأهمية المبالغ الموجودة بها.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر من خلال عملية التدقيق

سداد قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد

قمنا بتقييم الافتراضات التي طبقتها الإدارة لإعداد التعهدات وتوقعات السيولة وكذلك عمليات تحليل الحساسية التي أعدت في هذا السياق. قمنا بإعداد هذا التقييم بالرجوع إلى الميزانيات المعتمدة والاستدلالات الضمنية. كما قمنا بإجراء تقييم بأثر رجعي للتعهدات وتوقعات السيولة السابقة. قمنا بتقييم توقعات الإدارة للتدفقات النقدية المستقبلية والعملية التي بموجبها تم إعدادها، واختبرنا الافتراضات الرئيسية المعنية مثل التدفقات النقدية الواردة المتوقعة من إيجار وبيع العقار والتدفقات النقدية الصادرة من المصاريف الرأسمالية والمصاريف التشغيلية. قمنا باختبار المدخلات والافتراضات المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية مقابل الأداء السابق والمؤشرات الاقتصادية والصناعية والخطط الاستراتيجية للمجموعة.	بلغت المطلوبات التي تترتب عليها فوائد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,٧٧٦ مليون درهم كما هو موضح في الإيضاح ٢-٨ حول البيانات المالية الموحدة، والتي تمثل نسبة ٥٦% من إجمالي المطلوبات، وبلغت التزامات السداد لسنة ٢٠١٩ مبلغ ١,٢١٣ مليون درهم. إن الامتثال لتعهدات التمويل ومتابعة وضع السيولة هي جوانب مهمة في تدقيقنا نظراً لأنها يمكن أن تؤثر على قدرة المجموعة على سداد التزاماتها. قامت المجموعة بإعداد توقعات للتدفقات النقدية والتي تتضمن أحكاماً وتقديرات بناءً على مدخلات الإدارة بخصوص المتغيرات الرئيسية وظروف السوق، بما في ذلك الأوضاع الاقتصادية المستقبلية والمنافسة الزائدة. وقد تم تحديد توقعات التدفقات النقدية باستخدام تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على توقعات الدخل والمصاريف الخاصة بالأعمال ومتطلبات رأس المال العامل.
--	--

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة ولجنة التدقيق عن هذه البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي الاتحاد العقارية (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقا لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، باستثناء الأمر المشار إليه في فقرة أساس إبداء الرأي المتحفظ من تقريرنا، إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقا للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، والنظام الأساسي للشركة؛
- (٣) تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للشركة؛
- (٥) تم ادراج استثمارات المجموعة في الأسهم أو الأوراق المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ضمن الإيضاحين ١١ و ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبين الإيضاح ١٥ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- (٧) استنادا إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ و
- (٨) يبين إيضاح ٣٢ المساهمات الاجتماعية خلال السنة.

عن إرنست ويونغ



موقعة من:

انتوني أوسوليفان

شريك

رقم القيد: ٦٨٧

٢٠ مارس ٢٠١٩

دبي، الإمارات العربية المتحدة

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاح	
٤٨٤,٦٠٧	٥٠٠,٩٨٨	٥	إيرادات من العقود مع العملاء
(١,٦١٩)	(١,٧٨٧)	١١	صافي الخسائر على الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٢٥,٠١٤	٢٤	الربح من استبعاد مشروع مشترك
٣,٥٨٠	١٦,٣٨٠	٢٤	حصة من أرباح شركة شقيقة ومشروع مشترك
(٢,٠٧٥,٦٩٨)	٨٦,٤٠٤	٩	أرباح / (خسائر) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية (بالصافي)
١٠,٧٠٥	٤,١٠٢		دخل التمويل
١٤٢,٥٥٧	١١٩,٧٠٠	٧	دخل آخر
(٧١٦,٢١٨)	(٣٨٢,٠٦٣)	٥	تكاليف مباشرة
(١٥٧,٢٧٩)	(٢٨٢,٢٥١)	٧	مصاريف إدارية وعمومية
(٦٥,٨٥٥)	(١٢٤,١٥٨)		تكاليف تمويل
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	٦٢,٣٢٩		أرباح / (خسائر) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة
-	٣٩٠,٠١١	١	بنود الدخل الشامل الأخرى
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	٤٥٢,٣٤٠		إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة
(٠,٥٥٤)	٠,٠١٥	٢٦	الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٤٣,٠٣٥	٥٣٣,٣٢٤	٨	الموجودات الثابتة
٣,٧١٨,٦٤٥	٤,٢١١,١١٢	٩	عقارات استثمارية
٨,٨٦٨	٧,٥٠٤	١٢	عقارات لغرض التطوير
٤٩٣,٧٥٧	٤٩٩,٧٥٧	٢٤	استثمارات في شركات شقيقة ومشروع مشترك
٢٩٩,٢٥٩	٦٠,١٧٩	١٠	ذمم مدينة غير متداولة
<u>٤,٦٦٣,٥٦٤</u>	<u>٥,٣١١,٨٧٦</u>		
			الموجودات المتداولة
٩٣,٢٥٠	٢٩٨,١٤٤	١١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦,٣٥٩	٦,٥٧١	١٢	المخزون
٢٠٧,٦٧١	١٩٧,٨٣٥	١٣	موجودات العقود
٤٨٣,٦٨٨	٣٣٩,١٣٣	١٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٣١,٢٢٣	١٩,٢٧٧	١٥	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١٢٩,٦٥٧	٩٧,٤٩٨	١٦	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<u>٩٥١,٨٤٨</u>	<u>٩٥٨,٤٥٨</u>		
<u>٥,٦١٥,٤١٢</u>	<u>٦,٢٧٠,٣٣٤</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٢	رأس المال
٣٢٦,٦٤٧	٣٣٢,٨٨٠	٢٣	رأس المال
-	٣٩٠,٠١١	٨	الاحتياطي القانوني
(١,٩٦١,٣٦٩)	(١,٩٠٥,٢٧٣)		احتياطي إعادة تقييم موجودات خسائر متراكمة
<u>٢,٦٥٤,٨١٨</u>	<u>٣,١٠٧,١٥٨</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة
			المطلوبات غير المتداولة
٩١٩,١١١	٥٦٢,٩١٨	٢٠	قروض مصرفية طويلة الأجل
٣٤,٢٦٣	٧,٩٥٢	١٨	مطلوبات العقود
٤٠,٤٦٤	٣٥,٤٤٧	٢١	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>٩٩٣,٨٣٨</u>	<u>٦٠٦,٣١٧</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٢١٨,٨٥٦	١,٢٥٤,٩٦٢	١٧	دائنون تجاريون وآخرون
١٠٥,٢٢٩	٨٨,٤٧٦	١٨	مطلوبات العقود
٥١,١٠٦	٢٣١,٤٢٦	١٩	قروض مصرفية قصيرة الأجل
٥٩١,٥٦٥	٩٨١,٩٩٥	٢٠	الجزء المتداول من قروض مصرفية طويلة الأجل
<u>١,٩٦٦,٧٥٦</u>	<u>٢,٥٥٦,٨٥٩</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>٢,٩٦٠,٥٩٤</u>	<u>٣,١٦٣,١٧٦</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٥,٦١٥,٤١٢</u>	<u>٦,٢٧٠,٣٣٤</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٩ من قبل مجلس الإدارة وتم توقيعها بالنيابة عنه من قبل


عضو مجلس الإدارة


عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	٦٢,٣٢٩		أرباح/(خسائر) السنة التعديلات للبنود التالية:
١٦,٩٤٧	١٢,٩٢٨	٨	الاستهلاك
(٢,٠٧٥,٦٩٨)	(٨٦,٤٠٤)	٩	أرباح/(خسائر) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
(٣,٥٨٠)	(١٦,٣٨٠)	٢٤	حصة أرباح شركات شقيقة ومشروع مشترك
٤٥,٩٢٧	-		مخصص مخزون بطيء الحركة
٥٩٩	١٣,٢٦٤	٢٩	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(٩,٤٢٠)	١٢	عكس مخصص العقارات لغرض التطوير
(٥٨٩)	-	٨	أرباح من استبعاد موجودات ثابتة
١,٦١٩	١,٧٨٧	١١	خسائر من الأدوات المالية بالقيمة العادلة
-	(١٢٥,٠١٤)		من خلال الربح والخسارة
(١٠,٧٠٥)	(٤,١٠٢)		الربح من استبعاد مشروع مشترك
٦٥,٨٥٥	١٢٤,١٥٨		دخل تمويل
(١٨٣,٤٤٩)	(٢٦,٨٥٤)		تكاليف تمويل
٩,٢٦١	(٢١٢)		الخسائر التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل
٢٢,٣٧٨	٩,٨٣٦		التغير في المخزون
١٥١,٧٩٨	(٥٢,٢٨١)		التغير في موجودات العقود
(١٨,٥٤٧)	١١,٩٤٦		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
١١٨,٢٢٤	(١٦,٧٠٢)		التغير في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(٤,٣٨٦)	-		التغير في الدائنين التجاريين والآخرين ومطلوبات العقود
-	٤٣,٦٢٢		التغير في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(١٤,٢١٢)	(٥,٠١٧)		التغير في العقارات لغرض التطوير
٨١,٠٦٧	(٣٥,٦٦٢)		التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)
			صافي النقد (المستخدم في)/من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٩,٣٢٤)	(١٥,٩٩٠)	٨	إضافات إلى الموجودات الثابتة
(١٩٨,٩٠٦)	(٣٢,٥٠٠)	٩	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
-	(٢,٧٩٢)	١٢	إضافات إلى العقارات لغرض التطوير
(١١١,٨٧٨)	(٩٤٠,٢٣٣)	١١	شراء أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٩٠,٤٠٨	٣٥٩,٤٢٢	١١	مبالغ محصلة من بيع أدوات مالية بالقيمة العادلة
٢٠,٠٠٠	-		دخل توزيعات أرباح مقبوضة
-	٥٠٠,٠٠٠		مبالغ محصلة من استبعاد مشروع مشترك
٢٠٤	-		مبالغ محصلة من استبعاد موجودات ثابتة
٥,٧٧١	٤,١٠٢		دخل فوائد مقبوض
١٠,٤٠٧	(٣١,٥٨٣)		التغير في الودائع البنكية
(١٠٣,٣١٨)	(١٥٩,٥٧٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٢٤١,٨٩٢	٤٨٥,١١٠	٢٠	مبالغ محصلة من قروض مصرفية طويلة الأجل
(٩٥,٣١٤)	(٤٥٠,٨٧٣)	٢٠	سداد قروض مصرفية
(٦٥,٢٥٦)	(٨٣,٠٦٣)		فوائد مدفوعة
(٨١,٣٢٢)	(٤٨,٨٢٦)		صافي النقد (المستخدم في)/من الأنشطة التمويلية
٥٩,٠٧١	(٢٤٤,٠٦٢)		صافي (النقص)/الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٨,٤١٧	٦٧,٤٨٨		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٦٧,٤٨٨	(١٧٦,٥٧٤)	(١)١٦	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإجمالي ألف درهم	(خسائر متركمة) الأرباح الغير موزعة ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم موجوبات ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
٥,٠٣٠,٠٣٨	٤١٧,٨٩٨	-	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	٣,٩٧١,٧٩٦
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	(٢,٣٧٥,٢٢٠)	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠١٧					
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة					
حركات أخرى في حقوق الملكية					
-	(٣١٧,٧٤٤)	-	-	-	٣١٧,٧٤٤
إصدار أسهم منحة (راجع الإيضاح ٢٢)					
-	٣١٣,٦٩٧	-	(٣١٣,٦٩٧)	-	-
تحويل إلى الاحتياطي العام (راجع الإيضاح ٢٣)					
٢,٦٥٤,٨١٨	(١,٩٦١,٣٦٩)	-	-	٣٢٦,٦٤٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
٢,٦٥٤,٨١٨	(١,٩٦١,٣٦٩)	-	-	٣٢٦,٦٤٧	٤,٢٨٩,٥٤٠
٤٥٢,٣٤٠	٦٢,٣٢٩	٣٩٠,٠١١	-	-	-
في ١ يناير ٢٠١٨					
إجمالي الدخل الشامل للسنة					
حركات أخرى في حقوق الملكية					
-	(٦,٢٣٣)	-	-	٦,٢٣٣	-
تحويل إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح ٢٣)					
٣,١٠٧,١٥٨	(١,٩٠٥,٢٧٣)	٣٩٠,٠١١	-	٣٣٢,٨٨٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقل مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

١- الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في كيانات أخرى كما هو محدد في الإيضاح ١-٢.

يُشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعة بـ "المجموعة".

٢- أسس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية وفقاً للمعايير الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ أساس القياس

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات التي تم قياسها بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٢ المعلومات المقارنة

تقدم البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقدم المجموعة بياناً إضافياً للمركز المالي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة تقييم بأثر رجعي أو إعادة تصنيف البنود في البيانات المالية الموحدة. لم يتم عرض بيان موحد إضافي للمركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٧ ضمن هذه البيانات المالية الموحدة، بالنظر إلى أن تأثير تطبيق السياسات المحاسبية بأثر رجعي كنتيجة لتطبيق معايير محاسبية جديدة لم يكن جوهرياً (إيضاح ٢-٣).

٤-٢ أساس التوحيد

إن هذه البيانات المالية الموحدة تضم البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، على النحو المبين أدناه:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٢-٤ أسس التوحيد (تتمة)

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية
		٢٠١٨	٢٠١٧	
الشركات التابعة				
ثيرمو ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) - ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	تجارة معدات وأجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإنارة ولوازمها
جمامكو السعودية ذ.م.م	السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
سيرفيو ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة وخدمات إدارة الطاقة.
دبي أوتودروم ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	بناء وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
الفيثاوت ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م	السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
ثيرمو أو بي سي	قطر	١٠٠٪	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
شركة الاتحاد القابضة	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
يو بي كي كابيتال للاستثمار	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
يونيون مولز	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق.
يو بي كي للاستثمار ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
الاتحاد للتعليم	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في المشاريع التعليمية وإدارتها.
يو بي كي انترناشيونال للاستثمار ذ.م.م	الامارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
مشروع مشترك وشركات شقيقة				
العقارية للاستثمار ذ.م.م	الامارات	٣٠٪	٣٠٪	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.
إميريتس ديس تريكت كولنج ذ.م.م	الامارات	-	٥٠٪	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.
بالم هيلز للتطوير ش.م.ع	مصر	١٢,٤٧٪	-	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٢-٤ أساس التوحيد (تتمة)

الشركات التابعة

تتمثل الشركات التابعة في تلك الشركات التي تخضع لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما مستثمر فيها عندما يكون لدى المجموعة التزام تجاه، أو حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال نفوذها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وكذلك أي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٥ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدهرم الإماراتي")، وهو العملة الرسمية للمجموعة. تم تدوير كافة المبالغ لأقرب عدد صحيح بالألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

٢-٦ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالمجموعة.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم تثبيت التعديلات على التقديرات المحاسبية من تاريخ التعديل فصاعداً.

بصورة خاصة، تم في الإيضاح ٣٠ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكبر على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٧ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس أدوات مالية محددة مثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة وكذلك قياس بعض الموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد التقارير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات ما أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع بند الموجودات أو تحويل بند المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو المطلوبات، أو
- في غياب السوق الرئيسي، في الأسواق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر تفضيلاً يجب أن يكون في متناول المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية.

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٧-٢ قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن قياس القيمة العادلة لبند موجودات غير مالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق يمكنه استخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تناسب الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة إلى أقصى حد وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة، والمبينة كما يلي، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة)، و
المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير ملحوظة).

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة لموجودات أو مطلوبات ما ضمن مستويات مختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل تقرير مالي.

تمتلك المجموعة إطار عمل رقابي يتصل بقياس القيم العادلة.

ويشمل ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة من المستوى ٣. يتولى فريق الإدارة بشكل منتظم استعراض المدخلات الجوهرية الغير ملحوظة وتقييم التعديلات.

يشارك المُقيّمون الخارجيون في تقييم الأصول الجوهرية، مثل العقارات الاستثمارية. إذا تم استخدام طرف ثالث لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يناقش مع المُقيّم أساليب التقييم والمدخلات لاستخدام وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبّي متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة والتي يتم من خلاله تصنيف هذه التقييمات.

٨-٢ الالتزامات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت قروض وسلفيات المجموعة ١,٧٧٦ مليون درهم (قروض مصرفية بمبلغ ١,٥٤٥ مليون درهم وسحب على المكشوف بمبلغ ٢٣١ مليون درهم). علاوة على ذلك، بلغ صافي المطلوبات المتداولة لدى المجموعة ١,٥٩٩ مليون درهم كما في تاريخ التقرير.

قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة لدى المجموعة على مدى فترة ١٢ شهر من تاريخ التقرير. استناداً إلى تسهيلات التمويل المتاحة للمجموعة والتدفقات النقدية الداخلة المتوقعة من أعمالها وتواريخ الاستحقاق التعاقدية للقروض وتكاليف خدمة الدين والمصاريف الرأسمالية المقدرة والمتعهد بها، لم تحدد إدارة سيولة الاستثمارات أي حالة تنطوي على عدم يقين مادي قد يُثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية أو الوفاء بالتزاماتها المستقبلية. قام مجلس الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة، وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

٣- السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة

الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة

تتمثل الشركات الشقيقة في الشركات التي بوسع المجموعة ممارسة تأثير جوهري. التأثير الجوهري هو سلطة المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن لا تسيطر بمفردها أو تسيطر بشكل مشترك على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدًا في السيطرة على ترتيب ما، والذي لا يحدث إلا عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركة في تلك السيطرة.

تتشابه الاعتبارات الموضوعية لتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مع تلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم احتساب استثمار المجموعة في شركاتها الشقيقة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف الأولي بالاستثمار في شركة زميله أو مشروع مشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار للتعرف على التغييرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة ذات الصلة بالشركة الشقيقة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل منفصل.

يعكس بيان الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الشقيقة والمشروع المشترك. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك في حدود حصة الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يظهر إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة شركة شقيقة ومشروع مشترك في مقدمة بيان الأرباح والخسائر الموحد ولا يندرج في الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة بعد خصم الضرائب وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية لشركة شقيقة أو مشروع مشترك عن نفس فترة إعداد التقرير للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد مدى ضرورة تثبيت خسارة انخفاض قيمة استثمارات في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. في حالة وجود دليل، فإن المجموعة تحسب مبلغ انخفاض القيمة كفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك والقيمة الدفترية لها، ثم تعترف بالخسارة ضمن "حصة أرباح الشركات الشقيقة والمشروع المشترك" في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الشقيقة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وتثبيت أي استثمار غير موزع بقيمته العادلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتجز وعائدات الطرح للبيع يتم تثبيته في الربح أو الخسارة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

التصنيفات المتداولة مقابل التصنيفات غير المتداولة

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي استناداً إلى التصنيف المتداول/غير المتداول. يتم تصنيف بند الموجودات متداولاً عندما يكون :

- متوقع تحقيقه أو هناك النية لبيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- متوقع تحقيقه خلال ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية؛ أو
- نقدية أو شبه نقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

- يتم تصنيف بند المطلوبات متداول إذا كان :
- متوقع تسويته خلال الدورة التشغيلية العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- مستحق السداد خلال ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية، أو
- لا توجد هناك حقوق غير مشروطة لتأجيل سداد بند المطلوبات على الأقل لمدة ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعمل المجموعة في مجال تطوير وبيع وتأجير العقارات بالإضافة إلى المشاركة في أنشطة التصنيع والتعاقد والتجارة والخدمات. يتم إثبات الإيرادات من العقود مع العملاء عندما يتم نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وقد استنتجت المجموعة بشكل عام أنها هي الأساس في ترتيبات إيراداتها، لأنها في العادة تسيطر على البضائع أو الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

توجد الإفصاحات عن الأحكام المحاسبية والتقديرات والافتراضات الهامة ذات الصلة بالإيراد من العقود مع العملاء في الإيضاح ٣٠.

الأنشطة التجارية

يتم تثبيت الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على بند الموجودات إلى العميل، والذي يتم عموماً عند تسليم البضاعة. مدة الائتمان العادية هي ٣٠ إلى ٩٠ يوماً عند التسليم.

أنشطة المقاولات

يتم إثبات الإيرادات من عقود الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وكذلك من الهندسة المعمارية الداخلية بمرور الوقت باستخدام طريقة الإدخال (إيضاح ٣) لقياس التقدم المحرز نحو تحقيق الرضاء التام بالخدمة، لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة.

تأخذ المجموعة في الاعتبار وجود وعود أخرى في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء لها من سعر المعاملة (مثل التسليم والتركيب والضمانات وغيرها). عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير ووجود مكونات تمويل جوهرية ومقابل غير نقدي ومقابل مستحق الدفع للعميل (إن وجد).

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

أنشطة المقاولات (تتمة)

المبلغ المتغير

إذا كان المبلغ المدفوع في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، فتقدر المجموعة مبلغ المقابل الذي سيحق لها مقابل نقل البضائع إلى العميل. يتم تقدير المبلغ المتغير عند بداية العقد ويظل مقيماً حتى يصبح هناك احتمالاً كبيراً بعدم وجود انعكاس جوهري للإيرادات في مبلغ الإيرادات التراكمية المثبتة عند إيجاد حل في وقت لاحق لمسألة عدم اليقين المرتبط بالمبلغ المتغير.

تحدد العقود المبرمة مع العملاء أن المجموعة مسئولة عن دفع غرامة أو تعويضات عن أضرار بقيمة نقدية إذا لم يتم استيفاء بعض الشروط المحددة في العقد لأسباب لا تنسب إلى العميل. قد يختلف مبلغ الغرامة وفقاً لكل عقد و/أو العميل. عندما تحدد المجموعة وجود مقابل متغير، ستقوم بتقدير مبلغ المقابل عند بدء العقد باستخدام نهج القيمة المتوقعة وتثبيت المسؤولية عن الخسائر المستقبلية المتوقعة.

تعديلات العقد

إن طلبات التغيرات أو التعديلات على العقود الأصلية شائعة لدى المجموعة نظراً لطبيعتها التعاقدية طويلة الأجل. يتم تحديد شروط طلبات التغير في كل عقد. بشكل عام، يتم تسعير التغيرات بالرجوع إلى معدلات الوحدة المتفق عليها في العقد والكميات المعدلة المطلوبة لإنجاز العقد. وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، ستقوم المجموعة بحساب تعديلات مجمعة إذا كانت البضائع أو الخدمات في التعديل غير مميزة، وهي جزء من التزام أداء فردي لا يتم استيفائه إلا جزئياً عند تعديل العقد. وبداً من ذلك، سوف تقوم المجموعة بحساب تعديل العقد كعقد منفصل إذا زاد نطاق العقد بسبب إضافة بضائع أو خدمات مميزة وسعر العقد يزيد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة للمجموعة.

التزامات الضمان

تقدم المجموعة الضمان لعملائها مقابل الأضرار الناتجة عن الاستخدام العادي و/أو المتوقع والصيانة لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام الشهادات. قيمت الإدارة أن الضمان لمدة سنة واحدة للأضرار يعتبر نوع من الضمانات التأكيدية حيث أن هذا الضمان ضروري لتأكيد أن المنتجات/الخدمات المقدمة تلتزم بما هو محدد في العقد لمدة الحد الأدنى. لا يوجد التزام أداء منفصل لهذا الضمان.

إن الضمان الممتد الذي تمنحه المجموعة لفترة أطول مما تقتضي الممارسة المعتادة، عادة ما يكون لغرض الكشف عن الأخطاء أو العيوب في العمل المنجز وهو ضروري لتقديم ضمان بأن السلع أو الخدمات تمثل للمواصفات المتفق عليها، وبالتالي، يتم التعامل مع هذه الضمانات كتأكيد لنوع الضمان. بخلاف ذلك، وفي حالات نادرة، سيتم التعامل مع هذا الضمان كضمان لنوع الخدمة، وبالتالي سيتم اعتباره التزام أداء منفصل.

عندما يعتبر الضمان نوع من الضمانات التأكيدية، سوف يستحق على المجموعة سداد تكلفة استيفاء التزام الضمان على أساس التجارب السابقة وفقاً لأحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

خدمات إدارة المرافق والصيانة وسباق السيارات

يتم استيفاء الإيرادات من الخدمات بمرور الوقت، نظراً لأن العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة، على أساس عقد ثابت أو باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم المحرز نحو الاستيفاء التام للخدمة. يتم إثبات رسوم الرعاية ذات الصلة بفعاليات سباقات السيارات في الفترة التي يقام فيها الحدث ذو الصلة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

إيرادات الإيجار

يتم تثبيت إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم تثبيت حوافز عقود الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات بيع عقارات بغرض التطوير

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات من بيع العقارات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- العميل يتلقى ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة بمجرد أدائها؛ أو
- أداء المجموعة يخلق أو يعزز أصل ما يسيطر عليه العميل عند إنشاء أو تعزيز الموجودات؛ أو
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة ويلزم الكيان بالدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن

بالنسبة لالتزامات الأداء في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات إيرادات بيع العقارات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

أرصدة العقود

موجودات العقود

أصل العقد هو الحق في استلام مبلغ مقابل السلع أو الخدمات المنقولة إلى العميل. في حالة أن أداء المجموعة من خلال نقل البضائع أو الخدمات إلى عميل قبل أن يدفع العميل مبلغًا مقابلًا أو قبل استحقاق الدفع، فيشترط إثبات أصل العقد مقابل المبلغ المكتسب.

الذمم التجارية المدينة

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ مقابل بدون شروط (أي، يلزم الأمر مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المبلغ). الرجوع إلى السياسات المحاسبية للموجودات المالية المدرجة تحت قسم الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق.

مطلوبات العقود

التزام العقد هو الالتزام بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل الذي قامت المجموعة بتلقي مبلغ في المقابل (أو يستحق سداد مبلغ مقابل) من العميل. إذا دفع العميل مبلغ مقابل قبل نقل المجموعة للبضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم تثبيت التزام العقد عند سداد الدفعة أو عند استحقاق الدفع (أيهما أقرب). يتم تثبيت مطلوبات العقد كإيراد عند أداء المجموعة بموجب العقد.

تكلفة الحصول على العقود

اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية الاختيارية لتكاليف الحصول على عقد يسمح للمجموعة بصرف تلك التكاليف على الفور (المدرجة في تكلفة المبيعات) لأن فترة إهلاك الموجودات الذي كانت ستستخدمه المجموعة بطريقة أخرى هي سنة واحدة أو أقل.

تكاليف العقود

تشتمل تكاليف العقود على تكاليف العقد المباشرة والتكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط التعاقد بشكل عام والتي يمكن تخصيصها للعقود. بالإضافة إلى ذلك، تشمل تكاليف العقد التكاليف الأخرى التي يتم تحميلها تحديداً على العميل بموجب شروط العقود.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

- يتم تثبيت المصاريف والموجودات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة، باستثناء أن:
- تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من الهيئة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم تثبيت ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، على النحو المعمول به.
 - يتم الإشارة إلى الذمم المدينة والدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرجة
- يتم إدراج المبلغ الصافي لضريبة القيمة المضافة المستردة من، أو المستحقة لهيئة الضرائب كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات التي تمت بعملات أجنبية بالعملة الرسمية من خلال تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة على قيمة العملة الأجنبية. كما تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم تثبيت الفروقات الناتجة عن العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

دخل ومصاريف التمويل

يتألف دخل التمويل من دخل الفوائد على الودائع الثابتة والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت إيرادات الفوائد عند استحقاقها ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تشتمل مصاريف التمويل على مصاريف الفوائد على القروض المصرفية، والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها على الموجودات المالية. يتم إثبات تكاليف الاقتراض، باستثناء ما يتم رسملتها وفقاً للفقرة أدناه، في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنهاء كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. يتم تثبيت تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء كمصاريف.

الموجودات الثابتة

الاعتراف والقياس

بخلاف الأراضي، يتم قياس بنود الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الفقرة أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية حول انخفاض القيمة)، إن وجدت.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الموجودات الثابتة (تمة)

الاعتراف والقياس (تمة)

تشتمل التكلفة على المصاريف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الموجودات الثابتة أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الموجودات الثابتة. تشتمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وجزء مناسب من المصاريف غير المباشرة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتم قياس الأرض بالقيمة العادلة ناقصاً منها خسائر انخفاض القيمة المتراكمة المثبتة بعد تاريخ إعادة التقييم (٢٠١٧): يتم قياس الأرض بالتكلفة مطروحاً منها خسائر انخفاض القيمة المتراكمة). يتم إجراء التقييم بالتواتر الكافي لضمان أن القيمة الدفترية للموجودات المعاد تقييمها لا تختلف مادياً عن قيمتها العادلة.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم في بنود الدخل الشامل الأخرى وتقيد في فائض إعادة تقييم الموجودات في بند حقوق الملكية. ومع ذلك، بقدر ما يعكس عجز إعادة التقييم لنفس الموجودات المعترف به سابقاً في الربح أو الخسارة، يتم إثبات الزيادة في الربح والخسارة. هذا ويتم إثبات عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح والخسائر الموحدة، باستثناء الحد الذي يتم من خلاله تسوية فائض موجود على نفس الأصل ومعترف به في فائض إعادة تقييم الموجودات.

يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أحد بنود الموجودات الثابتة ضمن الأرباح أو الخسائر.

الاستهلاك

يتم تثبيت الاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بنود الموجودات الثابتة. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترتين الحالية والمقارنة:

عدد السنوات	الموجودات
٣ إلى ٢٠	المباني والتحسينات على العقارات المستأجرة
٥ إلى ١٠	الآلات والمكائن
٢ إلى ٤	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٤	السيارات
٢ إلى ٣	المعدات والأدوات

تتم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير.

الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى الانتهاء من الإنشاء. عند الانتهاء من الإنشاء، يتم تحويل تكلفة تلك الموجودات مع التكاليف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإنشاء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجارات الأراضي المرسملة) إلى الفئة المناسبة من الموجودات. لا يتم احتساب استهلاك للأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل المجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية. عندما تقوم المجموعة بتقديم خدمات إضافية لشاغلي أحد العقارات فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم لاستخدامه مستقبلاً بصورة مستمرة كعقار استثماري، فإن العقار يبقى عقاراً استثمارياً ويتم قياسه استناداً إلى نموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار خاضع للتطوير خلال مرحلة إعادة التطوير.

القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة مما يعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. يتم تثبيت أي ربح أو خسارة ناتجة عن تغيير في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. ويتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم نصف سنوي يقوم به مقيم خارجي مستقل معتمد بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل مجلس معايير التقييم الدولية.

في حالة عدم تحديد القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير بشكل موثوق، يتم قياس هذه الممتلكات بالتكلفة حتى يتم الانتهاء من تاريخ الإنشاء والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات بغرض التطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون من عقارات بغرض التطوير إلى العقارات الاستثمارية عندما يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن عقارات بغرض التطوير إلى العقارات الاستثمارية بالتكلفة. لاحقاً للقياس المبدئي، يتم تقييم تلك العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المتبعة لقياس العقارات الاستثمارية.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات بغرض التطوير

عندما يتغير استخدام العقارات الاستثمارية إلى محتفظ بها للبيع، يتم نقل العقارات ذات الصلة من عقارات استثمارية إلى عقارات بغرض التطوير بقيمتها العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها مأخوذة في الاعتبار للمحاسبة اللاحقة.

التوقف عن الاعتراف

يتم التوقف عن الاعتراف بالعقارات الاستثمارية سواء تم استبعادها (أي، في تاريخ حصول المتلقي على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن التثبيت. يتم تحديد المبلغ ليتم تضمينه في الربح أو الخسارة الناتجة من التوقف عن اعتراف العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥.

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف الأولي، كما تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لبند الموجودات المالي ونموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق عملي مناسب لها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس بند الموجودات المالية بقيمته العادلة زائداً، في حالة لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات. إن الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق عملي مناسب لها يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية في فقرة الإيرادات من عقود العملاء.

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

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

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

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

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

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

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على الذمم المدينة التجارية والذمم المحتجزة المدينة وموجودات المقاولات وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من لدى أطراف ذات علاقة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشمل على الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الموجودات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية التي يلزم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. كما يتم تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة، كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

وبصرف النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، كما هو مذكور أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التثبيت الأولي إذا كان ذلك سيزيل، أو يقلل بشكل كبير من، عدم التوافق المحاسبي.

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

التوقف عن التثبيت

يتم في البداية التوقف عن تثبيت الموجودات المالية (أو حيثما ينطبق جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) كموجودات مالية (بمعنى شطبها من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عندما:

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

وعندما تحوّل المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند موجودات أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ.

وإذا لم تقم بشكل فعلي إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم تقم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحوّل إلى حد استمرار مشاركتها فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتثبيت بند مطلوبات مرتبط به. يتم قياس بند الموجودات المحول وبند المطلوبات المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إن الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحول يتم قياسه حسب القيمة المدرجة الأصلية لبند الموجودات وأقصى مبلغ يجب على المجموعة سداذه.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتثبيت مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، والتي يتم خصمها بسعر مساوي تقريباً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة طريقة مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلا من ذلك تقوم بتثبيت مخصص خسائر على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام في تاريخ كل تقرير مالي. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب بند الموجودات المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

(٢) المطلوبات المالية

التثبيت الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند التثبيت الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والقروض والسلفيات والمبالغ المستحقة الدفع أو المشتقات المصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، حسب الاقتضاء.

