

دبي للاستثمار ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المحتويات	الصفحة
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	١ - ٢
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٣ - ١١
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	١٢
بيان الدخل الشامل الموحد	١٣
بيان المركز المالي الموحد	١٤
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٥
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٦ - ١٧
إيضاحات	١٨ - ٦٦

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس إدارة شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا تقريرهم إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

الأنشطة الرئيسية

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية أنشطة التطوير العقاري لأغراض البيع والتأجير وأنشطة المقاولات والتصنيع والتجارة في منتجات لقطاعات مختلفة بالإضافة إلى الأعمال المصرفية الاستثمارية وإدارة الأصول والاستثمارات المالية.

الأداء المالي

أعلنت المجموعة عن أرباح منسوبة لمساهمي الشركة بمبلغ ١,٠٠١.٦ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مقارنةً بأرباح بمبلغ ١,٢١٨.٣ مليون درهم عن السنة السابقة.

تتماشى ربحية المجموعة مع السنة السابقة في حال تم استثناء الأرباح الناتجة عن استبعاد استثمارات بمبلغ ١٨٦ مليون درهم. لقد تمكنت المجموعة من تحقيق نتائج جيدة بالرغم من التحديات الاقتصادية، ويرجع ذلك بصورة رئيسية لتنوع ومرونة أعمالها.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمبلغ ٨٩٠ مليون درهم حيث بلغ ١٧.٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ١٦.١ مليار درهم).

توزيعات الأرباح المقترحة

انطلاقاً من التزام المجموعة بزيادة العائدات للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع ١٢٪ إلى مساهمي الشركة.

التوزيعات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة للشركة:

ألف درهم	
٦٥,٢٤٠	- المحول إلى الاحتياطي القانوني
٥٦,٢٧٠	- المحول إلى الاحتياطي العام
٥١٠,٢٤٢	- توزيعات الأرباح النقدية المقترحة
١٢,٢٥٠	- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة
=====	

تقرير أعضاء مجلس الإدارة (تابع)

المشهد المرتقب في ٢٠١٨

تتطلع المجموعة لعام ٢٠١٨ بإيجابية في ضوء مختلف أعمال التطوير العقاري والعروض الاستثمارية الخاضعة للتقييم. ستواصل المجموعة استراتيجية التنوع في قطاعات التعليم والرعاية الصحية في حين تستهدف الأسواق الجديدة سريعة النمو.

في أعقاب ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، استحوذت الشركة على حصة إضافية بواقع ٥٠٪ في ائتلافها المشترك الحالي "الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول)" من شريكها في الائتلاف المشترك. من شأن هذا الاستحواذ تعزيز قاعدة موجودات المجموعة ومن ثم تعزيز ربحيتها.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

- السيد/ سهيل فارس غانم عطيش المزروعي
 - السيد/ حسين مهيوب سلطان الجندي
 - السيد/ علي فردان علي الفردان
 - السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
 - السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان
 - سعادة/ عبدالرحمن غانم عبدالرحمن المطوع
 - السيد/ خالد محمد علي الكمد
- رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي كمُدققي الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. التزاماً بمتطلبات تغيير مدققي الحسابات، يقترح أعضاء مجلس الإدارة تعيين السادة/ برايس ووتر هاوس كوبرز كمُدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

شكر وتقدير

يود أعضاء مجلس الإدارة أن يعربوا عن جزيل شكرهم وتقديرهم لجميع المساهمين والعملاء وشركاء العمل الذين شكل دعمهم المتواصل مصدراً للمساندة والتشجيع.

كما يود مجلس الإدارة أن يعرب عن تقديره لجهود إدارة المجموعة وموظفيها على إخلاصهم وتفانيهم وعملهم الدؤوب الذي تم توظيفه لمصلحة الشركة ومساهمتها.



بالإنابة عن مجلس الإدارة
سهيل فارس غانم عطيش المزروعي
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ١٢ مارس ٢٠١٨

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣٠٣٠٠ (٤) ٩٧١، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) ٩٧١ +

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لدبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا وأثناء تكوين رأينا حول البيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

تمثل العقارات الاستثمارية ٤٥٪ من إجمالي موجودات المجموعة. تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في بيان عقاراتها الاستثمارية (والتي تتألف بصورة رئيسية من منشآت البنية التحتية ومنشآت ملحقة وقطع أراضي وعقارات سكنية وتجارية ومسكن للعمال ومستودعات) بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تم تقييم المحفظة العقارية بمبلغ ٧,٧٠٥ مليون درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٦٤٦ مليون درهم.

قامت المجموعة بتكليف شركات تقييم خارجية مؤهلة ومهنية بتقييم كافة عقاراتها المدرجة ضمن محفظتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. قامت شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين – المعايير المهنية، وطبقاً للمعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياس القيمة العادلة".

تم تقييم المحفظة العقارية باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الإيرادات وطريقة تقييم السوق. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات العائد والقيم الإيجارية المتعاقد عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالعوامل السائدة في السوق والسمات الخاصة مثل موقع العقار ومعدل العائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار من عقارات المحفظة. هذا وتعتبر المعاملات المقارنة أيضاً عنصر رئيسي من مدخلات عملية التقييم.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات التي تتطلب أحكام هامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركات التقييم الخارجية، وقمنا بمراجعة شروط ارتباطها مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدوداً على نطاق عملها؛
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة شركات التقييم، وقمنا بتقييم طريقة التقييم والافتراضات المستخدمة من قبل شركات التقييم في تحديد القيمة العادلة للعقارات؛
- قمنا بتنفيذ بعض الإجراءات لاختبار مدى تكامل ودقة عينة من المدخلات التي قامت الإدارة بتقديمها لشركات التقييم فيما يخص العقارات.
- قمنا بالتحقق من عدم قيام الإدارة بإجراء احتساب مزدوج لأي من الموجودات أو المطلوبات الخاصة بالعقارات، والتي تم الاعتراف بها بصورة منفصلة، وذلك عند تحديد القيمة الدفترية للعقارات.
- قمنا بالاجتماع مع شركات التقييم الخارجية لمناقشة نتائج أعمالها. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم.
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

تقييم العقارات قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع

راجع الإيضاح ١٨ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون، وهي تمثل ١٥٪ من إجمالي موجودات المجموعة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع استناداً إلى عمليات التقييم التي قامت بها نفس شركات التقييم المستقلة كما هو الحال بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية الموضحة أعلاه. قامت المجموعة بتكليف شركات تقييم خارجية لتقييم ٤٤٪ من عقاراتها قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع، كما قامت بتقييم العقارات المتبقية بشكل داخلي وفقاً لطريقة تقييم السوق. تُعتبر عملية تقدير التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء قد يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير بغرض البيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركات التقييم الخارجية، وقمنا بمراجعة شروط ارتباطها مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدود على نطاق عملها.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة طرق التقييم والافتراضات المستخدمة من قبل شركات التقييم الخارجية والإدارة في تقييم العقارات.
- قمنا بإجراء مناقشات مع شركات التقييم الخارجية والإدارة، كما قمنا بتقييم الافتراضات ذات الصلة والاستعانة بالبيانات السوقية حيثما أمكن ذلك.
- قمنا باختبار مدى دقة عينة من أصول الوثائق المستخدمة من قبل الإدارة أو المقدمة من المجموعة إلى شركات التقييم الخارجية. فيما يتعلق بالعقارات قيد التطوير بغرض البيع، قمنا بمراجعة عينة من التكلفة المتكبدة وتقييم مدى ملاءمة المعلومات الخاصة بالتكاليف اللازمة للإنجاز.
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

تقييم الذمم المدينة التجارية

راجع الإيضاحين ١٩ و ٤١ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

لدى المجموعة ذمم مدينة تجارية جوهرية تبلغ ٧٪ تقريباً من إجمالي موجودات المجموعة وهناك مخاطر بشأن إمكانية تحصيل هذه الأرصدة، والتي تجاوز بعضها موعد استحقاقه. إن تحديد القيمة القابلة للتحصيل من بعض الذمم المدينة التجارية قد يتطلب وضع أحكام هامة تركز على افتراضات مختلفة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم الذمم المدينة التجارية (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتحليل الذمم المدينة، وخصوصاً تلك التي تجاوز موعد استحقاقها سنة ولم يتم رصد مخصص لها من قبل المجموعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات على تعرضها لانخفاض القيمة. هذا وقد قمنا بالتحقق من المتحصلات النقدية التي تمت لاحقاً لنهاية السنة، كما قمنا بمراجعة جدول السداد السابق.
- قمنا بمراجعة الترتيبات و/ أو المراسلات مع الأطراف الخارجية لتقييم إمكانية تحصيل الذمم المدينة الجوهرية و/ أو القائمة لفترات طويلة.
- حصلنا على تأكيدات من المستشارين القانونيين لدى المجموعة حول وضع الدعاوى القائمة لتقييم احتمالاتها وتقدير إمكانية تحصيل المبالغ مستحقة القبض.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

تقييم الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

راجع الإيضاح ١٥ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

بلغت القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ٦٠٧ مليون درهم. يتضمن هذا المبلغ تعديلات القيمة العادلة على الحصة المتبقية في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية بمبلغ ١٧٦ مليون درهم. انخفضت قيمة الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية بمبلغ ٨٣ مليون درهم خلال السنة الحالية.

تقوم المجموعة بالتحقق من وجود أي مؤشرات على انخفاض قيمة هذه الاستثمارات بصورة سنوية. في حال وجود أي من هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتحديد القيمة القابلة للتحصيل من خلال وضع أحكام هامة تركز على افتراضات تتأثر بظروف السوق والظروف الاقتصادية المستقبلية المتوقعة. نظراً لعدم اليقين الذي تتطوي عليه عملية تقدير القيمة القابلة للاسترداد والانخفاض الناتج في قيمة الاستثمار، تُشكل عملية تقييم الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مؤشرات انخفاض القيمة التي قامت الإدارة بتحديد.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتحديد القيمة القابلة للتحويل، حيثما وجد مؤشر انخفاض القيمة.
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، كما قمنا بتقييم الافتراضات ذات الصلة المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحويل من الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية بالتعاون مع خبراء التقييم.
- قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لنموذج التدفق النقدي.
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير أعضاء مجلس الإدارة، بينما تشمل المعلومات الأخرى المتوقعة أن نتاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير على تقرير الحوكمة المؤسسية السنوي.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في "تقرير الحوكمة المؤسسية السنوي" عند قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

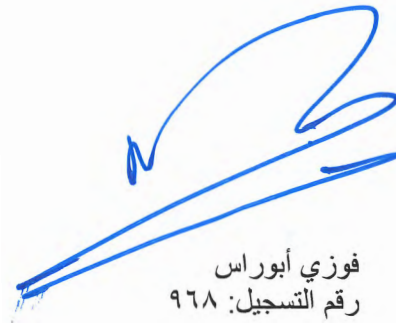
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.
 - التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تؤثر شكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها. نحن مسؤولين وحدنا عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.
- في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدقي الحسابات مالم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا ننوه إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) تم الإفصاح عن الأسهم التي تم شراؤها من قبل المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ في الإيضاحات ١٤ و ١٥ و ٣٩ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٣٧ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية التي تمت خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٢ مارس ٢٠١٨