يتم تثبيت جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة في حالة القروض والسلفيات والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية وأخرى والقروض والسلفيات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والمبلغ الطارئ بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الذمم الدائنة التجارية وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ الواجب دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

القروض والسلفيات

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم تثبيت الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند التوقف عن تثبيت المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء سعر الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التثبيت الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

٢) المطلوبات المالية (تتمة)

التوقف عن التثبيت

يتم التوقف عن تثبيت بند مطلوبات مالي كبند مطلوبات مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط ببند المطلوبات أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. عند القيام بإحلال بند مطلوبات مالي حالي بآخر من نفس المقرض على أساس شروط مختلفة فعلياً أو أن الشروط المتعلقة ببند مطلوبات موجود قد تم تعديلها فعلياً، يتم التعامل مع هذا الإحلال أو التغيير على أنه توقف عن تثبيت بند المطلوبات الأصلي كبند مطلوبات أصلي وتثبيت بند مطلوبات مالي جديد ويتم تثبيت الفرق في المبالغ المدرجة ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر.

٣) تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن.

النقد وشبه النقدية

يشتمل النقد وشبه النقدية على النقد في الصندوق وفي البنك في الحسابات الجارية وحسابات الودائع (التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تشكل عملية السحب على المكشوف من البنوك والتي يتم سدادها عند الطلب والفواتير المخصومة المستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، ويتم إدراجها كعنصر من عناصر النقد وشبه النقدية لغرض بيان التدفقات النقدية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم وجود مؤشر على احتمالية انخفاض قيمة الموجودات في تاريخ إعداد التقرير. في حالة وجود مؤشر على ذلك أو عندما يقتضي الأمر إجراء اختبار سنوي لانخفاض قيمة الموجودات، تقدر المجموعة قيمة الموجودات القابلة للاسترداد. يزيد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد عن القيمة العادلة للموجودات أو القيمة العادلة للوحدة المنتجة للدخل مخصصاً منها تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا لم ينتج عن الموجودات الفردية تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك المنتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها إلى قيمتها القابلة للاسترداد. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لموجودات ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مقابل قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يمكن تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة في البورصة أو غيرها من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

تستند المجموعة عند حساب انخفاض القيمة على الميزانيات التفصيلية وحسابات التنبؤ، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها. تغطي تلك الميزانيات والحسابات المتوقعة فترة من سنة إلى خمس سنوات. وعلى مدار فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل الآخر في فئات المصاريف بما يتوافق مع مهام الموجودات منخفضة القيمة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد المؤشر على انعدام أو تقليص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً. في حالة وجود هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات منذ تثبيت خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. يكون الانعكاس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، في حالة عدم وجود خسائر انخفاض في قيمة الموجودات في السنوات السابقة. يتم إدراج هذا الانعكاس في بيان بنود الدخل الشامل الأخرى الموحد ما لم يتم إدراج الموجودات بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الانعكاس على أنه زيادة في إعادة التقييم.

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

العقارات المحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للبيع كمخزون، ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير وتكاليف الاقتراض المرسمة والمصاريف المباشرة الأخرى. تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق مع مراعاة السعر النهائي المتوقع تحقيقه وفقاً للظروف السائدة في السوق.

يتم تثبيت أي تخفيض في العقارات الخاضعة للتطوير بغرض البيع كمصاريف في الفترة التي تم تخفيضها فيها أو الفترة التي تم تكبد الخسائر فيها. يتم تثبيت أي عكس لأي تخفيض ينشأ عن زيادة صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدثت فيها الزيادة.

بنود المخزون الأخرى

ترتكز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على المصاريف المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لموقعه الحالي ووضع الراهن. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصاريف البيع.

المخصصات

يتم تثبيت مخصص ما في بيان المركز المالي الموحد عندما يترتب على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة.

مخصص صيانة أعمال العقود

يتم تثبيت مخصص صيانة أعمال العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم رصد هذا المخصص على أساس كل حالة على حدة بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص صيانة أعمال العقود على البيانات السابقة لتكلفة الصيانة وبعد تقييم جميع النتائج المحتملة في حال وقوع أي منها.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

٣-١ موجز بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

دفعات عقود الإيجار التشغيلي

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر فعلياً بكافة مخاطر وامتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلي. يتم تثبيت المبالغ المدفوعة بموجب عقود إيجار تشغيلي ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم تثبيت حوافز الإيجار المقدمة من قبل المؤجر ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء لا يتجزأ من إجمالي دفعات الإيجار.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي لا تقوم المجموعة بموجبها تحويل جوهرياً كافة مخاطر وامتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلي. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تثبيتها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس كإيرادات إيجار. كما يتم تثبيت الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تم فيها تحققها.

ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية الأسهم الأساسية من خلال تقسيم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة المشاركة في الأنشطة التجارية التي يمكن من خلالها أن تحقق إيرادات وتتكبد مصاريف، بما في ذلك الإيرادات والمصاريف التي تتعلق بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والتي تتوفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

تشتمل النتائج والموجودات والمطلوبات حسب القطاع على البنود المنسوبة بصورة مباشرة إلى قطاع ما بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

تتمثل المصاريف الرأسمالية للقطاع في إجمالي التكلفة المتكبدة خلال السنة لحيازة موجودات ثابتة، والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة، والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إعادة تقييم الأراضي ضمن الموجودات الثابتة

قامت المجموعة بإعادة تقييم السياسات المحاسبية للممتلكات والآلات والمعدات فيما يخص قياس الأراضي بموجب الموجودات الثابتة بعد الاعتراف المبدئي.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

إعادة تقييم الأراضي ضمن الموجودات الثابتة (تتمة)

وقد قامت المجموعة من قبل بقياس الأرض بموجب الموجودات الثابتة باستخدام نموذج التكلفة، حيث تم إدراج الموجودات بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة، بعد الاعتراف المبدئي للموجودات المصنفة كموجودات ثابتة.

وفي الربع الأخير من عام ٢٠١٨، اختارت المجموعة تغيير طريقة المحاسبة للأراضي المصنفة كموجودات ثابتة، حيث رأت أن نموذج إعادة التقييم يوفر المزيد من المعلومات ذات الصلة لمستخدمي بياناتها المالية الموحدة. بالإضافة إلى ذلك، توفر تقنيات التقييم المتوفرة تقديرات موثوقة للقيمة العادلة للأرض. وقد قامت بتطبيق نموذج إعادة التقييم مقدماً.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الأرض بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التقييم ناقصاً أي خسائر انخفاض متراكمة لاحقة.

كنتيجة للتغيير في السياسة المحاسبية، تم تسجيل تسوية إعادة تقييم بقيمة ٣٩٠ مليون درهم في بنود الدخل الشامل الأخرى.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. ولم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره لكن لم يسر مفعوله بعد.

وعلى الرغم من تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة لأول مرة في عام ٢٠١٨، إلا أنها لم يكن لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة. وفيما يلي وصف لطبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديد:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية"

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

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي بتاريخ التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٨ وتعديل المعلومات المقارنة عن الفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧. ومع ذلك، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، وبالتالي لم تتم إعادة صياغة المعلومات المقارنة.

التصنيف - الموجودات المالية

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يتم قياس أدوات الدين لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى. ويعتمد التصنيف على معيارين: نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات وما إذا كانت أدوات التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم (معيار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة).

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

التصنيف - الموجودات المالية (تتمة)

تم إجراء تقييم لنموذج أعمال المجموعة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٨. وتم تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية على أدوات الدين تتكون من المبلغ الأساسي فقط كما تم حساب الفائدة بناء على الحقائق والظروف كما في تثبيت الموجودات.

لم يكن لمتطلبات التصنيف والقياس في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تأثير كبير على المجموعة التي استمرت في قياس القيمة العادلة لجميع الموجودات المالية المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

يتم الاحتفاظ بالذمم التجارية المدينة و الموجودات المالية الجارية الأخرى المصنفة كقروض وذمم مدينة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وزيادة التدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات المبلغ الأساسي والفائدة. ويتم تصنيفها الآن وقياسها كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

ولم تحدد المجموعة أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولا توجد تغييرات في تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة.

انخفاض القيمة

أدى إتباع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ إلى تغيير جوهري في محاسبة الشركة لخسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية من خلال استبدال منهجية الخسارة المتكبدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع منهجية الخسائر الائتمانية المتوقعة المستقبلية. ويتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة تثبيت مخصصات الخسارة الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال موجودات الربح أو الخسارة والعقود.

وعند اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، قامت الإدارة بإجراء تقييم لخسائر منخفضة القيمة على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى في ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ومع ذلك، فإن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لم ينتج عنه أي خسائر إضافية في انخفاض في القيمة يتم تثبيتها في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى قبل تاريخ التطبيق.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ عقود الإنشاء والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ الإيرادات والتفسيرات ذات العلاقة وينطبق على جميع الإيرادات الناتجة عن عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى. ويؤسس نموذجاً جديداً من خمس خطوات لحساب الإيرادات الناتجة من عقود العملاء. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ تثبت الإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن يحق لها مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء (تتمة)

يتطلب المعيار من الشركات استخدام الأحكام، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من نموذج عقود العملاء. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ باستخدام طريقة التطبيق الكاملة بأثر رجعي. ومع ذلك، فإن تأثير هذا التطبيق على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كان مقصوداً على إعادة تصنيف بعض البنود في بيان المركز المالي الموحد دون أي تأثير على الربح وصافي موجودات المجموعة المبلغ عنها سابقاً.

تم تصنيف "أعمال عقود قيد الإنجاز" و "الودائع والسلفيات" على أنها "موجودات العقود" و "مطلوبات العقود" في بيان المركز المالي الموحد على التوالي بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، دون أي تغييرات في المبالغ المبلغ عنها سابقاً، باستثناء بمبلغ ٥,٦ مليون درهم تم إعادة تصنيفها من التزامات العقد إلى الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى التي تمثل الودائع الواردة من العملاء دون التزام أداء مماثل.

لم يكن لهذا التغيير تأثير على بنود الدخل الشامل الأخرى أو بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية (٢٢) "معاملات العملات الأجنبية والتمن المدفوع مقدماً"

يوضح التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري للاستخدام في الاعتراف الأولي بالأصل والمصاريف والإيرادات ذات العلاقة (أو جزءاً منها) في إلغاء تثبيت الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالتمن المدفوع مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة مبدئياً بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن الثمن المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك مدفوعات أو استلام مبالغ مدفوعة مقدماً، عندئذ يجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو استلام ثم مدفوع مقدماً. هذا التفسير ليس له أي تأثير على البيانات المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٤٠) "تحويل الاستثمارات العقارية"

توضح التعديلات إنه عندما ينبغي على المنشأة نقل الممتلكات، بما في ذلك الممتلكات قيد الإنشاء أو التطوير إلى أو من استثمارات عقارية. تنص التعديلات على أن التغيير في الاستخدام يحدث عندما تستوفي الممتلكات أو تتوقف عن استيفاء تعريف الاستثمارات العقارية وهناك أدلة على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نوايا الإدارة لاستخدام الممتلكات لا يقدم دليلاً على التغيير في الاستخدام. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة علماً بأن جميع التحويلات من / إلى العقارات الاستثمارية تستند إلى دليل على التغيير في الاستخدام.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم

أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم التي تتضمن ثلاثة جوانب رئيسية: تأثيرات شروط المنح على قياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي تمت تسويتها نقدًا، وتصنيف إحدى معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي لها خصائص تسوية للالتزامات الضريبية المقتطعة على أساس الصافي، وحساب ما إذا كان التعديل على شروط وأحكام إحدى معاملات الدفعات على أساس الأسهم يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية بالأسهم. عند اتباع، يتعين على المنشآت تطبيق التعديلات دون إعادة إدراج الفترات السابقة، لكن يُسمح بالتطبيق بأثر رجعي إذا تم اختياره لجميع التعديلات الثلاثة وتم استيفاء المعايير الأخرى. هذه التعديلات ليست ذات علاقة بالمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين

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

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولي (٢٨): الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة-توضيح ان قياس الشركات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كخيار لكل استثمار على حدة

توضح التعديلات أنه يمكن للمنشأة التي هي عبارة عن مشروع رأس مال مشترك أو أي منشأة أخرى مؤهلة أن تختار عند الاعتراف الأولي على أساس كل استثمار على حدة، أن تقيس استثماراتها في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. إذا كان لدى المنشأة التي ليست منشأة استثمارية في حد ذاتها حصة في شركة شقيقة أو مشروع مشترك الذي هو عبارة عن منشأة استثمارية، يجوز للمنشأة التي تمتلك الحصة، عند تطبيق طريق حقوق الملكية، الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة للحصص المطبقة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك المستثمر به في شركات تابعة يتم ذلك الاختيار بشكل مستقل لكل شركة شقيقة أو مشروع مشترك الذي هو منشأة استثمارية في وقت لاحق من: (أ) تاريخ الاعتراف الأولي المسبق للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك الذي هو منشأة استثمارية، (ب) التاريخ الذي أصبح فيه الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية، (ج) التاريخ الذي أصبح فيه الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك الذي هو منشأة استثمارية للشركة الأم لأول مرة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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

تم حذف الاعفاءات قصيرة الأجل الواردة في الفقرات إي ٣-إي ٧ من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ لأنها قامت بالغرض المقصود منها. هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الصادرة التي لم يتم تفعيلها حتى الآن

إن المعايير والتفسيرات الصادرة، والتي لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ صدور البيانات المالية للمجموعة مبينة أدناه. تنوي الشركة اتباع هذه المعايير، حسبما ينطبق ذلك، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار"

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) في يناير ٢٠١٦ وهو يحل محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار"، وتحدد لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية للمعيار (٤) فيما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار ومعيار لجنة التفسيرات الدائمة (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي- الحوافز" ومعيار لجنة التفسيرات الدائمة (٢٧) "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني لعقد الإيجار". ويحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين احتساب جميع عقود الإيجار التمويلي بموجب نموذج مفرد من قائمة المركز المالي مشابه لاحتساب عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). ويتضمن المعيار اعتراف بإعفاءين للمستأجرين - عقود إيجار أصول "منخفضة القيمة (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (مثل عقود الإيجار بإيجار مدته ١٢ شهر أو أقل).

في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بتسجيل التزام دفعات عقد الإيجار (مثل التزام الإيجار)، وتمثل الموجودات الحق في استخدام الموجودات الرئيسية خلال مدة الإيجار (مثل حق استخدام الموجودات). وسيكون مطلوباً من المستأجرين أن يعترفوا بشكل مستقل بمصروف الفائدة على التزام عقد الإيجار ومصروف الاهلاك على حق استخدام الموجودات الثابتة.

كما سيتوجب على المستأجرين أيضاً إعادة قياس التزام عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة الإيجار أو التغير في مدفوعات عقد الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصفة عامة بتثبيت مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل على حق استخدام الأصل.

تظل محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) كما هي دون تغيير يذكر عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧)، ويستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف في معيار المحاسبة الدولي (١٧) ويجب التمييز بين نوعين من عقود الإيجار: الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي.

ويتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعد هذا التاريخ من المستأجرين والمؤجرين ابداء المزيد من الإفصاحات بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧).

التحول للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦)

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) بأثر رجعي مع التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦)، إن وجد، والمعترف به كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح غير الموزعة.

ستختار المجموعة استخدام الإعفاءات المقترحة بموجب المعيار الخاص بعقود الإيجار والتي تنتهي مدتها خلال ١٢ شهر من تاريخ تقديم الطلب المبدئي، وعقود الإيجار ذات الأصل الأساسي منخفض القيمة.

٣- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الصادرة التي لم يتم تفعيلها حتى الآن (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" (تتمة)

والمجموعة الآن بصدد الانتهاء من تحليل تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة ، وتخطط للاستفادة من واحد أو أكثر من الدوافع العملية المسموح بها بموجب المعيار. باختصار، ليس من المتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة علماً بأن عقود الإيجار المهمة للمجموعة ذات طبيعة قصيرة الأجل وتجري المجموعة عملياتها التجارية بشكل أساسي من خلال العقارات المملوكة.

التعديلات والتحسينات الأخرى

إن التعديلات والتحسينات التالية ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تصبح سارية المفعول :

- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل : عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل: ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
- مزايا الدفع مقدماً بالتعويض السلبي- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٩)- ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- الفوائد طويلة الأجل في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢٨) ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- تعديل وتقليص وتسوية الخطة- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٩)- ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- خطة التحسينات السنوية، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال – الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة: يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- خطة التحسينات السنوية، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة - الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة: يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- خطة التحسينات السنوية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل – نتائج دفعات ضريبة الدخل على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية: يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- خطة التحسينات السنوية، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض – تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة: يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩
- الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية: ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧) "عقود التأمين" ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، مع السماح بإمكانية التطبيق المسبق.
- البيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروعته المشترك- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨).

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، ويوضح أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، تم إدراج إفصاحات كمية ضمن هذه البيانات المالية الموحدة.

إن مجلس الإدارة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وذلك لوضع الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف مقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عملاء، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة التجارية في الأساس) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية، ومعاملات صرف العملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود

تتم إدارة مخاطر ائتمان العميل من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر ائتمان العميل، ويتم تقييم جودة ائتمان العميل وتحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. كما يتم مراقبة الذمم المدينة ومراقبة موجودات العقد الخاصة بالعميل بانتظام. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر ائتمان الذمم المدينة من المبيعات العقارية حيث تسمح المجموعة لعملائها بالدفع على أقساط على مدار فترة تتراوح بين سنتين و ٥ سنوات، ولكي تحد من المخاطر الائتمانية، تتلقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع وشيكات مؤجلة بالمبلغ المتبقي في وقت التسليم، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد كامل القيمة. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة للخسائر المالية منخفضة في حال تعثر العميل عن السداد حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

يتم إجراء تحليل لانخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي نوع المنتج ونوع العميل وتقييمه).

مخاطر الائتمان (تتمة)

الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود (تتمة)

يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولة المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي العموم، يتم شطب الذمم المدينة التجارية إذا مر على موعد استحقاقها أكثر من عام واحد ولا تخضع للتنفيذ. إن الحد الأقصى - للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٢٩. ولا تحتفظ المجموعة بضمان كتأمين.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود على أنها منخفضة، لوجود أرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء العاملين في مختلف المجالات.

تم مناقشة التعرض لمخاطر الائتمان من الذمم التجارية المدينة بالتفصيل في الإيضاح ٢٩.

الأدوات المالية والودائع النقدية

تقوم إدارة الخزنة بالمجموعة بإدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة البنكية تعتبر بمثابة الحد الأدنى حيث أن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية يتم تخصيصها من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية. وتستثمر المجموعة فقط في الأسهم المتداولة وأوراق الدين ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة.

إن الحد الأقصى - لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ هو القيمة الدفترية كما هو موضح في الإيضاح ٢٩.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتم تسويتها عن طريق دفع مبالغ نقدية أو تقديم موجودات مالية أخرى. ترتبط مخاطر السيولة بدائون تجاريون وآخرون (بما في ذلك الذمم الدائنة طويلة الأجل) وودائع التأمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة إلى ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والحرية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للضرر. تم الإفصاح عن بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في الإيضاح ٢٩.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تلك المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل التغيرات في أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي من شأنها أن تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن هدف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الرائجة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محافظ استثمارية بناءً على التوقعات السوقية، ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الرائجة من قبل مجلس الإدارة.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. وترتبط عملية تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات دين المجموعة ذات أسعار الفائدة العائمة.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية معدل الفائدة في الإيضاح ٢٩.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأحد التعرضات نتيجةً للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. وترتبط عملية تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية بشكل أساسي بأنشطة المجموعة التمويلية فيما يتعلق بالتزامات الديون المقومة بالجنيه المصري.

تم الإفصاح عن تحليل حساسية مخاطر العملات الأجنبية في الإيضاح ٢٩.

إدارة رأس المال

تتمثل السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة في الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء وكسب ثقة السوق والاستمرار في التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد من رأس المال ومستوى توزيعات الأرباح بناءً على الأرباح التي حققتها المجموعة خلال السنة.

لم تكن هناك أي تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

١-٥ معلومات مفصلة حول الإيرادات والتكلفة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨				القطاعات
العقارات	المقاولات	السلع والخدمات	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٣,٩٧٥	-	-	٦٣,٩٧٥	نوع السلع أو الخدمات
٦٦,٨٧٨	-	-	٦٦,٨٧٨	تأجير العقارات
-	٢٥,٠٠٩	-	٢٥,٠٠٩	بيع العقارات
-	-	٢٢٦,٦١٠	٢٢٦,٦١٠	الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة
-	-	-	٥٠,٣٩٩	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	٥٠,٣٩٩	-	٥٠,٣٩٩	الديكورات الداخلية
-	-	٣٦,٤٦٨	٣٦,٤٦٨	خدمات سباق السيارات
-	-	٣١,٦٤٩	٣١,٦٤٩	بيع السلع
١٣٠,٨٥٣	٧٥,٤٠٨	٢٩٤,٧٢٧	٥٠٠,٩٨٨	إجمالي الإيرادات من التعاقدات مع العملاء
٦٦,٨٧٨	-	٣١,٦٤٩	٩٨,٥٢٧	وقت تثبيت الإيرادات
٦٣,٩٧٥	٢٥,٠٠٩	٢٦٣,٠٧٨	٣٥٢,٠٦٢	الموجودات والبضائع المنقولة في وقت ما
-	٥٠,٣٩٩	-	٥٠,٣٩٩	الخدمات المنقولة مع مرور الوقت
١٣٠,٨٥٣	٧٥,٤٠٨	٢٩٤,٧٢٧	٥٠٠,٩٨٨	السلع والخدمات (المجمعة) المنقولة مع مرور الوقت
(٩٦,٦٥٤)	(٥٨,٨٨٥)	(٢٢٦,٥٢٤)	(٣٨٢,٠٦٣)	إجمالي الإيرادات من التعاقدات مع العملاء
٣٤,١٩٩	١٦,٥٢٣	٦٨,٢٠٣	١١٨,٩٢٥	التكاليف المباشرة
				اجمالي الربح

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧				القطاعات
العقارات	المقاولات	السلع والخدمات	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٢,٩٢٢	-	-	٧٢,٩٢٢	نوع السلع أو الخدمات
٤٣,٥٤٠	-	-	٤٣,٥٤٠	تأجير العقارات
-	٤٥,٨٩٦	-	٤٥,٨٩٦	بيع العقارات
-	-	٢٠٥,٠٦٦	٢٠٥,٠٦٦	الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة
-	-	-	٦٠,٠٣٨	إدارة المرافق وخدمات الصيانة
-	٦٠,٠٣٨	-	٦٠,٠٣٨	الديكورات الداخلية
-	-	٣٥,٣٩٠	٣٥,٣٩٠	خدمات سباق السيارات
-	-	٢١,٧٥٥	٢١,٧٥٥	بيع السلع
١١٦,٤٦٢	١٠٥,٩٣٤	٢٦٢,٢١١	٤٨٤,٦٠٧	إجمالي الإيرادات من التعاقدات مع العملاء
٤٣,٥٤٠	-	٢١,٧٥٥	٦٥,٢٩٥	وقت تثبيت الإيرادات
٧٢,٩٢٢	٤٥,٨٩٦	٢٤٠,٤٥٦	٣٥٩,٢٧٤	الموجودات والبضائع المنقولة في وقت ما
-	٦٠,٠٣٨	-	٦٠,٠٣٨	الخدمات المنقولة مع مرور الوقت
١١٦,٤٦٢	١٠٥,٩٣٤	٢٦٢,٢١١	٤٨٤,٦٠٧	السلع والخدمات (المجمعة) المنقولة مع مرور الوقت
(٨١,٦٦٧)	(٤٢٧,٦٨٦)	(٢٠٦,٨٦٥)	(٧١٦,٢١٨)	إجمالي الإيرادات من التعاقدات مع العملاء
٣٤,٧٩٥	(٣٢١,٧٥٢)	٥٥,٣٤٦	(٢٣١,٦١١)	التكاليف المباشرة
				اجمالي الربح

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تتمة)

٢-٥ معلومات التكاليف المباشرة

تشمل التكاليف المباشرة ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٤,٥٤٦	١٤٢,٠٧٥	تكاليف الموظفين
٣١,٢١٦	٥٣,٠٤٤	خصائص التطوير المعترف بها كتكلفة
٩,٦٠٨	١٣,٤٩٦	المخزون المعترف به كتكلفة
٦,٠٦٩	٤,٥٣٣	الاستهلاك (الإيضاح ٨)
٢٦٨,٣٣٠	-	المخصص مقابل أعمال المقاولات

المخصص مقابل الأعمال التعاقدية

أثناء السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قرر مجلس إدارة الشركة تقليص حجم عمليات ثرمو ذ.م.م، إحدى الشركات التابعة، إلى حد الإغلاق، وقد قام مجلس إدارة الشركة بالتعاون مع مكتب محاسبة مستقل بأعمال مراجعة وتقييم المخاطر المرتبطة بالمطالبات الناشئة سابقاً ضد الشركة التابعة. وعليه، قامت الإدارة في عام ٢٠١٧ بتسجيل مخصص بمبلغ ١١٩ مليون درهم مقابل موجودات العقد وبعض الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة. علاوة على ذلك، استناداً إلى تقييم المطالبات المستقبلية واحتمالية عدم رد ضمانات حسن الأداء المقدمة مقابل المشاريع، تم تسجيل مخصص بقيمة ١٤٩ مليون درهم لتخفيف المخاطر والالتزام الذي قد ينشأ بموجب المطالبات المستقبلية الخاصة بالمطالبات والضمانات.

٣-٥ أرصدة العقود

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٢٠,٣٤١	٢٩٨,٥٤٣	الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة (الإيضاحات ١٠ و ١٤)
٢٠٧,٦٧١	١٩٧,٨٣٥	موجودات العقود (الإيضاح ١٣)
١٣٩,٤٩٢	٩٦,١٣٨	مطلوبات العقود (الإيضاح ١٨)

الذمم المدينة التجارية

إن الذمم المدينة التجارية لا ترتب عليها فوائد وتكون فترة استحقاقها عادةً من ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع. وفي سنة ٢٠١٨، تم تثبيت مبلغ ١٣,٣ مليون درهم كمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية (٢٠١٧: ٠,٦ مليون درهم).

ذمم المحتجزات المدينة

ذمم المحتجزات المدينة هي ذمم بدون فوائد وتمثل المدفوعات المحتجزة لدى العملاء خلال فترة زمنية معينة ووفقاً للاتفاقيات التعاقدية بين المجموعة والعملاء، وتحتسب هذه المحتجزات بناءً على نسبة محددة من إجمالي فواتير العمل. هذه الذمم بمثابة ضمانات للعملاء عن التنفيذ السليم لأعمال المقاولات خلال وبعد إنجاز المشاريع في عام ٢٠١٨، لم يتم إثبات أي مخصصات للخسائر الائتمانية المتوقعة في ذمم المحتجزات المدينة (٢٠١٧: لا يوجد).

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تتمة)

٣-٥ أرصدة العقود (تتمة)

موجودات العقود

يتم إثبات موجودات المقاولات في البداية للإيرادات المحققة من أنشطة المقاولات نظراً لأن استلام مبلغ المقاوله يكون مشروطاً بقبول العميل لأعمال المقاوله. بناء على قبول أعمال المقاوله من جانب العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. وخلال سنة ٢٠١٨، لم يتم اثبات أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على موجودات العقود (٢٠١٧: لا يوجد).

مطلوبات العقود

تتضمن مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المقبوضة لتسليم المشاريع والسلع والخدمات ودفعات مقدمة من تأجير العقارات وكذلك فواتير العملاء الزائدة عن الإيرادات المثبتة (إيضاح ١٨).

٥-٤ التزامات الأداء

فيما يلي ملخص للمعلومات الخاصة بالتزامات أداء المجموعة:

مبيعات السلع

يتم استيفاء التزام الأداء عند استلام / تسليم البضاعة، ويُستحق الدفع عموماً خلال ٣٠ إلى ٩٠ يوماً من تاريخ البيع.

تحصل المجموعة على دفعات مقدمة قصيرة الأجل مقابل استيفاء التزامات الأداء ذات العلاقة، والتي لا تحتوي على أي معدلات فائدة، وتقدم ضمانات تأكيدية، والتي لا تعتبر التزام أداء منفصل.

عقود المقاولات

يتم استيفاء التزامات الأداء بأعمال المقاولات الميكانيكية والكهربائية والسباكة بمرور الوقت نظراً لأن العميل يحصل على ويستهلك المزايا المقدمة من المجموعة بصفة مستمرة. ويُستحق الدفع عموماً عند تقديم شهادات الدفع وقبولها من جانب العملاء. وفيما يلي سعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء المتبقية (غير المستوفاة كلياً أو جزئياً) كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٢١٣	١٦,١٩٤	خلال سنة واحدة

مبيعات العقارات

استناداً إلى شروط وأحكام عقود البيع الجارية مع العملاء بتاريخ إعداد التقرير، يتم استيفاء التزام الأداء لمبيعات العقارات في نقطة زمنية معينة، عندما تقوم الشركة بتسليم الوحدة للعميل. عادةً ما يكون الدفع مستحقاً عند تسليم العقار ويتم تأجيل بعض الحالات في شكل أقساط.

إيرادات الإيجار من العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء في تأجير العقارات مع مرور الوقت، حيث يحصل العميل ويستخدم الفوائد التي تقدمها المجموعة. تتلقى المجموعة عادة مدفوعات مقابل عقد الإيجار مقدماً.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تتمة)

٤-٥ التزامات الأداء (تتمة)

الخدمات

يتم استيفاء التزامات الأداء الخاصة بإدارة المرافق والصيانة وخدمات سباق السيارات بمرور الوقت، حيث يحصل العميل على الفوائد التي تقدمها المجموعة ويستخدمها في الوقت نفسه.

٦ المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	تتضمن ما يلي:
٦٠,٨٣٨	٨٣,١٠٩	تكاليف الموظفين
٣٦,٠٣١	٦١,٧٧٥	الأتعاب المهنية ورسوم التراخيص
١٠,٨٧٨	٨,٣٩٥	الاستهلاك (الإيضاح ٨)
١٢,٣٢٦	١١,٥٠٨	مصاريف التسويق والإعلان
٥٩٩	١٣,٢٦٤	مصاريف خسارة الائتمان المتوقعة
٦,٦٢٨	١١,٢٠١	المصاريف المكتبية

٧ دخل آخر

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	عكس المطلوبات (راجع الإيضاح أدناه)
١٢٤,٠٠٠	٩٠,١٣٨	أرباح من استبعاد موجودات ثابتة (الإيضاح ٨)
٥٨٩	-	دخل متنوع
١٧,٩٦٨	٢٩,٥٦٢	
١٤٢,٥٥٧	١١٩,٧٠٠	

تتعلق عمليات انعكاس المطلوبات بشكل أساسي بالمبالغ المستحقة الدفع والمستحقات المتعلقة بالمشاريع التي تم انجازها، والتي لا تحتاج إلى أي تسويات مقابلة وفقاً لتقييم الإدارة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٨ الموجودات الثابتة

التكلفة وإعادة التقييم كما في ١ يناير ٢٠١٧	الأراضي ألف درهم	المباني والتحسينات على العقارات مستأجرة ألف درهم	الأثاث والتركيبات والتجهيزات المكتبية ألف درهم	السيارات ألف درهم	المعدات والأدوات ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠١٧	٣٩,٢٨٨	١٤٣,٢٦٠	٩١,٦٦٢	٥٧,٦٤٠	١٣,٢٠٨	٨٢٣	٣٧٨,٤٦٣
إضافات	-	٢,٢٨٢	٢,٩٢٦	٣,٢٣٢	١٨٦	٦,٦١١	١٩,٣٢٤
استبعادات	-	(٩,٢٢٣)	(١٥,٨٣٤)	(٣,١٠٠)	(٥٢)	-	(٢٨,٢٠٩)
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٩,٢٨٨	١٣٦,٣١٩	٧٨,٧٥٤	٥٧,٧٧٢	١٣,٣٤٢	٧,٤٣٤	٣٦٩,٥٧٨
إضافات	-	٥٤	٤,٢٤٦	٢,٤٦٣	٦٥٠	٨,٢١٥	١٥,٩٩٠
إعادة تقييم (إيضاح ٨-٢)	٣٩٠,٠١١	-	-	-	-	-	٣٩٠,٠١١
استبعادات	-	-	(٤,٦٠٨)	(٣٧٧)	(١,٠٦١)	-	(٧,٥٨٩)
تحويلات	-	(١,٢٠٤)	٣,١٨٥	-	-	(٣,١٨٥)	(١,٢٠٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤٢٩,٢٩٩	١٣٥,١٦٩	٨١,٥٧٧	٥٩,٨٥٨	١٢,٩٣١	١٢,٤٦٤	٧٦٦,٧٨٦
الاستهلاك:							
كما في ١ يناير ٢٠١٧	-	٥٦,٣٥١	٨٦,١٦٢	٤٨,٦٠٨	١١,٦٠٢	-	٢٣٢,٦٨٥
للسنة (إيضاح ٨-٣)	-	٥,٦١١	٣,٣٧٩	١,٨٣٥	٩٥٣	-	١٦,٩٤٧
استبعادات	-	(٨,٩٣٩)	(١١,٠٧٠)	(٣,٠٣٠)	(٥٠)	-	(٢٣,٠٨٩)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٥٣,٠٢٣	٧٨,٤٧١	٤٧,٤١٣	١٢,٥٠٥	-	٢٢٦,٥٤٣
للسنة (إيضاح ٨-٣)	-	٥,٩٠٥	٣,٣٣٧	٢,٢٢١	٦٧٠	-	١٢,٩٢٨
استبعادات	-	-	(٢,٨٠٧)	(٣٧٦)	(٩٧١)	-	(٥,٦٩٨)
تحويلات	-	(٣١١)	-	-	-	-	(٣١١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	٥٨,٦١٧	٧٩,٠٠١	٤٩,٢٥٨	١٢,٢٠٤	-	٢٣٣,٤٦٢
صافي القيمة الدفترية:							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤٢٩,٢٩٩	٧٦,٥٥٢	٢,٥٧٦	١٠,٦٠٠	٧٢٧	١٢,٤٦٤	٥٣٣,٣٢٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٩,٢٨٨	٨٣,٢٩٦	٢٨٣	١٠,٣٥٩	٨٣٧	٧,٤٣٤	١٤٣,٠٣٥

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٨ الموجودات الثابتة (تتمة)

٨-١ الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ

تتعلق الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بمدفوعات تجديد المكاتب والمعدات.