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٨٨٣,٧٦٨	٨٨٧,٠٧٨		بيع بضائع وخدمات
٨٧٤,٧٣١	٩١٠,٦٧٠		إيرادات إيجارية
٤٨٣,٦٩١	٣٢٤,٥٢٦		إيرادات عقود
٢,١٧٥	-		بيع عقارات
٥٦٠,٤١٠	٦٤٥,٥٥١	١٢	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
١٩,٩٧٨	(٣٠,٤٥٨)	١٤	(الخسائر)/ الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٦,١١٩	٨٩٩		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(٩,١٦٧)	١٢,٤٥٤		الأرباح/(الخسائر) من بيع استثمارات - (صافي)
١٢,٣٠٧	١٥,١٦٨		إيرادات توزيعات الأرباح
٣٠,٣٠٣	١٨,٣٩٧	١٥	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
١٨٦,٦٣٢	-	٣٩ ب	الأرباح من استبعاد شركات تابعة
-----	-----		
٣,٠٥٠,٩٤٧	٢,٧٨٤,٢٨٥		إجمالي الإيرادات
(١,٤٣٨,٨٢٣)	(١,٤١٧,٣٨١)	٦	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٤٤١,٥٨٧)	(٤٥٦,١٥٦)	٧	المصروفات الإدارية والعمومية
(١٢٥,٥٣٥)	(١٢٢,٥٢٢)	٨	مصروفات التمويل
٧٣,٠٦٧	٧٩,٦٤٦	٨	إيرادات التمويل
٨٨,٦٠١	٦٣,٣٩٨	٩	إيرادات أخرى
-----	-----		
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠		أرباح السنة
=====	=====		
			الأرباح منسوبة إلى:
١,٢١٨,٣٢٤	١,٠٠١,٥٩٧		مالكي الشركة
(١١,٦٥٤)	(٧٠,٣٢٧)		الحصص غير المسيطرة
-----	-----		
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠		أرباح السنة
=====	=====		
			ربحية السهم
٠.٢٩	٠.٢٤	٣٣	ربحية السهم الأساسية (درهم)
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ١١.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠	أرباح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى:
		البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال
		الإيرادات الشاملة الأخرى (راجع الإيضاح ١٤ (ج))
(٦٩,٤٤٢)	(٢١,٠٦٠)	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
-----	-----	
(٦٩,٤٤٢)	(٢١,٠٦٠)	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-----	-----	
١,١٣٧,٢٢٨	٩١٠,٢١٠	
=====	=====	
		منسوب إلى:
		مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة
١,١٥٦,١٤٨	٩٨٢,٩٦٣	
(١٨,٩٢٠)	(٧٢,٧٥٣)	
-----	-----	
١,١٣٧,٢٢٨	٩١٠,٢١٠	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ١١.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	الموجودات
١,٣٢٠,٣٠٨	١,٢٤١,٨٥٥	١٠	الموجودات غير المتداولة
٩٩,٧٦٨	٩٨,٨٤٠	١١	الممتلكات والآلات والمعدات
٦,٧٣١,٦٩٧	٧,٧٠٤,٩٨٠	١٢	الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة
٢٤٦,٢٧٢	٢٠٩,٨٢٧	١٤ (١)	العقارات الاستثمارية
٦٦٤,٢٥١	٦٠٦,٦٧٧	١٥	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٤٤,٠٩٣	٤٠,٥٢٠	١٦	الاستثمارات في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٦,٨٧٨	٢,٩٥٠	١٧	ذمم إيجارات مدينة
١,٦٠٣,٩٠٥	١,٨٨٤,١٤٥	١٨	الذمم المدينة لعقود إيجار تمويلي
١٤٣,٠٣٠	٢٢٩,٤٣٩	١٩	المخزون
٤١,٧٥١	٦٤,٣٨٥	٢٠	الذمم المدينة التجارية
			المستحق من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى
١٠,٩٠١,٩٥٣	١٢,٠٨٣,٦١٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٦١٥,٩٣٤	٨٧٢,٢٥٧	١٨	المخزون
١,٥٩٦,٥٣٢	١,٥٥٠,٢٢٤	١٤ (٢)	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,١٦٣,٢٦٥	٨٤٩,٢٦٢	١٩	الذمم المدينة التجارية
٥٠٥,١٣٥	٦٨٢,٥٧١	٢٠	المستحق من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى
١,٣٣١,٩٩٧	٩٦٧,٠٢١	٢١	النقد لدى البنك وفي الصندوق
٥,٢١٢,٨٦٣	٤,٩٢١,٣٣٥		إجمالي الموجودات المتداولة
١٦,١١٤,٨١٦	١٧,٠٠٤,٩٥٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
٤,٠٤٩,٥٤١	٤,٢٥٢,٠١٨	٢٦	رأس المال
٤٦	٤٦	٢٦	علاوة الأسهم
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٧	احتياطي رأس المال
٩٧٥,٩٥٨	١,٠٤١,١٩٨	٢٨	الاحتياطي القانوني
١,٢٥٣,٩٤٣	١,٣١٠,٢١٣	٢٨	الاحتياطي العام
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	٢٩	احتياطي إعادة التقييم
(٢٤٩,٧٣٦)	(٢٥٩,٤٨٩)	٣٠	احتياطي القيمة العادلة
٦٠٧,٤٣١	٥١٠,٢٤٢	٣١	توزيعات أرباح/ أسهم منحة مقترحة
١٠,٠٠٠	١٢,٢٥٠	٣٢	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة
٤,٦٦٩,٥٤٥	٤,٩٣٦,١٦٧		الأرباح المحتجزة
١١,٣٦٤,٢٣٠	١١,٨٥٠,١٤٧		حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٥٧٤,٦٤٧	٤٧٨,٥٠٣	٣٨	الحصص غير المسيطرة
١١,٩٣٨,٨٧٧	١٢,٣٢٨,٦٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
٥٢٢,٠٧٨	٨٨٣,٩٨٩	٢٢	المطلوبات غير المتداولة
١,١٠١,٦٠٠	١,١٠١,٦٠٠	٢٣	القروض المصرفية طويلة الأجل
٧٧,٨١٩	٦٨,٨٤٧	٢٥	سندات صكوك
			الذمم الدائنة الأخرى
١,٧٠١,٤٩٧	٢,٠٥٤,٤٣٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,١٨٢,٨٢٤	١,١٩٣,٤٤٥	٢٤	القروض المصرفية
١,٢٩١,٦١٨	١,٤٢٨,٤٢٢	٢٥	الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة الأخرى
٢,٤٧٤,٤٤٢	٢,٦٢١,٨٦٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,١٧٥,٩٣٩	٤,٦٦٦,٣٠٣		إجمالي المطلوبات
١٦,١١٤,٨١٦	١٧,٠٠٤,٩٥٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة بالإبابة عن مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

خالد جاسم بن كايان
العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين

حسين مهيب سلطان
نائب رئيس مجلس الإدارة

سهيل فارس غانم المزروعى
رئيس مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ١١.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠
١١٣,٨٢٣	١٠٧,٠٩٦
٢,٦١٠	١,١١٢
-	٢,٥٨٧
(٥٠٦)	(٨,٨٢٤)
٩,١٦٧	(١٢,٤٥٤)
(٥٦٠,٤١٠)	(٦٤٥,٥٥١)
(٦,١١٩)	(٨٩٩)
(٣٠,٣٠٣)	(١٨,٣٩٧)
(١٩,٩٧٨)	٣٠,٤٥٨
-	٨٢,٨٦٨
-	٦٠,٢٣٠
(١٨٦,٦٣٢)	-
(٧,٢٧٥)	-
٥٢١,٠٤٧	٥٢٩,٤٩٦
١٧٤,٢٤٤	٤٦,١١٥
٣٥٢,١٢٠	(١٩٥,٩٧٥)
(٢٢٧,٠٣٣)	(٥٩٦,٧٩٣)
(١٢٢,٥٥٧)	١٣٦,٨٠٤
(٨,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)
٦٨٩,٨٢١	(٩٠,٣٥٣)
(٦٥,٢٠٥)	-
(٢٨,٦٠٧)	(٢٩,٢٧٢)
٥٤,٢٨٦	-
(٢٥١,٥٣٨)	(٩٥,٨٣٣)
(٧٦,٠٩٠)	(٤١,٥٨٧)
١٥,١٦٧	١٩,١٨١
(٦٥)	(١٨٤)
٩٩٢	(٦,٨٩٧)
(٣٥١,٠٦٠)	(١٥٤,٥٩٢)
(٧٢,٩٣٤)	١٩٢,٠٤٥
(٢٣,٠٥٩)	٢,٣٥٤
(٤٨٥,٩٤٥)	(٤٨٥,٩٤٥)
١١,٢١٤	(٥,٤٣٩)
(٥٧٠,٧٢٤)	(٢٩٦,٩٨٥)
(٢٣١,٩٦٣)	(٥٤١,٩٣٠)
١,١٧٨,٤٩١	٩٤٦,٥٢٨
٩٤٦,٥٢٨	٤٠٤,٥٩٨
٥٢٧,٧٤٥	٥١٦,٧٩٩
٧٩٥,٣٥٧	٤٣٥,٨٨٨
(٣٧٦,٥٧٤)	(٥٤٨,٠٨٩)
٩٤٦,٥٢٨	٤٠٤,٥٩٨
=====	=====

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

أرباح السنة

تعديلات :-

الاستهلاك

إطفاء/ انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة

خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات

الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

(الأرباح)/ الخسائر من بيع استثمارات - (صافي)

الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة

الأرباح من بيع عقارات استثمارية

الحصة من أرباح الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

الخسائر/ (الأرباح) من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة

الانخفاض في قيمة شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

مخصص تخفيض المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق

الأرباح من استبعاد شركات تابعة

أرباح من تقييم الحصة الحالية بالقيمة العادلة قبل الاستحواذ على شركة تابعة

الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغيرات في:

- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- الذمم المدينة التجارية والأخرى

- المخزون

- الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة الأخرى

الأتعاب المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة

صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

النقد المدفوع/ المستحوق عليه عند الاستحواذ على حصص مسيطرة - بعد خصم الثمن المستحوق عليه/ المدفوع

الثمن المدفوع للاستحواذ على حصة غير مسيطرة (راجع إيضاح ٣٩د)

الثمن المتفق عليه لاستبعاد شركات تابعة

صافي الحركة في العقارات الاستثمارية

الاستحواذ على ممتلكات وآلات ومعدات

المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

صافي الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة

صافي الحركة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

صافي الحركة في القروض المصرفية والذمم الدائنة

صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة

توزيعات الأرباح المدفوعة

صافي الحركة في الودائع الخاضعة لرهن

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما يعادله

النقد وما يعادله في ١ يناير

النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

يتألف النقد وما يعادله مما يلي:

النقد في الصندوق والحسابات الجارية والحسابات تحت الطلب لدى البنوك - راجع إيضاح ٢١

ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع الخاضعة لرهن) - راجع إيضاح ٢١

السحب المصرفي على المكشوف وقروض مقابل إيصالات أمانة وفواتير مخصومة - راجع إيضاح ٢٤

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ١١.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة											
رأس المال	علاوة أسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي القيمة العادلة	توزيعات أرباح/ منحة مقترحة	اتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة
الإجمالي											
٤٠,٠٤٩,٥٤١	٤٦	٢٥,٥٠٢	٨٩٠,٧٥٦	١,١٧٤,٧١٩	٦٧,٠٠٠	(١٩١,٠٩٧)	٤٨٥,٩٤٥	٨,٠٠٠	٤,٢٠١,٤٠٤	١٠,٧١١,٨١٦	٤٨٧,٥٦٧
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٢١٨,٣٢٤	١,٢١٨,٣٢٤	(١١,٦٥٤)
-	-	-	-	-	-	(٦٢,١٧٦)	-	-	-	(٦٢,١٧٦)	(٦٩,٤٤٢)
-	-	-	-	-	-	(٦٢,١٧٦)	-	-	-	(٦٢,١٧٦)	(٦٩,٤٤٢)
-	-	-	-	-	-	(٦٢,١٧٦)	-	-	١,٢١٨,٣٢٤	١,١٥٦,١٤٨	(١٨,٩٢٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المعاملات مع المالكين، المسجلة مباشرة في حقوق الملكية											
-	-	-	-	-	-	-	(٤٨٥,٩٤٥)	-	-	(٤٨٥,٩٤٥)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٢,١٠٦)
-	-	-	-	-	-	-	٦٠٧,٤٣١	-	(٦٠٧,٤٣١)	-	-
-	-	-	٨٥,٢٠٢	٧٩,٢٢٤	-	-	-	-	(١٦٤,٤٢٦)	-	-
-	-	-	٨٥,٢٠٢	٧٩,٢٢٤	-	-	١٢١,٤٨٦	-	(٧٧١,٨٥٧)	(٤٨٥,٩٤٥)	(٢٢,١٠٦)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٤٧,٨٧٧
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩,٧٨٩)	(٩,٧٨٩)	(٢٨,٦٠٧)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩,٧٨٩)	(٩,٧٨٩)	١٢٩,٠٥٩
-	-	-	٨٥,٢٠٢	٧٩,٢٢٤	-	-	١٢١,٤٨٦	-	(٧٨١,٦٤٦)	(٤٩٥,٧٣٤)	١٠٦,٩٥٣
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-
-	-	-	-	-	(٤٥,٠٠٠)	-	-	-	٤٥,٠٠٠	-	-
-	-	-	-	-	-	٣,٥٣٧	-	-	(٣,٥٣٧)	-	(٩٥٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	(١٠,٠٠٠)	-	-
-	-	-	-	-	-	٣,٥٣٧	-	٢,٠٠٠	٣١,٤٦٣	(٨,٠٠٠)	(٩٥٣)
٤٠,٠٤٩,٥٤١	٤٦	٢٥,٥٠٢	٩٧٥,٩٥٨	١,٢٥٣,٩٤٣	٢٢,٠٠٠	(٢٤٩,٧٣٦)	٦٠٧,٤٣١	١٠,٠٠٠	٤,٦٦٩,٥٤٥	١١,٣٦٤,٢٣٠	٥٧٤,٦٤٧
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١. معلومات حول الشركة

تأسست دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ في ١٦ يوليو ١٩٩٥. تتألف البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة.

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية أنشطة التطوير العقاري لأغراض البيع والتأجير وأنشطة المقاولات والتصنيع والتجارة في منتجات لقطاعات مختلفة بالإضافة إلى الأعمال المصرفية الاستثمارية وإدارة الأصول والاستثمارات المالية.

كان لدى الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ حوالي ١٦,٩١٣ مساهماً (٢٠١٦: ١٧,٥٣٧ مساهماً).

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

٢. أساس الإعداد

بيان التوافق

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء البنود التالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

- الأراضي المدرجة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات؛
- العقارات الاستثمارية؛
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى؛
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛ و
- الأدوات المالية المشتقة.

العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بعملة درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهي العملة الرسمية للشركة. تم تقريب كافة المبالغ بالدراهم الإماراتي إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يذكر خلاف ذلك.

استخدام التقديرات والأحكام

قامت الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات التابعة لها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية من تاريخ إجراؤها فصاعداً.

تم في الإيضاح ٤١ بيان المعلومات حول الأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات وتقدير حالات عدم اليقين ذات التأثير الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢. أساس الإعداد (تابع)

قياس القيم العادلة

يتطلب عدد من الإفصاحات والسياسات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

قامت المجموعة بوضع إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يتضمن ذلك فريق من الإدارة مسؤول بصورة عامة عن متابعة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣. يقوم هذا الفريق الإداري بمراجعة المدخلات غير الملحوظة الهامة والتعديلات على التقييم.

في حال الاستعانة بمعلومات طرف آخر، مثل الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، يقوم الفريق الإداري بتقييم الأدلة التي يتم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم النتيجة النهائية بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يجب أن يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

يتم تقديم تقرير حول الأمور الهامة الخاصة بالتقييم إلى لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام مدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالتحويلات بين مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدثت خلالها التغيرات.

تم إدراج المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة الموضوعة عند قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ – العقارات الاستثمارية؛
- الإيضاح ١٤ – الاستثمارات المالية؛
- الإيضاح ١٨ – المخزون؛
- الإيضاح ١٥ – الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية؛ و
- الإيضاح ٣٩ – الاستثمار في الشركات التابعة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بشكل متسق بتطبيق السياسات المحاسبية التالية على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

تمت إعادة تصنيف بعض مبالغ المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في السنة الحالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد

دمج الأعمال

تقوم المجموعة باحتساب دمج الأعمال من خلال طريقة الاستحواذ عند تحويل السيطرة إلى المجموعة. ويتم بصورة عامة قياس الثمن المحول عند الاستحواذ بالقيمة العادلة مثلما يتم مع صافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة التجارية في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للثمن المحول؛ زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصص الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات المفترضة.

يتم الاعتراف بالربح الناتج عن الشراء بسعر منخفض في الأرباح أو الخسائر.

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

يتم سنوياً اختبار أي شهرة تجارية تنشأ للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض في القيمة.

لا يشتمل الثمن المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. يتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مبلغ يُحتمل دفعه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مبلغ محتمل وينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه كحقوق ملكية ثم لا تتم إعادة قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. خلافاً لذلك، يتم قياس المبلغ المُحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمبلغ المحتمل ضمن الأرباح أو الخسائر.

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي الشركات الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما يكون عليها التزام تجاه، أو لديها حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطها مع تلك المنشأة وتكون لديها القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال نفوذها على تلك المنشأة. ويتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة عليها وحتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

الحصص غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

يتم احتساب التغيرات في حصص المجموعة في شركة تابعة التي لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

فقدان السيطرة

عند فقدان السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة التابعة والحصص غير المسيطرة والعناصر الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر. عند فقدان السيطرة، يتم قياس أي حصة محتفظ به في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة.

الحصص في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

تتألف حصص المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من حصصها في شركات زميلة وانتلافات مشتركة.

تتمثل الشركات الزميلة في المنشآت التي يكون للمجموعة تأثير هام، ولكنه لا يمثل سيطرة أو سيطرة مشتركة، على سياساتها المالية والتشغيلية. يتمثل الانتلاف المشترك في الترتيب الذي تسيطر عليه المجموعة بصورة مشتركة ويكون للمجموعة حقوق في صافي موجوداته عوضاً عن حقوق في الموجودات والتزامات تجاه المطلوبات.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الحصص في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (تابع)

يتم احتساب الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الهام أو السيطرة المشتركة.

المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات الهامة بين شركات المجموعة وكذلك أي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمارات إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة، لكن فقط إلى المدى الذي لا يتوفر فيه دليل على انخفاض القيمة.

الإيرادات

البضائع والعقارات المباعة

يتم قياس الإيرادات من بيع البضائع والعقارات ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، بعد خصم المرتجعات والخصومات التجارية والخصومات على الكمية. يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل المخاطر والامتيازات الهامة للملكية إلى العميل ويكون من المرجح استرداد الثمن المستحق ويمكن تقدير التكاليف ذات الصلة واحتمالية رد البضائع بصورة موثوقة، ولم يعد هناك أي تدخل من الإدارة بشأن البضائع، وعندما يمكن قياس قيمة الإيرادات بصورة موثوقة.

يختلف توقيت تحويل المخاطر والامتيازات بناءً على الشروط الخاصة بكل اتفاقية بيع.

يتم احتساب العقارات المؤجرة لعدة عقود من الزمان والتي تعتبر القيمة الحالية لقيمتها المتبقية في بداية الإيجار صغيرة للغاية كعقود إيجار تمويلي (كما لو كان تم بيعها) في بداية تاريخ الإيجار، حتى وإن لم يتم نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار.

الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة في تاريخ التقرير.

الإيرادات الإيجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية من العقارات المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلي ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات العقود

تشتمل إيرادات العقد على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد مضافاً إليها أي تعديلات تطرأ على أعمال العقد والمطالبات ودفعات الحوافز إلى الحد الذي يحتمل معه أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. عندما يمكن تقدير ناتج عقد الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات العقد ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد.

يتم تقييم مرحلة الإنجاز استناداً إلى معاينة الأعمال المنجزة، ويتم تقييمها في بعض الحالات عن أنها نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة للإنجاز. عندما لا يمكن قياس ناتج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد فقط إلى مدى تكاليف العقد المتكبدة التي يحتمل استردادها. يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة من العقد فوراً ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المنح الحكومية

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

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

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

إيرادات ومصروفات التمويل

تتألف إيرادات ومصروفات التمويل مما يلي:

- إيرادات الفائدة؛
- عكس خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى؛
- عكس الخصم على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة؛
- أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية من الموجودات والمطلوبات المالية؛
- مصروفات/ أرباح الفائدة على سندات الصكوك؛
- خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى؛
- عكس الخصم على المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة؛
- التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة؛ و
- الرسوم المصرفية.

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

تتم إعادة عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو مصروفات تمويل ويتوقف ذلك على ما إذا كانت تحركات العملات الأجنبية في مركز صافي ربح أو صافي خسارة.

الممتلكات والآلات والمعدات

الاعتراف والقياس

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

تشتمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على الموجودات. تشتمل تكلفة الموجودات المشيدة ذاتياً على تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة لإيصال الموجودات إلى الحالة التشغيلية المناسبة للاستخدام المزمع لها بالإضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (عناصر رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات.

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

إعادة التصنيف إلى عقارات استثمارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه كعقار استثماري. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأي أرباح متبقية مباشرة في احتياطي إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. يتم الاعتراف بأي خسائر في الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المُدرج سابقاً في الإيرادات الشاملة فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في الأرباح أو الخسائر.