٨-٢ إعادة تقييم الأراضي

غيرت المجموعة السياسة المحاسبية الخاصة بقياس الأراضي في عام ٢٠١٨ على أساس مستقبلي. لذلك، لم يتم قياس القيمة العادلة للأرض في ١ يناير و٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

إذا تم قياس الأرض باستخدام نموذج التكلفة، فستكون القيمة الدفترية ٣٩,٣ مليون درهم.

تم تحديد القيمة العادلة للأرض باستخدام منهجية تقييم بناءً على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث يوجد نقص في معلومات السوق للمقارنة نظراً لطبيعة العقار. تم إجراء التقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مقيمين مستقلين يتمتعون بخبرة تقييم محددة لعقارات مماثلة وذلك بناءً على افتراضات أعدتها الإدارة وتم التحقق من صحتها من قبل المقيم الخارجي. تم استخدام مدخلات كبيرة غير ملحوظة في تقدير القيمة العادلة للملكية بما في ذلك توقعات التدفق النقدي، والنفقات الرأسمالية المستقبلية، ومعدل الخصم ومعدل النمو. تم تثبيت صافي ربح من إعادة تقييم الأرض بقيمة ٣٩٠ مليون درهم في عام ٢٠١٨ في الدخل الشامل الآخر، وهو ما يمثل ربح إعادة تقييم من المستوى ٣.

أي زيادات هامة (نقصان) في المعلومات الهامة الغير ظاهرة ستؤدي إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) بشكل جوهري.

٨-٣ الاستهلاك

يتم تثبيت الاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر كما يلي:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٦,٠٦٩	٤,٥٣٣
١٠,٨٧٨	٨,٣٩٥
<u>١٦,٩٤٧</u>	<u>١٢,٩٢٨</u>

الاستهلاك المعترف به كتكلفة

الاستهلاك المعترف به كمصاريف عمومية وإدارية

٩ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من العقارات التجارية والسكنية وكذلك الأراضي في دبي موتور سيتي ، والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة على أساس التسلسل الهرمي للمستوى ٣. وليس لدى المجموعة أية قيود على إمكانية تسهيل عقاراتها الاستثمارية أو التزام تعاقدى لشراء أو بناء أو تطوير العقارات الاستثمارية أو لإجراء إصلاحات أو صيانة أو تحسينات. وكانت حركة العقارات الاستثمارية خلال العام كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٥٩٥,٤٣٧	٣,٧١٨,٦٤٥	في ١ يناير
١٩٨,٩٠٦	٣٢,٥٠٠	الإضافات خلال السنة
-	(٤٦,٦٣٧)	التحويل الى عقارات لغرض التطوير (الإيضاح ١٢)
-	٧,١٧٠	التحويل من عقارات لغرض التطوير (الإيضاح ١٢)
-	٨٩٣	التحويل من الموجودات الثابتة (الإيضاح ٨)
-	٤١٢,١٣٧	التحويل من الذمم المدينة (الإيضاح ٩-١)
(٢,٠٧٥,٦٩٨)	٨٦,٤٠٤	أرباح / (خسائر) القيمة العادلة (الإيضاح ٩-٥)
٣,٧١٨,٦٤٥	٤,٢١١,١١٢	كما في ٣١ ديسمبر

٩-١ تحويل من الذمم المدينة

خلال العام، تم تحويل مبلغ ٢٣٣,٧ مليون درهم و ١٧٨,٥ مليون درهم من الذمم المدينة المتداولة وغير المتداولة على التوالي، متعلقة بمستحقات من بيع عقار، حيث تخلف المشتري عن السداد ومارست الشركة حقها القانوني التعاقدى في المطالبة باستعادة ملكية العقار. وفقاً لذلك، تم إعادة تصنيف هذه المبالغ الى العقارات الاستثمارية وذلك بناءً على قرار الإدارة للاحتفاظ بالعقار لإنتاج دخل إيجار و/أو الزيادة في رأس المال مما أدى إلى تغير في القيمة العادلة بمبلغ ١١٢,٩ مليون درهم تم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر خلال السنة المنهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٩-٢ المحول من عقارات لغرض التطوير

قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن العقارات لغرض التطوير. وعليه، تم تحويل عقارات بمبلغ ٧,٢ مليون درهم من العقارات لغرض التطوير الى العقارات الاستثمارية. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لقياس العقارات الاستثمارية.

٩-٣ المحول إلى عقارات لغرض التطوير

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل عقارات بقيمة ٤٦,٦ مليون درهم من عقارات استثمارية إلى عقارات لغرض التطوير وذلك للتغيير في الاستخدام (٢٠١٧: لا يوجد). وقد تم بيع هذه العقارات خلال السنة.

٩-٤ المحول من الموجودات الثابتة

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل عقارات بقيمة ٠,٩ مليون درهم من الموجودات الثابتة إلى عقارات استثمارية وذلك نتيجة للتغيير في الاستخدام (٢٠١٧: لا يوجد).

٩ العقارات الاستثمارية (تمة)

٥-٩ تقييم العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧، استندت القيم العادلة للعقارات على التقييمات التي أجراها المقيم المستقل المعتمد "شركة فالوسترات للاستشارات". وقد تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً للنموذج الموصى به من قبل المجلس الدولي لمعايير التقييم. ويقوم المقيم المستقل بتقييم القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

إن المقيم المستقل المسجل قام بالتقييم بناء على تقييم السوق المفتوح وفقاً لدليل التقييم ريكس الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باتباع أسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية للقيمة العادلة وباستخدام تقنيات التقييم المحددة، قام المقيم المستقل بمراجعة وتحديث خطة تطوير المجمع الرئيسي لمشروع موتور سيتي لتكوين رأيه حول القيمة العادلة للمحفظه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧.

تم تحديد القيم العادلة من خلال مراعاة إيرادات التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة ترتيبات إيجار سارية. وفي هذا الصدد، أخذت المجموعة في الاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية، والتي تم إبرامها على أساس المعاملات السائدة في السوق والتي يمكن مقارنتها بترتيبات العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في الحالات التي لا تمتلك فيها الشركة أي ترتيبات إيجار سارية، تم تحديد القيم العادلة، عند الاقتضاء، مع الأخذ بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة للعقارات المشابهة، وكذلك الزيادة الكبيرة المتوقعة في التوفر الجديد لقطع الأراضي داخل وحول نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة. يتم ضبط هذه القيم بالنسبة للاختلافات في السمات الأساسية مثل حجم العقار.

بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية والذي يشمل كل من طريقي الدخل والتكلفة. إن تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات يتم على افتراض أن هذه العقارات مكتملة كما في تاريخ التقييم، والتي يتم من خلالها إجراء خصم مناسب لتكاليف استكمال المشروع من أجل تقدير قيمة العقار في حالته الحالية.

مع الوضع بعين الاعتبار الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة تقع في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها علاوة على قطع الأراضي غير المطورة المتوفرة حالياً، ترى شركة التقييم والإدارة أن ذلك يؤدي إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار الأراضي على وجه الخصوص. علاوة على ذلك، فإن أعمال تطوير العقارات المتزايدة في نفس منطقة محفظة أراضي المجموعة وما حولها من أجل إنجازها وطرحها في سوق العقارات للمستخدم النهائي، قد أدت إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار العقارات المطورة وكذلك أسعار الأراضي. نتيجة لذلك، من المتوقع أن تزيد مخاطر هامش التطوير عند شراء قطعة أرض مقارنة بسنة ٢٠١٧. لقد أدت هذه العوامل إلى انخفاض القيمة العادلة لمحفظه أراضي المجموعة. وقد حددت شركة التقييم المستقلة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٤,٢١١ مليون درهم (٢٠١٧: ٣,٧١٩ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

وعليه، وبناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم تثبيت أرباح القيمة العادلة بمبلغ ٨٦,٤ مليون درهم (٢٠١٧: خسائر تقييم بمبلغ ٢,٠٧٦ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تشتمل خسائر القيمة العادلة البالغة ٢,٠٧٦ مليون درهم في ٢٠١٧ على خسائر بمبلغ ٦٩٠ مليون درهم من تقييم المساحة الطابقية الإجمالية (راجع التفاصيل الواردة في الإيضاح ٩-٦) ومبلغ ١,٣٨٠ مليون درهم من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المستقلة المسجلة، وفي رأيهم أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تبدو مناسبة ومعقولة كما في تاريخ التقرير. أي تغير جوهري في الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة قد يؤدي إلى انخفاض/ارتفاع القيم العادلة لهذه الموجودات بشكل ملحوظ.

٩ العقارات الاستثمارية (تمة)

٦-٩ خسائر تقييم المساحة الأرضية الإجمالية

كما في ١ يناير ٢٠١٧، كانت الشركة تمتلك مساحة طابقية إجمالية تبلغ حوالي ٣٣, ١٤ مليون قدم مربع بغرض التطوير في مشروع موتورسيي. ونظراً للزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها، قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بتعيين استشاري خارجي مستقل لمراجعة وإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع موتورسيي. مع الوضع بعين الاعتبار البنية التحتية وخطة التطوير الرئيسية المحدثة المعتمدة من بلدية دبي، أوضح الاستشاري الخارجي المستقل أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الطابقية الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيي. كما أوصى الاستشاري الخارجي المستقل أنه في حال رغبة الشركة في استخدام المساحة الإضافية البالغة ٣٣. ٢ مليون قدم مربع من إجمالي المساحة الطابقية، فإنه يتعين على الشركة دراسة التكاليف التجارية الإضافية ومدى إمكانية الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة لتطوير هذه المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ما يزال يرى الاستشاري الخارجي المستقل وكذلك الإدارة أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الأرضية الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيي.

ما يزال يقوم أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة إمكانية أفضل توزيع مستقبلي للمساحة الطابقية الإجمالية المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة دون التنازل عنها. ويرون أنه مع الوضع بعين الاعتبار عوامل السوق المذكورة أعلاه سيكون من المرجح أن تحقق خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيي أعلى قيمة ولذلك اعتمد مجلس الإدارة هذه الخطة لتقديمها إلى الجهات التنظيمية المختصة لمراجعتها واعتمادها. وعليه، أكد مجلس إدارة الشركة على ضرورة مواصلة تقييم المساحة الإضافية البالغة ٣٣. ٢ مليون قدم مربع من المساحة الطابقية الإجمالية بمبلغ صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧، وقام في المقابل بتسجيل خسائر بلغت ٦٩٠ مليون درهم نتيجة التقييم بالقيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

تهدف الشركة إلى تطوير محفظة أراضيها، وللقيام بذلك قد تحتاج وتستخدم المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية، ويتوقف ذلك على مدى إمكانية الاستفادة التجارية من المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية. علاوة على ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ما تزال الشركة تعمل على إعداد التوثيق اللازمة لتقديم خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيي إلى الجهات التنظيمية بغرض اعتمادها. في حال تغير التقديرات أو الافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية.

٧-٩ تكاليف الاقتراض المرسلة

ان بناء مشروع تطوير عقاري سكني تم الانتهاء منه خلال السنة بتمويل من تسهيل بنكي وقد بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة ٥,٨ مليون درهم حتى تاريخ الانتهاء من البناء (٢٠١٧: ٦,٤ مليون درهم).

٨-٩ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية

تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة تقييم الدخل أو التقييم السوقي (سعر البيع) على أساس معلومات هامة غير ظاهرة وقد تم تصنيف القياس للقيمة العادلة على أنه المستوى ٣.

طريقة تقييم الدخل

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام طريقة تقييم الدخل، أخذ المُقيّم في الاعتبار معلومات خاصة بحساب الملكية مثل اتفاقية الإيجارات المتعاقد عليها حالياً ونفقات التشغيل المتوقعة. قام المُقيّم بتطبيق افتراضات لمعدلات عائد الرسملة والقيمة السوقية المقدّرة للإيجار، والتي تتأثر بخصائص محددة، مثل موقع العقار، وعائد الدخل وإشغال كل عقار في المحفظة، للوصول إلى التقييم النهائي. ان المعلومات الهامة الغير ظاهرة تشمل ما يلي: قيمة الإيجار المقدرة للقدم المربع الواحد، ونفقات التشغيل المتوقعة، ومعدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم.

٩ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٨-٩ وصف أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات (تتمة)

طريقة تقييم الدخل (تتمة)

بالنسبة إلى العقارات التي هي قيد التطوير، استخدم المُقيّم طريقة القيمة المتبقية، والذي يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق المحتملين من إجمالي قيمة التطوير للعقارات بالافتراض ان التطوير قد اكتمل بعد خصم تكلفة التطوير (وهي التكلفة المتوقعة لإكمال التطوير) من أجل الوصول إلى قيمة العقار في حالته الحالية الغير مكتملة. في هذا النوع من النهج، تستخدم معلومات هامة غير ظاهرة بما في ذلك معدلات المقارنة للإيجار، والاستخدام المستقبلي المتوقع للعقار، والوقت المتوقع والتكلفة لإكمال التطوير.

طريقة التقييم السوقى

عند تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام طريقة التقييم السوقى، أخذ المُقيّم في الاعتبار سعر القدم المربع الواحد لمعاملات السوق الأخيرة لعقارات لها الخصائص والنوعية المماثلة وتقع في وحول نفس المنطقة للعقارات المقيمة. تمثل المعلومات الهامة الغير ظاهرة لهذا النوع من التقييم بشكل رئيسي سعر القدم المربع المطبق على مساحة العقار في تحديد قيمة العقار المعنى.

معلومات أخرى

أي زيادات هامة (نقصان) في المعلومات الهامة الغير ظاهرة ستؤدي إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) بشكل جوهري.

إن أساس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع تلك المعتمدة في عام ٢٠١٧.

لم تكن هناك تغييرات في تقنية أساليب التقييم خلال السنة.

١٠ ذمم مدينة غير متداولة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٥,٤٩٧	٢٤,٦٧٩	ذمم محتجزة مدينة
٢٦٣,٦٠٨	٣٥,٥٠٠	مبالغ مستحقة القبض من بيع العقارات
١٥٤	-	ذمم مدينة أخرى
<u>٢٩٩,٢٥٩</u>	<u>٦٠,١٧٩</u>	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالموجودات المالية في الإيضاح ٢٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

١١ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشمل ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٨٦,٢٣٠	أموال متداولة
٩١,٩٠٢	١٠,٥٦٦	حقوق ملكية متداولة
١,٣٤٨	١,٣٤٨	حقوق الملكية غير متداولة
٩٣,٢٥٠	٢٩٨,١٤٤	

حركة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أثناء العام كانت كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٣,٣٩٩	٩٣,٢٥٠	في ١ يناير
١١١,٨٧٨	٩٤٠,٢٣٣	إضافات
(١٩٠,٤٠٨)	(٣٥٩,٤٢٢)	استبعادات
-	(٣٧٤,١٣٠)	تحويل الاستثمار إلى شركة شقيقة (الإيضاح ٢٤)
(١,٦١٩)	(١,٧٨٧)	خسائر إعادة التقييم
٩٣,٢٥٠	٢٩٨,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٠,٩٠٨	٩١,٩٠٢	في ١ يناير
١١١,٨٧٨	٩٤٠,٢٣٣	إضافات
(١٩٠,٤٠٨)	(٣٥٩,٤٢٢)	استبعادات
-	(٣٧٤,١٣٠)	تحويل لاستثمار في شركة شقيقة
(٤٧٦)	(١,٧٨٧)	إجمالي (الخسارة)/ الربح - صافي:
٩١,٩٠٢	٢٩٦,٧٩٦	- في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
		كما في ٣١ ديسمبر

استثمارات في صناديق مدرجة

خلال السنة، قامت المجموعة بالاستثمار في صناديق، بقيمة عادلة قدرها ٢٨٦ مليون درهم كما في تاريخ التقرير، مما أدى إلى صافي خسارة عند التغيير في القيمة العادلة بقيمة ٢٣,٢ مليون درهم خلال العام (٢٠١٧: ١,٢ مليون درهم).

كما قامت المجموعة أيضاً بالاستثمار في صندوق عقاري بقيمة ١,٣٥ مليون درهم في نهاية العام (٢٠١٧: ٢,٥ مليون درهم).

١١ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

استثمارات في حقوق ملكية مدرجة

بالم هيلز للتطوير ش.م.ع.

تماشياً مع استراتيجية الاستثمار في المجموعة، وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، قامت المجموعة بشراء مزيد من الأسهم في شركة بالم هيلز للتطوير ش.م.ع، وهي شركة مقرها مصر. ومدرجة في البورصة المصرية وبورصة لندن، مما زاد من ملكيتها من الأسهم كما في تاريخ التقرير إلى ٤٠٦,٢ مليون سهم (٢٠١٧: ١١٢,٨ مليون سهم)، ما يمثل ١٧,٥٩٪ من أسهم الشركة (٢٠١٧: ٤,٩٪ من الأسهم). وبلغت القيمة العادلة لهذا الاستثمار كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ ٣٧٤,٩ مليون درهم، مما أدى إلى زيادة في القيمة العادلة بقيمة ٢٨,٩ مليون درهم خلال تلك الفترة (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا يوجد).

خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٨، تم إعادة تصنيف الاستثمار كاستثمار في شركة شقيقة عند الحصول على الحق في ممارسة سلطة التصويت اللازم على مجلس المستثمر (الإيضاح ٢٤). وعليه، تم تحويل الاستثمار بقيمة ٣٧٤,٩ مليون درهم في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٩٠,٧ مليون درهم) إلى استثمار في شركة شقيقة تمثل تكلفة الاستحواذ على الشركة الشقيقة.

أدوات حقوق الملكية الأخرى

خلال السنة، استثمرت المجموعة في استثمارات أخرى مدرجة، بقيمة عادلة قدرها ١٠,٦ مليون درهم في تاريخ التقرير.

أخرى

إن المجموعة ليس لديها أي استثمارات في مجموعة أبراج أو أي من مشاريعها أو صناديقها ولا تربطها بها أي علاقة عمل أو تتعرض لها بأي شكلٍ من الأشكال.

١٢ المخزون

مخزون للمتاجرة والمشاريع

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٥	١,٧٩٠	المواد المتعلقة بالمشاريع
٥,١٤٣	٣,٨٧٩	(صافي من مخصص المواد بطيئة الحركة)
٩٨١	٩٠٢	مخزون للمتاجرة
٦,٣٥٩	٦,٥٧١	قطع الغيار والمستهلكات

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

١٢ المخزون (تتمة)

عقارات للتطوير

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٤٠,٠٨٤	٨,٨٦٨	١ يناير
-	٢,٧٩٢	إضافات خلال السنة
-	٤٦,٦٣٧	المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩)
(٣١,٢١٦)	(٥٣,٠٤٤)	تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ٥-٢)
-	٩,٤٢١	عكس مخصص
-	(٧,١٧٠)	المحول إلى عقارات لغرض الاستثمار (إيضاح ٩)
٨,٨٦٨	٧,٥٠٤	كما في ٣١ ديسمبر

١٣ موجودات العقود

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٣٨٦,٤٥٩	٣٧٠,١٧٦	التكاليف مضافاً إليها الأرباح المنسوبة مخصوماً منها الخسائر المتوقعة
(١٨٣,٤٣٩)	(١٧٧,٥٦٧)	مخصوماً منها: المستخلصات
٢٠٣,٠٢٠	١٩٢,٦٠٩	
٢٠٧,٦٧١	١٩٧,٨٣٥	تم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي الموحد:
(٤,٦٥١)	(٥,٢٢٦)	عقود قيد الإنجاز (إيضاح ٥-٣)
٢٠٣,٠٢٠	١٩٢,٦٠٩	الفواتير الإضافية المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ (إيضاح ١٨)

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

١٤ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		الأدوات المالية
١,٩٤٧,٩٥٣	١,٩٦٩,٥٢٨	الذمم المدينة التجارية
٥٨,٢٤٩	٥٤,١٧٩	الذمم المدينة المحتجزة
٢٠٧,٢٤٤	٢٠,٠٣٢	الذمم المدينة لمبيعات العقارات
٢,٢١٣,٤٤٦	٢,٠٤٣,٧٣٩	
(١,٧٩٢,٢١٠)	(١,٨٠٥,٣٧٥)	مخصوماً منه: مخصص بدل خسائر الائتمان المتوقعة
٤٢١,٢٣٦	٢٣٨,٣٦٤	
٢٤,٠٢٥	٤٧,٠٤٨	ذمم مدينة أخرى
٤٤٥,٢٦١	٢٨٥,٤١٢	الإجمالي (أ)
		الأدوات غير مالية
١١,٢٧٥	٢٨,٤٢٩	سلف للمقاولين
٢٧,١٥٢	٢٥,٢٩٢	دفعات مقدمة وسلف
٣٨,٤٢٧	٥٣,٧٢١	الإجمالي (ب)
٤٨٣,٦٨٨	٣٣٩,١٣٣	الإجمالي (أ+ب)

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينة في الإيضاح ٢٩.

١٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع منشآت أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. هذه المعاملات تتم وفقاً للبنود والشروط المعتمدة من قبل إدارة المجموعة.

تمثل الأرصدة لدى الأطراف ذات العلاقة في بيان المركز المالي الموحد الأرصدة المستحقة من الشركات المستثمرة فيها المحتسبة في حقوق الملكية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة فيما يتعلق بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاح ٢٩.

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٨٨٢	١٨,٧٧٨	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٧٢٨	٧١٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

١٦ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥٥٦	٦٥٨	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنك
١١,٠٦٣	٤٢,٦٤٦	- في حسابات ودائع خاضعة لرهن
٩٠,٤٦٠	٣٧,٠٥٣	- في حسابات جارية
٢٧,٥٧٨	١٧,١٤١	- في حسابات ودائع أخرى
١٢٩,٦٥٧	٩٧,٤٩٨	

(أ) النقدية وشبه النقدية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
		تتألف النقدية وشبه النقدية:
		النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع الخاضعة لرهن)
١١٨,٥٩٤	٥٤,٨٥٢	سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح ١٩)
(٥١,١٠٦)	(٢٣١,٤٢٦)	
٦٧,٤٨٨	(١٧٦,٥٧٤)	

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات الودائع

يخضع النقد لدى البنوك في حسابات الودائع لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية في الإيضاح ٢٩.

١٧ دائنون تجاريون وآخرون

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
		الأدوات المالية
٣٨٣,٣٦٣	٣٦٠,٥٣٣	الذمم الدائنة التجارية
٦١,٧٨٢	٦١,٦٤٦	ذمم المحتجزات الدائنة
٧٧٣,٧١١	٨٣٢,٧٨٣	الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى (راجع البند (أ) أدناه)
١,٢١٨,٨٥٦	١,٢٥٤,٩٦٢	الإجمالي

تشمل الذمم الدائنة والمستحقات الأخرى ما يلي:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥٧٢,٨٩٩	٥٣٦,٩٩٧	المخصصات والمستحقات في مقابل أعمال المقاول
٥٠,٣٩٩	٢٩,٨٥٧	المخصصات للذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
١٠,٠٧١	١٠,٠٧١	مخصصات سداد تكاليف المقاولين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بدائنون تجاريون وآخرون في الإيضاح ٢٩.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

١٨ المطلوبات التعاقدية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٠,٥٧٨	٨٢,٩٦٠	دفعات مقدمة من العملاء – متداولة
٣٤,٢٦٣	٧,٩٥٢	دفعات مقدمة من العملاء – غير متداولة
٤,٦٥١	٥,٢٢٦	الفواتير الإضافية المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ
<u>١٣٩,٤٩٢</u>	<u>٩٦,١٣٨</u>	

تمثل المطلوبات التعاقدية غير المتداولة المبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد الوارد في اتفاقيات البيع والشراء، والتي يتم بموجبها تثبيت الإيرادات فور تسليم العقارات.

١٩ قروض مصرفية قصيرة الأجل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>٥١,١٠٦</u>	<u>٢٣١,٤٢٦</u>	قروض مصرفية قصيرة الأجل

الشروط والأحكام الهامة

تم الحصول على القروض المصرفية قصيرة الأجل من البنوك المحلية والأجنبية لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، ويترتب على هذه القروض فائدة وفقاً للمعدلات التجارية.

الضمانات

يتم ضمان القروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة بموجب:

- سندات أذنيه؛
 - ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة؛
 - خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م ("شركة تابعة") لن يتم تخفيضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
 - تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة.
- لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة إلى مخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة يُرجى مراجعة الإيضاح ٢٩.

٢٠ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية طويلة الأجل التي تخضع لفائدة لدى المجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، يُرجى مراجعة الإيضاح ٢٩.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥١٠,٦٧٦	١,٥٤٤,٩١٣	كما في ٣١ ديسمبر
(٥٩١,٥٦٥)	(٩٨١,٩٩٥)	خصم: الجزء المتداول
<u>٩١٩,١١١</u>	<u>٥٦٢,٩١٨</u>	الجزء غير المتداول

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. وفيما يلي مزيد من التفاصيل حول القروض المصرفية طويلة الأجل.

٢٠ القروض المصرفية طويلة الأجل (تتمة)

كانت الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل أثناء العام كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٥١٠,٦٧٦	كما في ١ يناير
٢٤١,٨٩٢	٤٨٥,١١٠	تم الانتفاع منه خلال السنة
(٩٥,٣١٤)	(٤٥٠,٨٧٣)	مدفوعات السداد خلال السنة
١,٥١٠,٦٧٦	١,٥٤٤,٩١٣	كما في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض البنكية طويلة الأجل التسهيلات التالية:

(أ) خلال ٢٠١٤، حصلت الشركة على تسهيل تمويل إسلامي بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم من أحد البنوك الإسلامية المحلية، وذلك لتسوية تسهيل بنكي آخر بنفس المبلغ. يستحق سداد التسهيل الجديد على ٢٥ قسط ربع سنوي اعتباراً من أبريل ٢٠١٦، ويستحق سداد القسط الأخير البالغ ١٤٠ مليون درهم في يوليو ٢٠٢١.

خلال ٢٠١٦، أجرت المجموعة تسوية مبكرة من خلال سداد مبلغ ٤٠ مليون درهم من القرض المصرفي طويل الأجل. وتمت تسوية القرض بالكامل في ٢٠١٨ عن طريق الحصول على تسهيل بنكي جديد (يرجى الرجوع إلى بند ٧ أدناه). وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغت قيمة المبلغ المستحق من القرض ٢٤٣,٩ مليون درهم.

(ب) أبرمت المجموعة في ٢٠١٢ اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨ مليون درهم، واستخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة في ذلك تاريخ. يستحق سداد هذا القرض على ٦ أقساط سنوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٦، ويستحق سداد الدفعة الأخيرة البالغة ٤٧٨,٢ مليون درهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. بالإضافة إلى دفعات الفائدة نصف السنوية.

خلال ٢٠١٦ أجرت المجموعة تسوية لمبلغ ١٠٠ مليون درهم في مقابل القسط الأول وتسوية مبكرة لمبلغ ٥٥٠ مليون درهم في مقابل باقي الأقساط السنوية. وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كان المبلغ المستحق من القرض ٤٧٨,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٧٨,٢ مليون درهم). وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم تصنيف القرض ضمن المطلوبات المتداولة بسبب عدم الوفاء بالمدفوعات التعاقدية.

(ت) في ٢٠١٦، حصلت الشركة على قرض طويل الأجل بقيمة ١٩,٥ مليون درهم من أحد البنوك المحلية، ويستحق سداد هذا القرض على اثني عشر قسط ربع سنوي بقيمة ١,٦ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من مايو ٢٠١٦ بالإضافة إلى الفائدة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٣,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ١,١ مليون درهم).

(ث) خلال ٢٠١٦ أبرمت الشركة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض مصرفي طويل الأجل بمبلغ ٥٥٠ مليون درهم لاستخدامه في تسوية جزء من قرض بنكي آخر (راجع البند ٢ أعلاه). يستحق سداد هذا القرض على ٣٦ قسط ربع سنوي متساوي اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٦ وهو يخضع لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٤١٢,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٥٨,٣ مليون درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم تلتزم الشركة بأحد تعهداتها أمام البنك ومن ثم فقد تم تصنيف القرض في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات المتداولة. ولا يزال القرض يُصنف ضمن المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ نتيجة عدم الوفاء بالمدفوعات التعاقدية.

(ج) قامت الشركة خلال ٢٠١٦ بإبرام اتفاقية مع اثنين من البنوك المحلية وحصلت على قرض مصرفي طويل الأجل في حدود ٢٩٠ مليون درهم لتشييد "أويا" وهو مبنى سكني في مدينة دبي للسيارات "موتور سيتي" - ويستحق سداد هذا القرض على ١٢ قسط متساوي ربع سنوي اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٩. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وصل المبلغ المسحوب من القرض إلى ٢١٦ مليون درهم (٢٠١٧: ١٩٦ مليون درهم).

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

٢٠ القروض المصرفية طويلة الأجل (تمة)

(ح) قامت الشركة خلال السنة الماضية بإبرام اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض مصرفي قصير الأجل بمبلغ ١٢٥ مليون درهم، وتمت تسويته في يناير ٢٠١٨.

(خ) أبرمت المجموعة في هذا العام اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ٣٥٠ مليون درهم، واستخدمته المجموعة لتسوية قرض مصرفي آخر قائم (راجع البند ١ أعلاه). يستحق سداد هذا التسهيل على ٣٩ قسط ربع سنوي على أساس الرصيد المتناقص وذلك اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٨، ويستحق سداد الدفعة الأخيرة البالغة ٨. ١١٣ مليون درهم في مارس ٢٠٢٨، وبلغ رصيد القرض ٣٣٦ مليون درهم في نهاية العام.

(د) وخلال العام الحالي أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك المحلية للحصول على قرض طويل الأجل يبلغ ١٠٠ مليون درهم، ويستحق سداد هذا القرض على ٢٤ قسط ربع سنوي متساوي اعتباراً من أبريل ٢٠١٨، وبلغ رصيد القرض ٨٧,٥ مليون درهم في نهاية العام.

الضمانات

تم ضمان القروض المصرفية المذكورة أعلاه بموجب واحد أو أكثر من الضمانات التالية:

- أ. رهن عقاري مسجل لأراضي وعقارات بقيمة عادلة تبلغ ٢,٤١١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٢,٣٦٤ مليون درهم)؛
- ب. تخصيص بوالص التأمين على العقارات المرهونة؛
- ج. تخصيص متحصلات تأجير وحدات معينة؛
- د. ضمان من الشركة وبعض الشركات التابعة؛
- هـ. تخصيص بعض الذمم المدينة
- و. تخصيص حساب ضمان معلق بأحد المشاريع.

٢١ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤,٦٧٦	٤٠,٤٦٤	في ١ يناير
١٢,٠٦٥	٥,٦٨٣	المخصص المرصود خلال السنة
(٢٦,٢٧٧)	(١٠,٧٠٠)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
<u>٤٠,٤٦٤</u>	<u>٣٥,٤٤٧</u>	كما في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المُفصّل عنه كالترام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٢ رأس المال

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
		المصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر
		٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤ (٢٠١٧: ٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤) سهماً
<u>٤,٢٨٩,٥٤٠</u>	<u>٤,٢٨٩,٥٤٠</u>	سهماً بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم للسهم الواحد

٢٢ رأس المال (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتألف رأس المال من أسهم ملكية عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي أسهم الملكية العادية استلام توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الجمعية العمومية للشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوي كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ عدد أسهم رأس المال المصرح بها للشركة ٧ مليار سهم.

وافق المساهمون خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٧ على إصدار أسهم منحة بواقع ٨٪ كتوزيعات أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٢٣ الاحتياطات

الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ وعقد تأسيس الشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من الأرباح السنوية للمجموعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال السنة الحالية، حولت الشركة مبلغ ٦,٢ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٧: لا يوجد).

الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من أرباح المجموعة السنوية للاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات للاحتياطي العام عندما يوصي مجلس الإدارة بذلك أو عندما يصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

خلال السنة الماضية، وفقاً للنظام الأساسي للشركة، قرر مجلس الإدارة استخدام الاحتياطي العام البالغ ٣١٣.٧ مليون درهم لتعويض جزء من الخسائر المتراكمة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

فائض إعادة تقييم الموجودات

يتم تثبيت التغيرات في القيمة العادلة لأراضي المجموعة المدرجة في بند الموجودات الثابتة المقاسة بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر وتقيد في فائض إعادة تقييم الموجودات في حقوق الملكية.

٢٤ الاستثمارات في شركات شقيقة ومشروع مشترك

الاستثمارات في مشروع مشترك

إن الإمارات ديستريكت كولنج (إيميكول) ش.ذ.م.م. هي مشروع مشترك تعمل في مجال تقديم خدمات التبريد. باعت المجموعة حصتها وقدرها ٥٠٪ في شركة الإمارات ديستريكت كولنج (إيميكول) إلى شركة دبي للاستثمار ش.م.ع. وذلك في ١٨ يناير ٢٠١٨ مقابل ٥٠٠ مليون درهم مما تحقق عنه أرباح تصل إلى ١٢٥ مليون درهم يتم تثبيتها في الربح أو الخسارة.