التكاليف اللاحقة

تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه المصروفات إلى المجموعة. يتم احتساب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات كمصروفات عند تكبدها.

الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية.

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة الأسلوب المتوقع للاستهلاك الخاص بالمنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يتم احتساب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاح للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعله قادراً على العمل وفقاً للأسلوب الذي تحدده الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لبنود الممتلكات والآلات والمعدات الهامة للسنتين الحالية والمقارنة:

الأعمار (سنوات)
١٥ - ٣٣
٣ - ٢٢
٣ - ١٠
٣ - ٧

مباني
آلات ومعدات
معدات مكتبية وأثاث
سيارات

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير، ويتم تعديلها حيثما يكون مناسباً.

الموجودات المستأجرة

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

الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية

يتم عرض الشهرة التجارية التي تنشأ من الاستحواذ على شركات تابعة ضمن الموجودات غير الملموسة. فيما يتعلق بقياس الشهرة التجارية عند الاعتراف المبدئي، انظر السياسة أعلاه حول دمج الأعمال. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

القياس اللاحق

يتم اختبار الشهرة التجارية سنوياً للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة الأخرى

يتم بيان الموجودات غير الملموسة الأخرى، بما في ذلك حقوق المعرفة الفنية وحقوق توزيع المنتج وبراءات الاختراع والعلامات التجارية التي لها أعمار إنتاجية محددة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة حسب أعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ إلى ١٠ سنوات.

المصروفات اللاحقة

تتم رسملة المصروفات اللاحقة وذلك فقط عندما تُزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد الذي تتعلق به. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى، بما في ذلك المصروفات المتكبدة على الشهرة التجارية والعلامات التجارية التي يتم إنتاجها داخلياً، ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

تتم مراجعة طرق الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير، ويتم تعديلها حيثما يكون مناسباً.

العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين، ولكن ليس بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدام في إنتاج أو تقديم بضائع أو خدمات أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما فإنها تتعامل مع ذلك العقار كعقار استثماري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل عنصر غير جوهري نسبياً في الاتفاقية بصورة عامة.

يتم قياس العقار الاستثماري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي بها، ويتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغييرات تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر.

تشتمل التكلفة على المصروفات المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ على عقارات استثمارية. تشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية المشيدة ذاتياً على تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى منسوبة بصورة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى الحالة التشغيلية المناسبة للاستخدام المزمع لها بالإضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم إدراج التعديلات على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. عند تحديد القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، لا تقوم المجموعة باحتساب الموجودات أو المطلوبات لمرة ثانية بعد أن تم الاعتراف بها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث تتم إعادة تصنيفه كمتكاثرات وآلات ومعدات، يتم تحديد قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف بالتكلفة لأغراض الاحتساب اللاحق.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد عقار استثماري (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) ضمن الأرباح أو الخسائر. عندما يتم بيع عقار استثماري كان قد تم تصنيفه سابقاً كمتكاثرات وآلات ومعدات، يتم تحويل القيمة ذات الصلة المدرجة ضمن احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

المخزون

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

البضائع تامة الصنع والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تتركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على المصروفات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع تامة الصنع بتكلفة المواد الخام وتشتمل أيضاً جزء مناسب من المصروفات العامة. يتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصروفات العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً مصروفات البيع المقدرة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع

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

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو يتم فيها تكبد الخسائر. يتم الاعتراف بقيمة عكس أي انخفاض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

أعمال الإنشاءات قيد الإنجاز

تتمثل أعمال الإنشاءات قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. يتم قياس أعمال الإنشاءات قيد الإنجاز بتكلفة العقد المتكبد زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً فواتير سير العمل وناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض أعمال الإنشاءات قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبد زائداً الأرباح المعترف بها عن فواتير سير العمل. عندما تزيد فواتير سير العمل عن التكاليف المتكبد زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

الأدوات المالية

الموجودات المالية غير المشتقة

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

يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. في حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إصدار الأصل. تقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة.

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للمجموعة في الحصول على تدفقات نقدية من ذلك الأصل، أو عندما تقوم بتحويل حقوق الحصول على تدفقات نقدية تعاقدية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة في الأصل المالي المحول التي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها كأصل أو التزام منفصل.

الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مطروحاً منها خسائر انخفاض القيمة إذا:

- تم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ترتبت على الأحكام التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة.

تتألف الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما يعادله وذمم الإيجارات المدينة والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة

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

فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض التداول، قد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي عرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الإيرادات الشاملة الأخرى. فيما يتعلق بالأدوات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار.

النقد وما يعادله

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

المطلوبات المالية غير المشتقة

تقوم المجموعة بالاعتراف مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. يتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو عندما يتم إلغاؤها أو انتهاءها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم بيان صافي المبلغ في بيان المركز المالي عندما، و فقط عندما، يكون للمجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ وتتوي إجراء التسوية إما على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

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

الأدوات المالية المشتقة

تحفظ المجموعة بأدوات مالية مشتقة للتحوط من تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة. في تاريخ التقرير، يتم تحديد قيمة الأدوات المشتقة وفقاً لسعر السوق ويتم الاعتراف بالتغيرات التي تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر حيث لا تقوم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط.

العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملات الرسمية لشركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية في الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية السنة بعد تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال السنة، وبين التكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لسعر الصرف السائد في نهاية سنة التقرير.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، تتم إعادة تحويلها إلى العملة الرسمية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملات الأجنبية (تابع)

العمليات الخارجية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الخارجية، بما في ذلك الشهرة التجارية والتعديلات على القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الخارجية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية. يتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية خارجية، بحيث يتم فقدان تلك السيطرة أو التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ذات الصلة بتلك العملية الخارجية ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد. عند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية خارجية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذو الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصة غير المسيطرة. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في ائتلاف مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية خارجية مع الاحتفاظ بالتأثير الهام، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة في الأرباح أو الخسائر.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عندما يترتب على المجموعة، نتيجة لحدث سابق، التزام حالي قانوني أو ضمني يمكن تقديره بصورة موثوقة ويكون من المرجح أن يلزم تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام. عندما يكون هناك تأثير جوهري للقيمة الزمنية للمال، يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. يتم الاعتراف بعكس الخصم كمصروفات تمويل.

انخفاض القيمة

الموجودات المالية غير المشتقة

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

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين وإعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى والمؤشرات التي تدل على أن المقرض أو المصدر سيتعرض للإفلاس أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقرض أو المصدر أو عدم وجود سوق نشطة للسند أو المعطيات الملحوظة التي تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة

تأخذ المجموعة بالاعتبار الأدلة على انخفاض قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. يتم تقييم كافة الموجودات الهامة بصورة منفردة للتحقق من تعرضها لانخفاض محدد في القيمة. عندما يُلاحظ عدم تعرض تلك الموجودات لانخفاض في القيمة، يتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في القيمة دون أن يتم التعرف عليه. فيما يتعلق بالموجودات التي لا تكون هامة بصورة منفردة، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة. يتم إجراء تقييم جماعي من خلال تجميع الموجودات التي تنطوي على سمات مخاطر مماثلة.

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

يتم احتساب خسائر الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. عندما ترى المجموعة عدم وجود احتمال واقعي لاسترداد الموجودات، يتم شطب المبالغ ذات الصلة. عندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم عكس التقليل في خسائر انخفاض القيمة من خلال الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض القيمة (تابع)

الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

يتم قياس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

الموجودات غير المالية

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

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

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد. يتم تخصيص الشهرة التجارية الناتجة عن دمج الأعمال إلى الوحدة المنتجة للنقد أو مجموعة الوحدات المنتجة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من الدمج.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد في القيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

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

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

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يتم قياس التزامات تعويضات نهاية الخدمة للموظفين على أساس غير مخصوم ويتم احتسابها كمصروفات عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام المتعلق بالمبلغ المتوقع دفعه عندما يكون على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي لدفع هذا المبلغ مقابل الخدمات السابقة التي قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بصورة موثوقة.

وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يتوجب على الشركات المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "الراتب المحتسب للمساهمات" للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يتوجب على هؤلاء الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥٪ من "الراتب المحتسب للمساهمات" في برنامج التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروفات ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تكبدها. تم بيان مساهمات الموظفين والشركات، بما يعادل المبلغ الغير المدفوع المتبقي، ضمن المطلوبات الأخرى.

عقود الإيجار

كمستأجر – عقود الإيجار التشغيلي

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

كمستأجر – عقود الإيجار التمويلي

يتم توزيع الدفعات الدنيا لعقود الإيجار التمويلي بين مصروفات التمويل وتخفيض المطلوبات القائمة. يتم توزيع مصروفات التمويل على كل فترة من مدة عقد الإيجار لتكوين معدل عائد دوري ثابت على الرصيد المتبقي للمطلوبات.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ربحية السهم

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

التقارير حول القطاعات

تشتمل نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة على البنود المنسوبة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

٤. المعايير التي أصدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد

تم إصدار عدد من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات على المعايير، ولكن لم يتم تفعيلها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة:

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢٠١٤) "الأدوات المالية"

قامت المجموعة بشكل مسبق بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادر في نوفمبر ٢٠٠٩ بشأن تصنيف وقياس الموجودات المالية.

لاحقاً، تمت إضافة متطلبات في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشأن تصنيف وقياس المطلوبات في سنة ٢٠١٠ ومحاسبة التحوط في سنة ٢٠١٣. في سنة ٢٠١٤، تم إصدار النسخة المكتملة من المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. هذا وقد تم إجراء تعديلات محدودة في المعيار النهائي بشأن متطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية لتقديم فئة القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لبعض أدوات الدين. إن تاريخ تفعيل المعيار الجديد الصادر في ٢٠١٤ هو ١ يناير ٢٠١٨. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الحالي "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس".

بناء على تقييمها، ترى المجموعة أن المتطلبات الجديدة لن يكون لها أثر مادي على عملياتها المحاسبية وتصنيفها للموجودات والمطلوبات المالية التي تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

الزخم المدينة التجارية والأخرى و زخم الإيجارات المدينة والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي

إن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يستبدل نموذج "الخسائر المتكيدة" بنموذج استشرافي "خسائر الائتمان المتوقعة"، الأمر الذي سيتطلب قدر كبير من الأحكام حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح. سوف يُطبق نموذج احتساب انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية.

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف تقاس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر المتوقع لأداة مالية.

يُطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة إذا ازدادت مخاطر الائتمان لأصل مالي في تاريخ التقرير بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، بينما يُطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً إن لم يحدث ذلك. قد ترى المنشأة أن مخاطر الائتمان لأصل مالي لم تزداد بصورة جوهرية إذا كان هذا الأصل ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ التقرير. يُطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة دائماً على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي لا تتضمن عنصر تمويلي هام، وقد قررت المجموعة تطبيق هذه السياسة أيضاً على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي تتضمن عنصر تمويلي هام.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤. المعايير التي أصدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢٠١٤) "الأدوات المالية" (تابع)

سوف يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان الفعلية. ستقوم المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منفصلة لمختلف أنواع العملاء بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة.

سوف يتم تعديل خسائر الائتمان الفعلية لبيان الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي سيتم فيها جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية ورؤية المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة وأرصدة الأطراف ذات العلاقة.

تتوقع المجموعة حدوث تغيير في مخصص انخفاض القيمة المعترف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ عند تطبيق متطلبات انخفاض القيمة الواردة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠١٨.

سندات الدين

تقوم المجموعة بمراقبة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال متابعة مؤشرات الائتمان الخارجية المنشورة. لتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان في ١ يناير ٢٠١٨ لم تظهرها المؤشرات المنشورة، تقوم المجموعة أيضاً بمراجعة التغيرات في عوائد السندات و، حيثما يكون مناسباً، الأسعار وكذلك المعلومات المتاحة بخصوص المصدرين.

بناءً على تقييمهما، ترى المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠١٨ لن يكون له تأثير مادي على بياناتها المالية الموحدة.

النقد وما يعادله

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ترى المجموعة، بناءً على التصنيفات الائتمانية للأطراف المقابلة، أن النقد وما يعادله لديها ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة.

بناءً على تقييمهما، ترى المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠١٨ لن يكون له تأثير مادي على بياناتها المالية الموحدة.

التصنيف – المطلوبات المالية

يحتفظ المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بصورة كبيرة بالمطلوبات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ فيما يتعلق بتصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه يتم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة الخاصة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر، في حين يتم بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيان التغيرات في القيمة العادلة بشكل عام على النحو التالي:

- يتم بيان قيمة التغير في القيمة العادلة المنسوب إلى التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالالتزام، ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى؛ و
- يتم بيان القيمة المتبقية للتغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من التزاماتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وليس لديها نية في الوقت الحالي للقيام بذلك. لم يُشر تقييم المجموعة إلى وجود أي تأثير مادي بشأن تصنيف المطلوبات المالية في ١ يناير ٢٠١٨.

محاسبة التحوط

عند التطبيق الأولي للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قد تختار المجموعة بناءً على سياساتها المحاسبية الاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بدلاً من المتطلبات الواردة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. قررت المجموعة الاستمرار في تطبيق المتطلبات الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤. المعايير التي أصدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢٠١٤) "الأدوات المالية" (تابع)

الإفصاحات

سيطلب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إفصاحات جديدة، وعلى وجه الخصوص إفصاحات بشأن مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة. تُبأشر المجموعة أعمال تطبيق التغييرات التي ترى أنها ضرورية لاستخلاص البيانات اللازمة.

التحول

سيتم بشكل عام تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:

- ستستفيد المجموعة من الإعفاء الذي يسمح لها عدم إعادة بيان المعلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بتغييرات التصنيف والقياس (بما في ذلك انخفاض القيمة). هذا وسيتم الاعتراف بشكل عام بالفروق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ضمن الأرباح المحتجزة والاحتياطات كما في ١ يناير ٢٠١٨.

نظراً لقيام المجموعة بشكل مسبق بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢٠٠٩) فيما يتعلق بتصنيف الموجودات، ليس من المتوقع أن تكون هناك عمليات إعادة تصنيف ولا تعديلات هامة على القيمة الدفترية عند تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢٠١٤).

المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

يضع المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إطار شامل لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "برامج ولاء العملاء".

بيع العقارات

يتم حالياً الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات عندما يتم تسليم العقارات للعميل ويحصل فيه العميل على العقارات بشكل فعلي، ويتم تحويل مخاطر وامتيارات الملكية ذات الصلة. يتم الاعتراف بالإيرادات في هذا التوقيت شريطة توفر إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق، ويكون من المرجح استرداد الثمن، ولا يكون هناك تدخل متواصل من الإدارة بشأن العقارات المعنية.

وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سيتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات خلال فترة إنشاء العقارات. أشار تقييم المجموعة إلى أن هذا الأمر سيترتب عليه الاعتراف بإيرادات وبعض التكاليف ذات الصلة لهذه العقارات على مدى زمني – أي قبل تسليم العقارات للعميل.

بناءً على تقييمها، تتوقع المجموعة أن تطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لن يكون له تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة.

عقود الإنشاءات

تشتمل إيرادات العقد في الوقت الراهن على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد مضافاً إليها أي تعديلات تطرأ على أعمال العقد والمطالبات ودفعات الحوافز إلى الحد الذي يحتمل معه أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. عندما يتم الاعتراف بمطالبات أو تعديلات على أعمال العقد، يتم تعديل قياس مرحلة إنجاز العقد أو سعر العقد، ويتم إعادة تقييم مركز العقد المتراكم في تاريخ كل تقرير.

وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سيتم إدراج المطالبات والتعديلات في محاسبة العقود عند اعتمادها.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤. المعايير التي أصدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد (تابع)

المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

عقود الإنشاءات (تابع)

بناءً على تقييمهما، تتوقع المجموعة أن تطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لن يكون له تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة.

التحول

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية باستخدام طريقة التأثير المتراكم، مع الاعتراف بتأثير التطبيق الأولي لهذا المعيار في تاريخ التطبيق الأولي (أي ١ يناير ٢٠١٨). نتيجة لذلك، لن تقوم المجموعة بتطبيق المتطلبات الواردة في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير على الفترة المقارنة المبينة.

المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار"

يقدم المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمستأجرين نموذج واحد لاحتساب عقود الإيجار في الميزانية العمومية. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر مماثلة للمعيار الحالي – أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي. يحل المعيار ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بعقود الإيجار بما فيها المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "تحديد ما إذا كان الاتفاق يشمل إيجار" والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز" والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار".

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. يجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير المحتمل لتطبيق هذا المعيار الجديد على بياناتها المالية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية من جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

الإطار العام لإدارة المخاطر

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

تتولى لجنة التدقيق لدى المجموعة الإشراف على كيفية قيام الإدارة بمتابعة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر بالإضافة إلى مراجعة مدى فاعلية الإطار العام لإدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. تتم مساعدة لجنة التدقيق في أداء هذا الدور الرقابي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يقوم قسم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعة دورية ومراجعة خاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقوم بتقديم تقارير حول نتائج هذه الأعمال إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية في حال عجز العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنشأ مخاطر الائتمان بصورة رئيسية من الذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي وذمم الإيجارات المدينة والاستثمارات في سندات الدين والنقد لدى البنك.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي وذمم الإيجارات المدينة المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى

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

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

تقوم المجموعة برصد مخصص لانخفاض القيمة يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة فيما يتعلق بالذمم المدينة. تشمل العناصر الرئيسية لهذا المخصص على عنصر الخسارة المحددة الذي يتعلق بالتعرض لمخاطر هامة في حالتها الفردية وعنصر الخسارة الجماعية الذي يتم رصده لمجموعات من الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها بعد. يتم تحديد مخصص الخسارة الجماعية استناداً إلى البيانات التاريخية الخاصة بإحصاءات السداد لموجودات مالية مماثلة مع الأخذ بالاعتبار أيضاً العوامل الاقتصادية الراهنة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الاستثمارات في سندات الدين

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

النقد لدى البنك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة.

الضمانات

تقتضي سياسة الشركة تقديم ضمانات مالية إلى شركاتها التابعة وانتلافاتها المشتركة وشركاتها الزميلة بما يتناسب مع حصتها في تلك الشركات. عندما يتم إصدار ضمان مالي يزيد عن حصة الشركة، يتم عادة الحصول على تعهدات/ ضمانات من الشركاء الآخرين.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. يهدف منهج المجموعة في إدارة السيولة إلى ضمان أن يكون لديها دائماً السيولة الكافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والظروف الحرجة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للخطر.

تحرص المجموعة أن تكون قيمة النقد وما يعادله والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية؛ باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها مثل الكوارث الطبيعية.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في المخاطر من أن تؤثر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ورقابة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة. تقوم المجموعة، حيثما يكون مناسباً، بالتحوط من تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم الدائنة التجارية. تستخدم المجموعة عقود صرف آجلة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية، يستحق معظمها خلال فترة تقل عن سنة من تاريخ التقرير. عندما تقتضي الضرورة، يتم تجديد عقود الصرف الآجلة عند تاريخ الاستحقاق.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية الأخرى بالعملات الأجنبية، تقتضي سياسة المجموعة الحفاظ على صافي تعرضها ضمن مستوى مقبول من خلال شراء وبيع عملات أجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري عندما تقتضي الضرورة لمواجهة حالات عدم التوازن قصيرة الأجل.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي تكاليف التمويل لدى المجموعة.

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

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإصدار سندات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في ٢٠١٤ (تستحق في فبراير ٢٠١٩) تخضع لفائدة ثابتة بواقع ٤.٢٩١٪ سنوياً.

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

مخاطر أسعار السوق الأخرى

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية الرانجة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة الميزج بين سندات الدين وسندات الملكية في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن وهو الهدف الرئيسي للاستراتيجية الاستثمارية للمجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر نظراً لمراقبة أدائها بصورة فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

إدارة رأس المال

تقتضي سياسة مجلس الإدارة الاحتفاظ بقاعدة قوية لرأس المال بغرض كسب ثقة المستثمر والمؤسسات المالية والسوق وكذلك ضمان التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال الذي يتم تعريفه بأنه أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة مقسمة على إجمالي حقوق المساهمين. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض وامتيازات السلامة الممكن تحقيقها من خلال الاحتفاظ بوضع قوي لرأس المال. لم تكن هناك تغيرات في منهج المجموعة بشأن إدارة رأس المال خلال السنة.

لدى الشركة وشركاتها التابعة عدة اتفاقيات اقتراض مع البنوك تتطلب بعضها الاحتفاظ بمعدلات محددة لصافي حقوق الملكية ونسبة المديونية ونسبة الدين إلى حقوق الملكية.

٦. تكاليف تشغيلية مباشرة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
		تتضمن ما يلي:
		مواد مستهلكة
٧٥٤,٦٣٦	٧٤٧,٥٣٦	تكاليف عقارات مباحة
١,٩٩٥	-	تكاليف موظفين
١٨٥,٩٧٧	١٧٢,٢٥٥	المصروفات غير المباشرة للمصانع (باستثناء الاستهلاك)
١٦٠,١٥١	١٣٦,٨٢٢	الاستهلاك والإطفاء
٧٧,١٣٦	٧٤,٣٠٨	مخصص الانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة
-	٦٠,٢٣٠	للتحقيق (راجع إيضاح ١٨)
١١٤,٥١٤	١١٦,١٨٣	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع إيضاح ١٢)
		تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير التي يتم تقاسمها مع هيئة الطرق والمواصلات
٢,٤٢٣	٢٩,٠٧٧	(راجع الإيضاح ٣٤)
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧. المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٥,٤٦٨	٢٠٧,١٣٧	تتضمن ما يلي:
-	٨٢,٨٦٨	تكاليف موظفين
٦٨,٧٥٦	٧١,٤١٧	انخفاض قيمة استثمار في شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (راجع الإيضاح ١٥)
٣٩,٢٩٧	٣٦,٤٨٧	مصروفات البيع والتسويق
=====	=====	الاستهلاك وانخفاض القيمة والإطفاء

(أ) خلال السنة السابقة، أصدر مركز دبي للتحكيم الدولي حكم ضد إحدى الشركات التابعة بدفع مبلغ ٧٨.٧٦ مليون درهم زائداً فائدة بقيمة ٠.٤٤ مليون درهم. يتعلق الحكم بنزاع بين الشركة التابعة ومقاول بشأن تجاوز التكلفة الخاصة بأحد مشاريع التطوير السكني الذي تم تنفيذه في ٢٠١٢. تضمنت المصروفات الإدارية والعمومية الخاصة بالسنة السابقة مبلغ ٤٢.٩ مليون درهم فيما يتعلق بالحكم الصادر وتمت رسملة المبلغ المتبقي ضمن العقارات الاستثمارية.