تُحسب حصة المجموعة في المشروع المشترك باستخدام نظام حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشروع المشترك استناداً إلى البيانات المالية المُعدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، كما يطابق المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية للاستثمارات في البيانات المالية الموحدة:

الاتحاد العقاري (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٤ الاستثمارات في شركات شقيقة ومشروع مشترك (تتمة)

٢٠١٧	
ألف درهم	
١,٧٣٠,٦٤٤	المركز المالي:
٢٥٠,٣٤٧	الموجودات غير المتداولة
(٩٧٢,٨٨٠)	الموجودات المتداولة
(٢٥٨,١٤٠)	المطلوبات غير المتداولة
٧٤٩,٩٧١	المطلوبات المتداولة
٣٧٤,٩٨٦	حقوق الملكية
٣٧٩,٣٩١	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠%
(٢٩٩,٣٦٣)	الدخل
٨٠,٠٢٨	المصاريف
٤٠,٠١٤	أرباح السنة
	حصة المجموعة في الأرباح - ٥٠%

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمار في بالم هيلز للتطوير

تماشيًا مع استراتيجية المجموعة في الاستثمار فقد قامت المجموعة من خلال ذراعها الاستثماري بالاستثمار الاستراتيجي في بالم هيلز للتطوير في ٢٠١٧ و ٢٠١٨، ويشمل ذلك الاستثمار والتعمير في العقارات والأنشطة المتعلقة بالعقارات في مصر والمدرجة في البورصة المصرية.

وقد أعادت المجموعة خلال هذا العام تقييم مستوى تأثيرها على بالم هيلز للتطوير في ضوء قبول مجلس الشركة المستثمر فيها تعيين اثنان من أعضاء مجلس الادارة في مجلس إدارة بالم هيلز للتطوير. وقررت المجموعة بأن هذا الحق في تعيين مديرين يمنحها القدرة على التأثير على بالم هيلز للتطوير تأثيراً فعالاً. جدير بالذكر أنه تم تعيين المديرين خلال الربع الرابع من ٢٠١٨.

ومن ثم فقد أعادت المجموعة تصنيف استثماراتها من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى استثمار في شركة شقيقة تتم معالجته محاسبياً بموجب طريقة حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٨.

عند إعادة التصنيف أصبحت القيمة العادلة للاستثمار المذكورة في التقارير السابقة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ والبالغة ٣٧٤,١ مليون درهم تكلفة الاستثمار في شركة شقيقة (إيضاح ١١) بمساهمة بحصة في الأسهم قدرها ١٧,٥٩٪. وبالنسبة للفرق بين حصة المجموعة في صافي الأصول والقيمة العادلة للمقابل البالغ ١٢٨ مليون درهم فقد تمت معالجته محاسبياً في تاريخ الاستحواذ كشهرة ضمنية.

خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٨، طرحت المجموعة ٢٢,٣ مليون سهم في الشركة الشقيقة للبيع مما أدى إلى خسارة قدرها ١١,١ مليون درهم، تم تثبيتها كجزء من حصة من أرباح حقوق الملكية المستثمر فيها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. بالإضافة إلى ذلك أصدرت شركة بالم هيلز للتطوير ش.م.ع. ٧٦٩,٦٥ مليون سهم جديد للجمهور، والتي لم تكتتب فيها المجموعة. وكنتيجه لتلك المعاملات فقد انخفضت حصة المجموعة في الشركة الشقيقة إلى ١٢,٤٧٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. ولكن لا زال للمجموعة تأثير كبير على الشركة المستثمر فيها من خلال تمثيلها في مجلس إدارة الشركة كما هو مذكور أعلاه.

وكنتيجه لطرح ٢٢,٣ مليون سهم للبيع انخفضت قيمة الشهرة المتضمنة إلى ١٢١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. أما عن عملية تخصيص سعر الشراء فهي لم تكتمل بعد حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

وقد تم استخدام طريقة حقوق الملكية كأساس لمحاسبة الاستثمار في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ تصنيف الاستثمار كاستثمار في شركة شقيقة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لاستثمارات المجموعة في الشركة الشقيقة كما في فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ حيث لم تتوفر للمجموعة المعلومات المالية المتعلقة بالربع الرابع من ٢٠١٨ في تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٤ الاستثمارات في شركات شقيقة ومشروع مشترك (تتمة)

٢٠١٨ ألف درهم	المركز المالي:
٣,٢٤٤,٥٨٥	الموجودات غير المتداولة
٣,٥٤٠,٩٩٧	الموجودات المتداولة
(١,٥١٦,٣٤١)	المطلوبات غير المتداولة
(٣,٧٢٢,٣٨٤)	المطلوبات المتداولة
(١٠٧,٧٤٤)	حصص غير مسيطرة
١,٤٣٩,١١٣	حقوق الملكية كما في ٣٠ سبتمبر
٢٥٣,١٤٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٧,٥٩% في ٣٠ سبتمبر
١٢٨,٢٣٥	الشهرة المتضمنة عند الاستحواذ
٣٨١,٣٧٥	القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر
(٢٠,٥٥٧)	طرح الأسهم للبيع خلال الربع الرابع ٢٠١٨
٣٦٠,٨١٨	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر
٤٦٩,٢٦٨	الدخل لفترة الشهور الثلاثة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
(٤٢٠,٨١١)	المصاريف لفترة الشهور الثلاثة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
(٧,٢٧٣)	خصم: الأرباح الخاصة بالحصص غير المسيطرة
٤١,١٨٤	أرباح الفترة
٧,٢٤٤	حصة المجموعة في الأرباح - ١٧,٥٩%

الاستثمار في العقارية للاستثمار ذ.م.م

تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٣٠٪ من حقوق الملكية في "العقارية للاستثمار ذ.م.م" التي تعمل في الاستثمارات العقارية. و"العقارية للاستثمار ذ.م.م" منشأة خاصة ليست مدرجة في أي بورصة عامة. ويتم احتساب حصة المجموعة في العقارية للاستثمار ذ.م.م باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. والجدول التالي يلخص المعلومات المالية المتعلقة باستثمار المجموعة في العقارية للاستثمار ذ.م.م:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	المركز المالي:
٢٣٢,١٧٤	٢٦٣,٩٧٠	الموجودات غير المتداولة
٧٠٠,٨١١	٧٤٦,١٦٥	الموجودات المتداولة
(٣٦٩,٤٦٥)	(٣٥٠,٠٢٢)	المطلوبات غير المتداولة
(١٦٧,٦١٨)	(١٩٦,٩٨٤)	المطلوبات المتداولة
٣٩٥,٩٠٢	٤٦٣,١٢٩	حقوق الملكية
١١٨,٧٧١	١٣٨,٩٣٩	حصة المجموعة في حقوق الملكية ٣٠%
٦٠,٢٣٦	١١٤,١٨٣	الدخل
(١٨١,٦٨١)	(٤٦,٩٥٥)	المصاريف
(١٢١,٤٤٥)	(٦٧,٢٢٨)	(خسائر)/ أرباح السنة
(٣٦,٤٣٤)	(٢٠,١٦٨)	حصة المجموعة في (الخسائر) / الأرباح ٣٠%

الاتحاد العقاري (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

٢٥ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة الأتعاب المهنية المدفوعة/ مستحقة الدفع لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت وجهد خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية.

٢٦ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠١٧	٢٠١٨	
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	٦٢,٣٢٩	الأرباح/ (الخسائر) المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٥٥٤)	٠,٠١٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

٢٧ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٤٩,٥٧١	١٢,٠١٥	الشركة وشركاتها التابعة الارتباطات: الارتباطات الرأسمالية
٣٩٨,٧٩١	٣٠٩,٩٦٠	المطلوبات الطارئة: خطابات ضمان
٢٥٢,٥٠٠	٢٥٢,٥٠٠	شركة شقيقة ومشروع مشترك المطلوبات الطارئة: خطابات ضمان

خلال ٢٠١٦ أصدرت الشركة ضمان تجاري لصالح بنك دبي الإسلامي ش.م.ع فيما يتعلق بـ ٥٠٪ من المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيل المراجعة المبرمة في أغسطس ٢٠١٦ بين كل من "العقارية للاستثمار ذ.م.م" وبنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيل مراجعة") لكامل مدة الاتفاقية.

المطلوبات الطارئة

تنشأ بعض المطلوبات والالتزامات الطارئة في سياق الأعمال الاعتيادية. يراجع مجلس الإدارة هذه المطلوبات والالتزامات الطارئة بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/ أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة على حدة حسب أهميتها ووفقاً لشروط العقد ذي الصلة.

٢٨ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على أربعة قطاعات رئيسية للأعمال تتمثل في إدارة الممتلكات العقارية وأنشطة الإنشاءات وأنشطة الاستثمار وأنشطة البيع والخدمات. وفيما يلي التفاصيل المتعلقة بإيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات كل قطاع:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

٢٨ التقارير حسب القطاع (تمة)

العقارات ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	البضائع والخدمات ألف درهم	الاستثمارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠١٨				
١٣٠,٨٥٣	٧٥,٤٠٨	٢٩٤,٧٢٧	-	٥٠٠,٩٨٨
إيرادات القطاع				
-	-	-	(١,٧٨٧)	(١,٧٨٧)
خسائر الأدوات المالية بالقيمة العادلة من				
خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	١٦,٣٨٠	١٦,٣٨٠
الحصة من أرباح شركات شقيقة				
-	-	-	١٢٥,٠١٤	١٢٥,٠١٤
الأرباح من بيع استثمار في مشروع مشترك				
٨٦,٤٠٤	-	-	-	٨٦,٤٠٤
الأرباح من تقييم عقارات				
٣,٧٧٧	١٩٨	١٢٧	-	٤,١٠٢
دخل التمويل				
٩٤,١٦٦	١١,٩١٩	١٠,٦٣٦	٢,٩٧٩	١١٩,٧٠٠
دخل آخر				
٣١٥,٢٠٠	٨٧,٥٢٥	٣٠٥,٤٩٠	١٤٢,٥٨٦	٨٥٠,٨٠١
(٩٦,٦٥٤)	(٥٨,٨٨٥)	(٢٢٦,٥٢٤)	-	(٣٨٢,٠٦٣)
التكلفة المباشرة				
(١٨٦,٦١٩)	(٣١,٠٣٠)	(٤٣,٤٩١)	(٢١,١١١)	(٢٨٢,٢٥١)
مصاريف إدارية وعمومية				
(٤٩,٧٧٥)	(٣٩,٠٥٨)	(٧,٠٨٢)	(٢٨,٢٤٣)	(١٢٤,١٥٨)
مصاريف التمويل				
(١٧,٨٤٨)	(٤١,٤٤٨)	٢٨,٣٩٣	٩٣,٢٣٢	٦٢,٣٢٩
خسائر السنة				
٤٨,٥٨٨	٤٧٧	٢,٢١٧	-	٥١,٢٨٢
المصاريف الرأسمالية				
٦,٦٢١	٧٧٢	٥,٥٣٥	-	١٢,٩٢٨
الاستهلاك				
٤,٩٣٠,١١٩	٣١٩,٠٧٤	٢٢١,٨٦١	٢٩٩,٥٢٣	٥,٧٧٠,٥٧٧
موجودات القطاع				
-	-	-	٤٩٩,٧٥٧	٤٩٩,٧٥٧
الاستثمار في شركة شقيقة				
٤,٩٣٠,١١٩	٣١٩,٠٧٤	٢٢١,٨٦١	٧٩٩,٢٨٠	٦,٢٧٠,٣٣٤
إجمالي الموجودات				
١,٢٨٥,٦٥٥	١,٥٣٣,٠٥٤	١٨٤,٦٤٤	١٥٩,٨٢٣	٣,١٦٣,١٧٦
مطلوبات القطاع				
٢٠١٧				
١١٦,٤٦٢	١٠٥,٩٣٤	٢٦٢,٢١١	-	٤٨٤,٦٠٧
إيرادات القطاع				
-	-	-	(١,٦١٩)	(١,٦١٩)
خسائر الأدوات المالية بالقيمة العادلة من				
خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	٣,٥٨٠	٣,٥٨٠
الحصة في أرباح شركة شقيقة ومشروع				
-	-	-	-	(٢,٠٧٥,٦٩٨)
الأرباح من تقييم عقارات				
١٠,٢٢٠	١٤٤	٣٤١	-	١٠,٧٠٥
دخل التمويل				
١٣٦,٥٨٥	٨٢١	٥,١٥١	-	١٤٢,٥٥٧
دخل آخر				
(١,٨١٢,٤٣١)	١٠٦,٨٩٩	٢٦٧,٧٠٣	١,٩٦١	(١,٤٣٥,٨٦٨)
(٨١,٦٦٧)	(٤٢٧,٦٨٦)	(٢٠٦,٨٦٥)	-	(٧١٦,٢١٨)
التكلفة المباشرة				
(٧٣,٢٦٥)	(٥١,٤٩٧)	(٣٣,١١٦)	-	(١٥٧,٨٧٨)
مصاريف إدارية وعمومية				
(٣٨,٥٣٥)	(٢٦,١٠٦)	(١٥)	(٦٠٠)	(٦٥,٢٥٦)
مصاريف التمويل				
(٢,٠٠٥,٨٩٨)	(٣٩٨,٣٩٠)	٢٧,٧٠٧	١,٣٦١	(٢,٣٧٥,٢٢٠)
أرباح / (خسائر) السنة				
٢٠٧,٤٠١	٩,٩٧٨	٨٥١	-	٢١٨,٢٣٠
المصاريف الرأسمالية				
٥,٧١٣	١,٣٢٦	٩,٩٠٨	-	١٦,٩٤٧
الاستهلاك				
٤,٥٢١,٢٢٩	٣٥١,١٧٠	١٥٧,٣٥٤	٩١,٩٠٢	٥,١٢١,٦٥٥
موجودات القطاع				
-	-	-	٤٩٣,٧٥٧	٤٩٣,٧٥٧
الاستثمار في شركة شقيقة ومشروع مشترك				
٤,٥٢١,٢٢٩	٣٥١,١٧٠	١٥٧,٣٥٤	٥٨٥,٦٥٩	٥,٦١٥,٤١٢
إجمالي الموجودات				
١,٣١١,١٧٩	١,٥٥٥,٨٨٢	٩٣,٥٣٣	-	٢,٩٦٠,٥٩٤
مطلوبات القطاع				

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على الذمم المدينة غير المتداولة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على دائنون تجاريون وآخرون والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٣. يوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها العادلة للسنتين الحالية والمقارنة:

إيضاح	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨				
الموجودات المالية				
١٠	-	٦٠,١٧٩	٦٠,١٧٩	٦٠,١٧٩
١١	٢٩٨,١٤٤	-	٢٩٨,١٤٤	٢٩٨,١٤٤
١٤	-	٢٨٥,٤١٢	٢٨٥,٤١٢	٢٨٥,٤١٢
١٥	-	١٩,٢٧٧	١٩,٢٧٧	١٩,٢٧٧
١٦	-	٩٧,٤٩٨	٩٧,٤٩٨	٩٧,٤٩٨
	٢٩٨,١٤٤	٤٦٢,٣٦٦	٧٦٠,٥١٠	٧٦٠,٥١٠
المطلوبات المالية				
١٧	-	١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٥٤,٩٦٢
١٩	-	٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦
٢٠	-	١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٩١٣	١,٥٤٤,٩١٣
	-	٣,٠٣١,٣٠١	٣,٠٣١,٣٠١	٣,٠٣١,٣٠١

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

إيضاح	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧				
الموجودات المالية				
١٠	-	٢٩٩,٢٥٩	٢٩٩,٢٥٩	٢٩٩,٢٥٩
١١	٩٣,٢٥٠	--	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠
١٤	-	٤٤٥,٢٦١	٤٢١,٢٣٦	٤٢١,٢٣٦
١٥	-	٣١,٢٢٣	٣١,٢٢٣	٣١,٢٢٣
١٦	-	١٢٩,٦٥٧	١٢٩,٦٥٧	١٢٩,٦٥٧
	٩٣,٢٥٠	٩٠٥,٤٠٠	٩٧٤,٦٢٥	٩٧٤,٦٢٥
المطلوبات المالية				
١٧	-	١,٢١٨,٨٥٦	١,٢١٨,٨٥٦	١,٢١٨,٨٥٦
١٩	-	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦
٢٠	-	١,٥١٠,٦٧٦	١,٥١٠,٦٧٦	١,٥١٠,٦٧٦
	-	٢,٧٨٠,٦٣٨	٢,٧٨٠,٦٣٨	٢,٧٨٠,٦٣٨
المطلوبات التجارية وأخرون				
قروض مصرفية قصيرة الأجل				
قروض مصرفية طويلة الأجل				
الإجمالي				

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٩٩,٢٥٩	٦٠,١٧٩	١٠	الذمم المدينة غير المتداولة (راجع الإيضاح أدناه)
٩٣,٢٥٠	٢٩٨,١٤٤	١١	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٤٥,٢٦١	٢٨٥,٤١٢	١٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى (راجع الإيضاح أدناه)
٣١,٢٢٣	١٩,٢٧٧	١٥	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١٢٩,١٠١	٩٦,٨٤٠	١٦	النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٩٩٨,٧٩٤	٧٥٩,٨٥٢		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (بما في ذلك الذمم المدينة غير المتداولة) على مبلغ ٤١٢ مليون درهم من بيع عقار وتحتفظ المجموعة على الملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغت القيمة العادلة للعقارات التي تحتفظ بها المجموعة كضمان ٥٢٥ مليون درهم تقريباً.