(ب) تتضمن مصروفات البيع والتسويق مبلغ ١.٤٢ مليون درهم (١.٢٩:٢٠١٦ مليون درهم) تم دفعه كتبرعات ومساهمات مجتمعية.

٨. إيرادات ومصروفات التمويل

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٩٧٨	٥٦,٦٥٥	إيرادات الفائدة
٢,٩٧٧	١٩,٧٩٤	عكس الخصم على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
١٠,١١٢	٣,١٩٧	عكس خسائر انخفاض القيمة للذمم المدينة التجارية
-----	-----	
٧٣,٠٦٧	٧٩,٦٤٦	إيرادات التمويل
=====	=====	
(٦٥,١٨١)	(٨٤,٩٦٥)	مصروفات/ أرباح الفائدة على سندات الصكوك
(١٠,٤٩٧)	(٣١,٥٦٦)	خسائر الانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية
(٣٨,٦٤٦)	٧,٩٠٥	عكس/ (خسائر الانخفاض في قيمة) موجودات مالية أخرى*
-	(١,٢٤٤)	عكس الخصم على المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
(١٠,٠٥٥)	(١٢,١٢٨)	رسوم مصرفية
(١,١٥٦)	(٥٢٤)	خسائر صرف العملات الأجنبية – صافي
-----	-----	
(١٢٥,٥٣٥)	(١٢٢,٥٢٢)	مصروفات التمويل
=====	=====	

* إن عكس خسائر الانخفاض في قيمة موجودات مالية أخرى يمثل عكس مخصصات تم رصدها سابقاً مقابل خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من عملاء وأطراف ذات علاقة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٩. إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩,٥٤٥	-	تتضمن ما يلي:
٩,٦٧٠	٢,٣٣٣	مخصصات لم تعد مطلوبة تم عكسها - راجع إيضاح (أ) أدناه
٨,٧٠٢	١٧,١٢٣	إيرادات من عمليات مؤجرة
		مطالبات تأمين مستلمة
٧,٢٧٥	-	أرباح من التقييم بالقيمة العادلة للحصة الحالية قبل الاستحواذ على
٤,٤٧٧	٤,٣٥٦	شركة تابعة
٥٠٦	٨,٨٢٤	بيع خردة
=====	=====	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

(أ) استمراراً للإيضاح ٧(أ) أعلاه، لشركة تابعة أخرى مبلغ مستحق من نفس المقاول. أجرت الإدارة مفاوضات وأبرمت اتفاق تسوية وتنازل عن حقوق بغرض مقاصة المبلغ المحكوم به مقابل ما يعادله من المبلغ المستحق للشركة التابعة من المقاول في حدود المبلغ المحكوم به. وعليه، تم خلال السنة السابقة، عكس المخصص المرصود سابقاً من قبل الشركة التابعة للمبالغ المدفوعة مقدماً إلى المقاول.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٠. الممتلكات والآلات والمعدات

التكلفة/التقييم	أراضي ومباني	موجودات بيولوجية	الآلات والمعدات	تجهيزات مكتبية وأثاث	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٦	٨٥٩,٠٩٩	٢٤,٨٠٥	١,٣١٣,٣٠٥	٧٠,٧٧٨	٣٦,٧٣٩	٥٩,٧٨٩	٢,٣٦٤,٥١٥
الإضافات	٦,٧٥٧	٦,٣٤٨	٢٠,٥٨٨	٢٣,٠١٥	٢,٧٢٨	١٦,٦٥٤	٧٦,٠٩٠
الاستبعادات والمشتوبات	(١٦,٣٨١)	(٧,٠٤٢)	(١٩,٥٥٣)	(٦,٥٣٨)	(٢,٣٣٢)	(٩٢٣)	(٥٢,٧٦٩)
عند حيازة شركات تابعة	١٥٥,٧٥٣	-	-	١٥,٨٦٦	١,٢١٧	-	١٧٢,٨٣٦
عند استبعاد شركات تابعة	(٧٩,٣٦٥)	(٢٤,١١١)	(٤٢,٩٧٣)	(٦,٣٥٤)	(١٣,٧٣٤)	(١,٠٣٨)	(١٦٧,٥٧٥)
المحول إلى عقارات استثمارية	(١٤٨)	-	٩٣٧	-	-	(٧٨٩)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٢٥,٧١٥	-	١,٢٧٢,٣٠٤	٩٦,٧٦٧	٢٤,٦١٨	٧٣,٦٩٣	٢,٣٩٣,٠٩٧
في ١ يناير ٢٠١٧	٩٢٥,٧١٥	-	١,٢٧٢,٣٠٤	٩٦,٧٦٧	٢٤,٦١٨	٧٣,٦٩٣	٢,٣٩٣,٠٩٧
الإضافات	٥١٨	-	٩,٠٠٧	٦,٠٧٠	١,٣٣٣	٢٤,٦٥٩	٤١,٥٨٧
الاستبعادات والمشتوبات	(٣٨٩)	-	(١,٩٤٦)	(٢,٢١٦)	(٢,٩٦٥)	(٨,٩٢٤)	(١٦,٤٤٠)
التحويلات	١٢,١٥٦	-	١٥,٧٣٩	(٢,٣٨١)	-	(٢٥,٥١٤)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٣٨,٠٠٠	-	١,٢٩٥,١٠٤	٩٨,٢٤٠	٢٢,٩٨٦	٦٣,٩١٤	٢,٤١٨,٢٤٤
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	٢٤٨,٨٧٤	-	٦٤٠,٩١٧	٦٧,٤٨٩	٢٩,٤٥٤	١٠,٧٠٨	٩٩٧,٤٤٢
في ١ يناير ٢٠١٦	٣٤,٠٣٩	-	٦٦,٩٩٥	١٠,٤١١	٢,٣٧٨	-	١١٣,٨٢٣
المحمل على السنة	(١٠,٩٥١)	-	(١٩,٠٦٤)	(٥,٩٠٤)	(٢,١٨٩)	-	(٣٨,١٠٨)
على الاستبعادات والمشتوبات	٥٨,٤٠٦	-	-	١٣,٣٥٢	١,١٧٤	-	٧٢,٩٣٢
عند حيازة شركات تابعة	(٢١,٤٢٩)	-	(٣٦,٤٩٣)	(٥,٤٠١)	(٩,٩٧٧)	-	(٧٣,٣٠٠)
عند استبعاد شركات تابعة	٣٠٨,٩٣٩	-	٦٥٢,٣٥٥	٧٩,٩٤٧	٢٠,٨٤٠	١٠,٧٠٨	١,٠٧٢,٧٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠٨,٩٣٩	-	٦٥٢,٣٥٥	٧٩,٩٤٧	٢٠,٨٤٠	١٠,٧٠٨	١,٠٧٢,٧٨٩
في ١ يناير ٢٠١٧	٣٣,٨٥١	-	٦٤,٩٠٩	٧,٠٨٣	١,٢٥٣	-	١٠٧,٠٩٦
المحمل على السنة	-	-	(١,٨١٩)	(٢,٢١٦)	(٢,٠٤٨)	-	(٦,٠٨٣)
على الاستبعادات والمشتوبات	-	-	٢,٥٨٧	-	-	-	٢,٥٨٧
خسائر انخفاض القيمة	٣٤٢,٧٩٠	-	٧١٨,٠٣٢	٨٤,٨١٤	٢٠,٠٤٥	١٠,٧٠٨	١,١٧٦,٣٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٦١٦,٧٧٦	-	٦١٩,٩٤٩	١٦,٨٢٠	٣,٧٧٨	٦٢,٩٨٥	١,٣٢٠,٣٠٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٥٩٥,٢١٠	-	٥٧٧,٠٧٢	١٣,٤٢٦	٢,٩٤١	٥٣,٢٠٦	١,٢٤١,٨٥٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧							

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٠. الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

(١) قامت المجموعة بشراء قطعة أرض بلغت تكلفتها ٥ مليون درهم سنة ١٩٩٦. في سنة ١٩٩٧، قامت حكومة دبي بمنح المجموعة قطعة أرض أخرى مجاورة للأرض الحالية، والتي تم احتسابها بالقيمة الاسمية من قبل المجموعة. تمت إعادة تقييم قطعتي الأرض سابقاً من قبل شركة تقييم مستقلة ومتخصصة وتمت إضافة فائض إعادة التقييم البالغ ٤٥ مليون درهم إلى احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع.

توصلت المجموعة خلال السنة السابقة لاتفاق مع هيئات ذات علاقة لنقل عمليات مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م ويونايند سيلز بارتنرز ("الشركات التابعة") وإعادة قطع الأراضي. تعويضاً لذلك، استلمت الشركة قطعة أرض جديدة بقيمة ٢٣٦.٦ مليون درهم والتي تم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢). وعليه، تم مباشرة إضافة احتياطي إعادة التقييم ذات الصلة البالغ ٤٥ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة (راجع إيضاح ٢٩).

(٢) تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز تكلفة متكبدة من قبل شركة تابعة لتوسعة منشآتها التصنيعية. قررت إدارة الشركة التابعة إيقاف أعمال التوسع للمنشآت التصنيعية مؤقتاً. بناءً على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة بمبلغ ١٠.٧ مليون درهم في السنوات السابقة.

(٣) تم رهن مباني وآلات وماكينات يبلغ صافي قيمتها الدفترية ٨٣١ مليون درهم (٢٠١٦: ٩٥٨ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات تخصيص التأمين على تلك المباني والآلات والمكينات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١. الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة

التكلفة	الشهرة التجارية	براءة الاختراع والعلامة التجارية	موجودات غير ملموسة أخرى	ألف درهم إجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٦	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٤٢٦	١٤٩,٩٥٦
إضافات	-	-	٦٥	٦٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٤٩١	١٥٠,٠٢١
كما في ١ يناير ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٤٩١	١٥٠,٠٢١
إضافات	-	-	١٨٤	١٨٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٦٧٥	١٥٠,٢٠٥
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة				
في ١ يناير ٢٠١٦	(٢٨,٨٠٢)	(٧,٣٦٥)	(١١,٤٧٦)	(٤٧,٦٤٣)
الإطفاء	-	(٨٠)	(١,٦٧٣)	(١,٧٥٣)
انخفاض القيمة	(٨٥٧)	-	-	(٨٥٧)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٣,١٤٩)	(٥٠,٢٥٣)
في ١ يناير ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٣,١٤٩)	(٥٠,٢٥٣)
الإطفاء	-	-	(١,١١٢)	(١,١١٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٤,٢٦١)	(٥١,٣٦٥)
القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٤,٤٢٦	-	٥,٣٤٢	٩٩,٧٦٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٤,٤٢٦	-	٤,٤١٤	٩٨,٨٤٠

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	في ١ يناير
٢٦٦,٣١٢	٣٣١,٦٣٠	إضافات
٢٣٦,٦٣٢	-	قطعة أرض مستلمة كتعويض (راجع إيضاح ١٠(١))
١٨٧,٣٨٠	-	عند الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ج)
٤٩٩,٢١٠	-	المحول من المخزون
١٢,٦٦٥	٢٢,٥٠٤	المحول من عقارات قيد التطوير (راجع إيضاح ١٣)
(٢١,٣٢٠)	(٢٦,٤٠٢)	بيع عقارات استثمارية
٥٦٠,٤١٠	٦٤٥,٥٥١	الأرباح من التقييم بالقيمة العادلة
-----	-----	
٦,٧٣١,٦٩٧	٧,٧٠٤,٩٨٠	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية ما يلي:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٤,٢٢٢,٢٧٨	٤,٨٢٨,٣٢٨	- بنية تحتية ومنشآت ملحقة
٦٠٤,٤٢٦	٩٧١,٤٢٤	- قطع أراضي
١,٢٣٦,٠٩٣	١,٢٣٣,٩٩٥	- عقارات سكنية وتجارية
٦٦٨,٩٠٠	٦٧١,٢٣٣	- مساكن عمال ومستودعات
-----	-----	
٦,٧٣١,٦٩٧	٧,٧٠٤,٩٨٠	
=====	=====	

أ) البنية التحتية والمنشآت الملحقة:

تم بناء منشآت البنية التحتية والمنشآت الملحقة التي على قطعتي أرض (رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. تم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من المشروع إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، حصلت المجموعة على قيم عادلة لجميع المراحل. تم إجراء هذا التقييم من قبل شركة تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام نموذج صافي التدفقات النقدية المخصومة بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بـ ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. نتج عن هذا التقييم أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٦٠٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٤٠٠ مليون درهم) نظراً للتغير الكبير في صافي التدفقات النقدية حسب شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

حيث أن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل شركة تقييم مستقلة مسجلة يركز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تسويات على قيمة الإيجارات المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. بالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المستلمة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم العقارات الاستثمارية. فيما يلي مطابقة تقييم العقارات الاستثمارية الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مستقلة مسجلة والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية ما يلي (تابع):

أ) البنية التحتية والمنشآت الملحقة (تابع):

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٩٦,٠٣١	٤,٥٨٦,٦٦٣	تقييم المراحل المنجزة والمنشآت الملحقة بالقيمة العادلة وفقاً لتقارير شركة التقييم المستقلة المسجلة
(٤٤,٠٩٣)	(٤٠,٥٢٠)	ناقصاً: تسوية ذمم الإيجارات المدينة للمراحل المنجزة
١٥٥,٨٢٦	١٦٦,٠٠٢	زائداً: تسوية الإيجارات غير المكتسبة للمراحل المنجزة*
		زائداً: تسوية المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة الأخرى والمصروفات المستحقة) (راجع الإيضاحين ٦ و ٢٥)
١١٤,٥١٤	١١٦,١٨٣	
-----	-----	
٤,٢٢٢,٢٧٨	٤,٨٢٨,٣٢٨	
=====	=====	

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

تشتمل المدخلات غير الملحوظة الهامة في قياس القيمة العادلة بصورة رئيسية على: زيادة الإيجارات في السوق (وفقاً للعقود المبرمة مع المستأجرين)، وفترات الإيجار المجانية (سنة واحدة لعقود الإيجار الجديدة) ومعدل الخصم الذي يتم تعديله وفقاً للمخاطر (متوسط بواقع ٧.٥٪). قد تزيد/ تنخفض القيمة العادلة المقدرة بناءً على التغيرات في المدخلات غير الملحوظة الهامة.

ب) قطع أراضي، تتألف مما يلي:

(١) قطعة أرض مستلمة كتعويض نظير إعادة قطع أراضي كانت تتم عليها عمليات شركات تابعة (راجع الإيضاحين ١٠ و ٣٩ ب)؛

(٢) قطعة أرض مستلمة من قبل شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة؛

(٣) قطع أراضي تم الاستحواذ عليها مقابل تسوية ذمم مدينة قائمة مستحقة من عميل (راجع الإيضاح ١٩)؛ و

(٤) قطع أراضي أخرى بغرض التطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تقييم قطع الأراضي وفقاً للقيمة العادلة من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين، وقد تم إجراء التقييم باستخدام طريقة تقييم السوق مما ترتب عليه صافي أرباح بقيمة ٦٧ مليون درهم (٢٠١٦: ١٤ مليون درهم) من التقييم بالقيمة العادلة.

ج) عقارات سكنية وتجارية، تتألف مما يلي:

(١) مبنى مكاتب ووحدات سكنية تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة دبي في ٢٠٠١، والذي تم تأجيله بموجب عقود إيجار تشغيلي؛

(٢) وحدات سكنية محتفظ بها للإيجار بمبلغ ٨٧٤.٧ مليون درهم (٢٠١٦: ٢. ١٨٥ مليون درهم)؛ و

(٣) وحدات سكنية وتجارية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تقييم هذه العقارات السكنية والتجارية من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين، وقد تم إجراء التقييم باستخدام طريقة تقييم السوق وطريقة رسملة الإيرادات، أيهما أنسب، مما ترتب عليه صافي خسائر بقيمة ٢٧ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٠١٦: ١٣٥ مليون درهم) من التقييم وفقاً للقيمة العادلة.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٤٢٤.١ مليون درهم (٢٠١٦: ٤٢٣.٥ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. علاوة على ذلك، تم تخصيص وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية ما يلي (تابع):

د) مساكن عمال ومستودعات:

تم تحديد القيم العادلة لمساكن العمال والمستودعات كما في تاريخ التقرير من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادرة من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين. تم إجراء هذا التقييم باستخدام طريقة رسملة الإيرادات وطريقة تقييم السوق مما ترتب عليه صافي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٢ مليون درهم (٢٠١٦: ١١ مليون درهم).

النظام المتدرج للقيمة العادلة

تم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي مطابقة بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى ٣.

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	الرصيد في ١ يناير
٥٠٢,٩٤٤	٣٣١,٦٣٠	إضافات
٥١١,٨٧٥	٢٢,٥٠٤	تحويلات من عقارات قيد التطوير ومخزون
(٢١,٣٢٠)	(٢٦,٤٠٢)	بيع عقارات استثمارية
١٨٧,٣٨٠	-	عند الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ ج)
٥٦٠,٤١٠	٦٤٥,٥٥١	التغيرات في القيمة العادلة (غير محققة)
-----	-----	
٦,٧٣١,٦٩٧	٧,٧٠٤,٩٨٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٣. العقارات قيد التطوير

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١٢,٦٦٥	٢٢,٥٠٤	إضافات
(١٢,٦٦٥)	(٢٢,٥٠٤)	المحول إلى عقارات استثمارية (راجع إيضاح ١٢)
-----	-----	
-	-	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٤. الاستثمارات المالية

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٢٤٦,٢٧٢	٢٠٩,٨٢٧	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - راجع إيضاح ١٤ (أ):
-----	-----	- سندات ملكية
٢٤٦,٢٧٢	٢٠٩,٨٢٧	
=====	=====	

(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - راجع إيضاح ١٤ (ب):

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٤١٧,٠٨٧	٥٠٠,٩٥٣	- سندات ملكية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة
١,١٧٩,٤٤٥	١,٠٤٩,٢٧١	- سندات ملكية غير مدرجة ومحافظ وسندات وصكوك
-----	-----	
١,٥٩٦,٥٣٢	١,٥٥٠,٢٢٤	
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤. الاستثمارات المالية (تابع)

التوزيع الجغرافي للاستثمارات:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٢٨,٩٤٢	٧٩٣,١٠٢	دولة الإمارات العربية المتحدة
٤١٢,٠٤٥	٤٢٨,٣٣٠	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٦٠١,٨١٧	٥٣٨,٦١٩	دول أخرى
-----	-----	
١,٨٤٢,٨٠٤	١,٧٦٠,٠٥١	(٢) + (١)
=====	=====	

تم رهن استثمارات في سندات ملكية ومحافظ وسندات غير مدرجة تبلغ قيمتها العادلة ٥٨٠ مليون درهم (٢٠١٦: ٥٤٣ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (راجع إيضاح ٢٤).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في سندات الملكية مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. فيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن الزيادة/ (النقص) بنسبة ١٠٪ في جميع هذه الأسواق المالية في تاريخ التقرير كانت ستؤدي إلى زيادة/ (نقص) الأرباح بمبلغ ٤٨.٨٧ مليون درهم (٢٠١٦: ١٥.٦٧ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

فيما يلي الاستثمارات الرئيسية التي تدرج ضمن هذه الفئة:

شركة الثريا للاتصالات الفضائية (الثريا) (سندات ملكية غير مدرجة):
لقد كانت الشركة مساهم مؤسس في هذا المشروع وتمتلك ٥.٣٩٪ من أسهم الثريا.

مصرف الطاقة الأول (سندات ملكية غير مدرجة):
تمتلك المجموعة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأول وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

فيما يلي الاستثمارات الرئيسية في سندات الملكية والمحافظ والصكوك والسندات غير المدرجة:

سندات ومحافظ مدارة:

قامت الشركة باستثمار مبلغ ١٧٤.٣ مليون دولار أمريكي (٢٠١٦: ٢٠٩.٩ مليون دولار أمريكي) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٦ مليون دولار أمريكي (٢٠١٦: ٢٦ مليون دولار أمريكي) في محافظ حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقترض ذات صلة بمبلغ ١٢٧.٩ مليون دولار أمريكي (٢٠١٦: ١٤٧.٧ مليون دولار أمريكي). تم تحديد التصنيف الائتماني لمعظم هذه السندات من قبل طرف خارجي يعكس تصنيفها الاستثماري كما يمتد متوسط فترة الاستحقاق للسندات في المحفظة إلى ثلاث سنوات.

شركة مرفأ تونس للاستثمار:

تحتفظ الشركة باستثمار في شركة مرفأ تونس للاستثمار، وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. تم تأسيس الشركة بغرض تطوير ميناء مالي في مرفأ تونس، بحيث يضم وحدات تجارية وسكنية وسياحية وطبية وتعليمية وترفيهية.