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي المعلومات المتعلقة بتعرض الذمم المدينة التجارية والمحتفظ بها لمخاطر الائتمان وذلك باستخدام مصفوفة مخصصات:

الذمم المدينة التجارية						
مستحقات متأخرة						
الذمم المدينة	٩٠-١	٣٦٥-٩١	٣٦٥ >	يوما	يوما	الإجمالي
المحتفظ بها	متداولة	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨						
٨١,٧٦٦	٣,٥٩٩	١٤,٧٩٩	٧,٧٥٥	٩٨,٥١١	٩٨,٥١١	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨,٨٥٨	١١٦,٧٨٤	٣٩,٥٨٣	١٢١,٢٤٨	١,٧٤٧,٤٤٥	٢,١٠٣,٩١٨	إجمالي المبالغ
٦٤,٤٧٨	٤,١٩١	٥,٨٥٦	٩,٣٩٧	١,٧٢١,٤٥٣	١,٨٠٥,٣٧٥	مخصص
٣١ ديسمبر ٢٠١٧						
٨٥,٩٣٣	٠,٠٠٠	٠,٧٤٤	٢,٨٣٣	٨٠,٧٣٣	٨٠,٧٣٣	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
٩٣,٧٤٦	٨٠,٨٠٩	٥٧,٦٥٥	٦٩,٢٢٧	٢,١١٧,٣٦٨	٢,٤١٨,٨٠٥	إجمالي المبالغ
٨٠,٥٥٤	-	٤٢٥	١,٩٦٠	١,٧٠٩,٢٧١	١,٧٩٢,٢١٠	مخصص

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

خسائر/انخفاض القيمة (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة فيما يخص الذمم المدينة التجارية والمحتفظ بها خلال السنة:

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩٢,٢١٠
٥٩٩	١٣,٢٦٤
(٣٦٥)	(٩٩)
<u>١,٧٩٢,٢١٠</u>	<u>١,٨٠٥,٣٧٥</u>

في ١ يناير
المخصص المرصود خلال السنة (إيضاح ٦)
المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١٤)

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفائدة وتأثير اتفاقيات التسوية كما في تاريخ التقرير:

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	عند الطلب ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٨							
الأدوات المالية غير المشتقة							
دائنون تجاريون وآخرون	١٧	١,٢٥٤,٩٦٢	١,٢٥٤,٩٦٢	-	١,٢٥٤,٩٦٢	-	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	١٩	٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦	٢٣١,٤٢٦	-	-	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٠	١,٥٤٤,٩١٣	١,٧٢٠,٨٩٧	٨٩٧,٤٧١	١١٧,٠٩٧	٤٢٧,٨٤١	٢٧٨,٤٨٨
الإجمالي		٣,٠٣١,٣٠١	٣,٢٠٧,٢٨٥	١,١٢٨,٨٩٧	١,٣٧٢,٠٥٩	٤٢٧,٨٤١	٢٧٨,٤٨٨
المطلوبات المالية							
٣١ ديسمبر ٢٠١٧							
الأدوات المالية غير المشتقة							
دائنون تجاريون وآخرون	١٩	١,٢١٨,٨٥٦	١,٢٠٨,٦١١	-	١,٢٠٨,٦١١	-	-
قروض مصرفية قصيرة الأجل	٢١	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦	-	-	-
قروض مصرفية طويلة الأجل	٢٢	٥١٠,٦٧٦	١,٨٢٢,٩٧٩	٤٥٨,٣٣٣	١٩٢,٣٨٩	١,١٧٢,٢٥٧	-
الإجمالي		٢,٧٨٠,٦٣٨	٣,٠٨٢,٦٩٦	٥٠٩,٤٣٩	١,٤٠١,٠٠٠	١,١٧٢,٢٥٧	-

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة من النقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٦ و ١٩ و ٢٠) والتي تخضع لأسعار فائدة متغيرة. فيما يلي موجز أسعار الفائدة الخاص بالمطلوبات المالية بالمجموعة والتي تخضع لفوائد متغيرة وذلك في تاريخ التقرير:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
٥١,١٠٦	٢٣١,٤٢٦	القروض المصرفية قصيرة الأجل (إيضاح ٢١)
١,٥١٠,٦٧٦	١,٥٤٤,٩١٣	القروض المصرفية طويلة الأجل (إيضاح ٢٢)
<u>١,٥٦١,٧٨٢</u>	<u>١,٧٧٦,٣٣٩</u>	

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أدناه. لا يتضمن التحليل المبين أدناه الفائدة المرسمة، ويفترض بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية		
النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	
<u>(١٧,٧٦٣)</u>	<u>(١٧,٧٦٣)</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
<u>١٥,٦١٨</u>	<u>(١٥,٦١٨)</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

النظام المدرج للقيمة العادلة

يحلل الجدول المبين أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد مختلف مستويات القيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٢٩ الأدوات المالية (تتمة)

النظام المدرج للقيمة العادلة (تتمة)

لدى المجموعة استثمارات أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً إيضاح ١٣.

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٩٦,٧٩٦	١,٣٤٨	٢٩٨,١٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
٩١,٩٠٢	١,٣٤٨	٩٣,٢٥٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		

لم يتم إجراء أي عمليات إعادة تصنيف المستويات المختلفة للتقييم خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٠ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تُقيم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وترتكز على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها منطقية وفقاً للظروف الراهنة. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة التي تستخدمها الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

الأحكام

وضعت الإدارة الأحكام التالية أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة وهي الأحكام التي لها أشد أثر على المبالغ المُعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم مُفصل لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، الذي يشمل فترة اثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي قد تثير شك، بصورة فردية أو جماعية، حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

أعدت إدارة المجموعة خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتدفقات النقدية للاثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفّظ. وقد أعدت هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

بناءً على هذه التقديرات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة سوف تكون قادرة على مواصلة عملياتها خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية اعتباراً من تاريخ التقرير وأن افتراض مبدأ الاستمرارية المستخدم عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ملائم. علماً بأنه سوف يُعاد تقييم مدى ملاءمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الإيرادات من عقود العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر تأثيراً كبيراً على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات من عقود العملاء:

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٣٠ التقديرات والأحكام الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

الإيرادات من عقود العملاء (تتمة)

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات عن بيع العقارات

على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لبيع الممتلكات العقارية لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء تُستوفى بمرور الوقت أم في وقت معين، بهدف تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قيمت المجموعة ذلك استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء الحالية المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تُبرم العقود لتوفير الموجودات العقارية للعميل، ولا تنشئ المجموعة أو تعزز الموجودات التي يسيطر عليها العميل حيث أن المجموعة تنشئ الموجودات وتحسنها ويتلقى العميل ويستهلك المزايا التي توفرها المجموعة عند تحويل الموجودات إلى العميل، وبالتالي يتم تثبيت الإيرادات من هذه العقود في وقت معين أي عند تسليم العقار للعميل.

كما قدرت المجموعة أن نقل الملكية القانونية للعقار في هذه العقود ليس معياراً لتحديد توقيت استيفاء البيع، نظراً لأنه عادة ما يتأجل هذا التحويل لحين استلام المبلغ كاملاً من العميل، حيث يعتبر ضمان في مقابل المبالغ مستحقة القبض.

النظر في عنصر التمويل الجوهري في العقد

تتضمن مبيعات العقارات بالمجموعة على خيارين للسداد يختار العميل فيما بينهما، إما دفع سعر المعاملة عند توقيع العقد وعند تسليم العقار، أو الدفع بناءً على خطة أقساط مؤجلة. وخلصت المجموعة إلى وجود عنصر تمويل جوهري بالعقود التي يختار فيها العميل الدفع على أقساط مع مراعاة طول الفترة الزمنية بين دفع العميل وتاريخ استلامه للعقار.

عند تحديد الفائدة الواجب تطبيقها على سعر العقار، خلصت المجموعة إلى أن سعر الفائدة الضمني في العقد (أي سعر الفائدة الذي يخصم سعر البيع النقدي للعقار إلى المبلغ المدفوع مقدماً أو المدفوع وقت الاستلام) ملائم لأن هذا يتناسب مع السعر الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة وعملائها عند بدء العقد.

تحديد توقيت استيفاء الإيرادات من أنشطة المقاولات

خلصت المجموعة إلى أنها يجب أن تعترف بالإيرادات التي تحققها من أنشطة المقاولات بمرور الوقت لأن العميل يتلقى المزايا التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه. كما أن كون عدم وجود حاجة إلى إعادة كيان آخر لإجراء الخدمات بموجب العقد الذي قدمته المجموعة حتى تاريخه يدل على أن العميل يتلقى ويستهلك المزايا التي تقدمها المجموعة أثناء تقديمها إياها في وقت واحد.

قررت المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات عند قياس معدل تقدم خدمات أنشطة المقاولات هي أفضل طريقة حيث أن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة (أي التكاليف الفعلية المتكبدة لاستيفاء العقد) وتحويل الخدمات والسلع للعميل. تعترف المجموعة بالإيرادات على أساس التكلفة الفعلية المتكبدة بالنسبة إلى التكلفة الإجمالية المتوقعة لإكمال المشروع.

التأثير الجوهري على شركة شقيقة

خلصت المجموعة إلى أن لها تأثير جوهري على بالم هيلز للتطوير وهي شركة شقيقة على الرغم من أن المجموعة تمتلك أقل من ٢٠ بالمائة من حقوق التصويت بهذا الكيان. كما أن المجموعة تمتلك ١٢,٤٧% من أسهم هذه الشركة ويمثلها في مجلس الإدارة اثنين من الأعضاء من عدد أحد عشر عضواً أي ١٨%. ومن ثم فقد قيمت المجموعة التأثير الذي تتمتع به على أنه تأثير جوهري وذلك لمشاركتها في عملية صنع القرار بمجلس إدارة الشركة الشقيقة.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٣٠ التقديرات والأحكام الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف إيجار العقارات – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تجارية لعقارات في محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بها. وقررت المجموعة بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات مثل مدة عقد الإيجار التي لا تشكل جزءاً كبيراً من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير من القيمة العادلة للممتلكات التجارية، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات وحسابات العقود كعقود تأجير تشغيلية.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ التقرير، التي لديها مخاطر جوهرية تؤدي لتعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، تم بيانها أدناه. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. إن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية، مع ذلك، يمكن أن تتغير بسبب التغيرات في السوق أو الظروف التي تحدث خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تحديد معدل تقدم تنفيذ المشاريع فيما يتعلق بأنشطة المقاولات

تستخدم المجموعة طريقة المدخلات عند قياس معدل تقدم تنفيذ المشاريع وحساب إيرادات المقاولات ذات الصلة. يتطلب استخدام طريقة المدخلات من المجموعة تقدير التكاليف المصروفة حتى تاريخه على المقاولات كنسبة من إجمالي تكاليف المقاولات التي ستصرف. ولدقة هذا التقدير تأثير جوهري على مبلغ الإيرادات والأرباح ذات الصلة المثبتة. يُعالج أي تعديل على الأرباح الناتجة من التغيرات في التقديرات محاسبياً في الفترة التي أصبحت فيها التغيرات معروفة.

إن قياس إيرادات المقاولات يتأثر بالعديد من حالات عدم التأكد (بما في ذلك تقدير التكلفة) الذي يعتمد على نتائج الأحداث المستقبلية. تحتاج التقديرات غالباً للمراجعة مع ظهور الأحداث وحل حالة عدم التأكد. ولذلك، فإن مبلغ إيرادات المقاولات المثبت قد يزيد أو ينقص بين فترة وأخرى.

الأعمار الإنتاجية للموجودات الثابتة

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها لحساب الإستهلاك. وقد حددت المجموعة تقديراً لهذه الأعمار الإنتاجية بعد دراسة الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف والبلى المادي. تراجع الإدارة كل من القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ومن قـم يمكن أن تعدل تكلفة الإستهلاك المستقبلية عندما ترى أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مخصص مصاريف الضمان

يتم تثبيت مصاريف الضمان عند إتمام المقاولات وتسليمها إلى العميل لفترة الضمان. يستند هذا المخصص على بيانات الضمان السابقة بالإضافة إلى تقييم جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

٣٠ التقديرات والأحكام الهامة (تمة)

الأحكام (تمة)

خسائر انخفاض قيمة الموجودات الثابتة والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات الثابتة والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. ولتحديد مدى ضرورة تثبيت خسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أي بيانات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للموجودات الثابتة أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حدث أو حالة خسارة محددة تُعتبر، بناءً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية الموجودات الثابتة والموجودات غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة المخزون من العقارات المحتفظ بها بغرض البيع

تراجع إدارة المجموعة المخزون من العقارات المحتفظ بها بغرض البيع لتقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة تثبيت خسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقيم الإدارة أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة عند الإنجاز، يتم تثبيت مخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسارة محددة لتخفيض تكلفة العقارات الخاضعة للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق.

الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية الموجودات الثابتة

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة ومصاريف الاستهلاك للموجودات الثابتة بصورة سنوية. كما راجعت المجموعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات الثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ولم تشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. وسيُجرى هذا التقييم في كل تاريخ تقرير.

إعادة تقييم الموجودات الثابتة والعقارات الاستثمارية

تحتفظ المجموعة بعقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تثبيت التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. وبالنسبة للعقارات الاستثمارية تستخدم المجموعة منهجية للتقييم تعتمد على نموذج التدفق النقدي المخصص، كلما كان هناك نقص في بيانات السوق المقارنة بسبب طبيعة بعض العقارات. بالإضافة إلى ذلك تقيس المجموعة الأراضي التي تندرج تحت بند الموجودات الثابتة بمبالغ معاد تقييمها، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. تم تقييم الأرض بالرجوع إلى المعاملات التي تتضمن عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مشابهة. واستعانت المجموعة بأخصائي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ للعقارات الاستثمارية وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ للأراضي التي تندرج تحت بند الموجودات الثابتة.

يذكر كل من الإيضاح ٨ و ٩ أهم الافتراضات التي تُستخدم لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)

٣٠ التقديرات والأحكام الهامة (تمة)

التقديرات والافتراضات (تمة)

مخصص المخزون المتقادم

تراجع المجموعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. لتحديد مدى ضرورة تثبيت مخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أي معطيات ملحوظة تشير إلى إمكانية بيع منتج ما في المستقبل وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل التقديرات التي وضعتها الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على عمر المخزون والحركة الماضية له.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء التي لها أنماط خسائر مماثلة (على سبيل المثال، حسب نوع المنتج ونوع العميل وتقييمه).

تستند مصفوفة المخصصات في البداية إلى معدلات التعثر السابقة الملاحظة للمجموعة. ستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بناءً على معلومات مستقبلية. يتم في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة الملاحظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر السابقة الملاحظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والحالات الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل الخبرة السابقة لخسائر الائتمان الخاصة بالمجموعة والتنبؤ بالظروف الاقتصادية أيضاً التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. إن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة مبينة في الإيضاح ٢٩.

مخصص المطلوبات والالتزامات الطارئة

تجري الإدارة تقييم مفصل بصورة منتظمة لكافة المطلوبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال الاعتيادية، وعليه فهي تقدر المخصص اللازم لتسويتها. تركز عمليات التقييم التفصيلية على الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطلوبات والالتزامات الطارئة وفقاً لشروط تجارية، وتقييم النتائج المحتملة في مقابل الاحتمالات ذات الصلة بها. في حال اختلاف هذه التقديرات بشكل جوهري، سوف يتم احتساب التغير على أنه تغير في التقديرات وعليه سوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بصورة جوهريّة في المستقبل.

٣١ الأرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما قضت الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف على الأرباح أو صافي الموجودات أو حقوق الملكية للمجموعة المُفصح عنها سابقاً.

الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) والشركات التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

٣٢ المساهمات المجتمعية

تبرعت المجموعة خلال السنة الحالية بالمساهمات المجتمعية التالية:

طبيعة المساهمة	نوع المساهمة	قيمة المساهمة
رعاية مهرجان أصحاب الهمم التابع لشرطة أبو ظبي	نقدية	٥٠,٠٠٠ درهم
تدريب وإشراك ومكافأة ٩ متطوعين من المواطنين الإماراتيين بما في ذلك أصحاب الهمم في سيتي سكيب ٢٠١٨.	نقدية	١٥,٦٠٠ درهم
رعاية نادي الظفرة للرماية	نقدية	٣٢٣,٦٠٠ درهم
تنظيم فعالية لتنظيف الشاطئ بالتنسيق مع بلدية دبي وتقديم بعض المشروبات/ المياه والوجبات الخفيفة للمشاركين والمسؤولية ببلدية دبي.	عينية	-
تنظيم فعالية للتبرع بالدم على أساس دوري بالتنسيق مع هيئة الصحة بدبي ومستشفى لطيفة مع تقديم بعض الوجبات الخفيفة والمشروبات إلى الحضور من طاقم العمل والموظفين المتبرعين بالدم أثناء اليوم.	عينية	-
تنظم دبي أوتودروم فعالية كل أربعاء من ٦ مساءً وحتى ٩ مساءً يُطلق عليها TrainDubai حيث يمكن للجمهور ركوب الدراجات أو الجري أو السير بأمان حول حلبة دبي أوتودروم دون دفع رسوم في المقابل.	عينية	-