أخرى:

تمتلك المجموعة ١٥٪ من أسهم شركة تم تأسيسها وتسجيلها في المملكة العربية السعودية. تتمثل الأنشطة الرئيسية لهذه الشركة في تنفيذ أعمال المقاولات الكهروميكانيكية المتخصصة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤. الاستثمارات المالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام النظام المتدرج للقيمة العادلة التالي الذي يوضح أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد هذه القياسات:

المستوى ١: الأسعار السوقية المدرجة (غير المعدلة) في سوق نشط. تركز القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات الملكية المدرجة المحتفظ بها بغرض المتاجرة ضمن هذه الفئة.

المستوى ٢: أساليب تقييم تركز على المدخلات الملحوظة إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو الأسعار السوقية المدرجة لأدوات مطابقة أو مماثلة في أسواق تُعتبر أقل نشاطاً أو عروض الأسعار المقدمة من الوسطاء أو أساليب تقييم أخرى عندما تكون جميع المدخلات الهامة ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية. يتم تصنيف استثمار المجموعة في المحافظ والصكوك والسندات المهيكلية ضمن هذه الفئة.

المستوى ٣: أساليب تقييم تستخدم المدخلات غير الملحوظة الهامة. تشمل هذه الفئة على كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها على مدخلات لا تركز على بيانات ملحوظة ويكون للمدخلات غير الملحوظة تأثير هام على تقييم الأداة. تشمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها بناءً على الأسعار المدرجة لأدوات مماثلة حيث تكون التعديلات أو الافتراضات الهامة غير الملحوظة مطلوبة لإظهار الاختلافات بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير المحفظة الاستثمارية وكذلك التقارير الصادرة حول إنجاز المشاريع. يتم تصنيف استثمارات المجموعة في سندات الملكية غير المدرجة وفي المحافظ الاستثمارية ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن التغير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة يصحبه تغير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعليه تم تسجيل خسائر بمبلغ ٣٠.٤٦ مليون درهم في الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٦: أرباح بمبلغ ١٩.٩٨ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في سندات الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، وعليه تم تسجيل خسائر بمبلغ ٢١.٠٦ مليون درهم في الإيرادات الشاملة الأخرى خلال السنة الحالية (٢٠١٦: خسائر بمبلغ ٦٩.٤٤ مليون درهم).

يقدم الجدول أدناه تحليلاً للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير، حسب المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٥٠٠,٩٥٣	٧٤٢,٦٧٩	٣٠٦,٥٩٢	١,٥٥٠,٢٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
٧٣٦	-	٢٠٩,٠٩١	٢٠٩,٨٢٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
٥٠١,٦٨٩	٧٤٢,٦٧٩	٥١٥,٦٨٣	١,٧٦٠,٠٥١
=====	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤. الاستثمارات المالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٤١٧,٠٨٧	٨٧١,٣٦٩	٣٠٨,٠٧٦	١,٥٩٦,٥٣٢
٦٦٣	-	٢٤٥,٦٠٩	٢٤٦,٢٧٢
٤١٧,٧٥٠	٨٧١,٣٦٩	٥٥٣,٦٨٥	١,٨٤٢,٨٠٤
=====	=====	=====	=====

مطابقة لقياسات القيم العادلة للاستثمارات في المستوى ٣

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٦٣٣,١٥٥	٥٥٣,٦٨٥	كما في ١ يناير
٦٠,٦١٩	٨٠,٨٤٣	استثمارات تم شراؤها خلال السنة
(٦٨,٣٨٦)	(١٧,١٩٨)	المُسترد/ المباع خلال السنة
-	(٨٤,٦٨٣)	المحول إلى المستوى ١ (راجع أدناه)
(٦٩,٤٤٢)	(٢١,٠٦٠)	الخسائر المدرجة في الإيرادات الشاملة الأخرى
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
		الأرباح المدرجة ضمن الأرباح أو الخسائر
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
(٢,٢٦١)	٤,٠٩٦	
٥٥٣,٦٨٥	٥١٥,٦٨٣	
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة خلال السنة باستبدال الاستثمار الخاص بها في "إنرجي سيتي نافي مومباي إنفستمنت كومباني" و "مومباي أي تي تيليكوم سيتي" (كلاهما غير مدرج) بأسهم في "بيت التمويل الخليجي" (مدرجة). وبالتالي، تم تحويل الاستثمار من المستوى ٣ إلى المستوى ١.

تحليل الحساسية

حيث أن تقييم الاستثمارات ضمن المستوى ٣ يركز على مدخلات غير ملحوظة متعددة، لا يمكن تقدير التأثير المحتمل للتغيرات في هذه المدخلات على التقييم بصورة دقيقة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥. الاستثمار في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩١,٨٧٧	٤٣١,٤٩٤	الاستثمار في ائتلافات مشتركة (راجع (١) أدناه)
٢٧٢,٣٧٤	١٧٥,١٨٣	الاستثمار في شركات زميلة (راجع (٢) أدناه)
-----	-----	
٦٦٤,٢٥١	٦٠٦,٦٧٧	إجمالي الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
=====	=====	

(١) الائتلافات المشتركة

فيما يلي استثمارات المجموعة في ائتلافات مشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول)

إن إميكول هي ائتلاف مشترك بين الشركة وشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. يتمثل النشاط الرئيسي لهذه المنشأة في توزيع وبيع المياه المبردة للاستخدام في أنظمة التبريد القطاعي. تمتلك الشركة ٥٠٪ من أسهم هذه المنشأة. راجع أيضاً الإيضاح ٤٣.

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

إن شركة كيو دي أي هي ائتلاف مشترك بين المجموعة والقدرة سبورتس مانجمنت ذ.م.م، وتتمثل الأنشطة الرئيسية للائتلاف المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من أسهم هذه المنشأة.

مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة، وتتمثل أنشطتها الرئيسية في تدريب وتعليم مهارات القيادة وتقديم خدمات إصلاح وصيانة السيارات والخدمات ذات الصلة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٣٧.٨٪ من أسهم هذه المنشأة. راجع أيضاً الإيضاح ٤٣.

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥. الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (تابع)

(١) الائتلافات المشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية الخاصة بالائتلافات المشتركة كما هي مدرجة في البيانات المالية الخاصة بهم. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الائتلافات المشتركة.

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١,٦٤٠,٦٩٤	١,٧٩٧,٢٩٦	الموجودات غير المتداولة
٣٧٩,٧٢٤	٣٠٤,٥٦٨	الموجودات المتداولة
(٩٣٧,٧٧٤)	(٩٩٠,٨١٦)	المطلوبات غير المتداولة
(٣٢٣,٤٤٠)	(٢٧٢,٦١٠)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
٧٥٩,٢٠٤	٨٣٨,٤٣٨	صافي الموجودات (١٠٠٪)
-----	-----	
٣٧٩,٦٠٢	٤١٩,٢١٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٢,٢٧٥	١٢,٢٧٥	الشهرة التجارية
-----	-----	
٣٩١,٨٧٧	٤٣١,٤٩٤	القيمة الدفترية للحصة في الائتلافات المشتركة
=====	=====	
٤٤٠,٥٦٢	٤٧٣,٣٧٨	الإيرادات
(٤٥,٦٥٣)	(٤٥,٩٥٦)	الاستهلاك والإطفاء
(٢٢,٣٦٠)	(٢٨,٢٦٣)	مصروفات الفائدة
(٢٩٣,٢٧٥)	(٣١٨,٠٣١)	المصروفات الأخرى
-----	-----	
٧٩,٢٧٤	٨١,١٢٨	أرباح السنة (١٠٠٪)
-----	-----	
٣٩,٦٣٧	٤٠,٥٦٤	حصة المجموعة من الأرباح
-	-	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----	
٣٩,٦٣٧	٤٠,٥٦٤	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
=====	=====	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح المستلمة من قبل المجموعة
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥. الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة

فيما يلي استثمارات المجموعة في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الشركات الزميلة	٢٠١٧	٢٠١٦
	%	%
جلوبال فارما ذ.م.م	٣٤	٣٤
اميرتس ألومنيوم رولينج ("اميرول") ذ.م.م	٣٠	٣٠
مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م	٢٦.٧٥	٢٦.٧٥
مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي ام سي دبي")	٢٠	-
موجافي ٤ ليمتد (*)	٤٠	٤٠
موجافي ٩ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ١٠ ليمتد (*)	٣٦	٣٦
موجافي ١١ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ١٢ ليمتد (*)	-	٥٥
موجافي ١٥ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ٢٠ ليمتد (*)	٢٥	٢٥
صندوق المال مينا للدخل (*)	١٩	١٩

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

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة والمعدلة لبيان تسويات القيمة العادلة عند الاعتراف والفروقات في السياسات المحاسبية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية المُلخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

	٢٠١٧	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم
إجمالي الموجودات	٦٥٢,٩٠٧	٣٩٦,٠١٥
إجمالي المطلوبات	(٣٥٢,٠٩٧)	(١٠٧,٣٦٣)
صافي الموجودات (٪١٠٠)	٣٠٠,٨١٠	٢٨٨,٦٥٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٨٢,٣٠٣	٩٦,٦٢٦
تسويات القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبني	١٧٥,٧٤٨	١٧٥,٧٤٨
انخفاض قيمة استثمار في شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية	(٨٢,٨٦٨)	-
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	١٧٥,١٨٣	٢٧٢,٣٧٤
الإيرادات	١٣١,١٢٧	١٢٨,١٥٥
المصروفات	(٢١٧,٠٧٧)	(١٦٤,٠٩٤)
خسائر السنة (٪١٠٠)	(٨٥,٩٥٠)	(٣٥,٩٣٩)
حصة المجموعة من الخسائر	(٢٢,١٦٧)	(٩,٣٣٤)
حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-
حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة	(٢٢,١٦٧)	(٩,٣٣٤)

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥. الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم للقيمة القابلة للاسترداد لشركة زميلة بناءً على القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد. ترتب على هذا التقييم خسائر انخفاض قيمة بمبلغ ٨٢.٩ مليون درهم. تم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٨.٩٪ ومعدل النمو المتوقع بنسبة ١٪.

(٣) فيما يلي الحركة في الاستثمارات في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧٤,٧٠٩	٦٦٤,٢٥١	في ١ يناير
٣٠,٣٠٣	١٨,٣٩٧	حصة المجموعة من أرباح السنة
(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة
(٢٣٩,٧٦٩)	-	عند الاستحواذ على حصص مسيطرة في شركة مستثمر بها
-	(٨٢,٨٦٨)	محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (راجع إيضاح ٣٩ ج))
-	(٢٠,٥٠٣)	انخفاض قيمة استثمار في شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (راجع إيضاح ٧)
١٩,٠٠٨	٤٧,٤٠٠	استبعاد شركات
-----	-----	استثمارات تمت خلال السنة
٦٦٤,٢٥١	٦٠٦,٦٧٧	
=====	=====	في ٣١ ديسمبر

١٦. ذمم إيجارات مدينة

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

١٧. الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي

لدى المجموعة الحصة التالية في عقود الإيجار التمويلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٤٦١	٤,٧٦٩	إجمالي الاستثمار
(١,٥١٠)	(٣٩٥)	إيرادات تمويل غير محققة
-----	-----	
١٥,٩٥١	٤,٣٧٤	صافي الاستثمار
(٩,٠٧٣)	(١,٤٢٤)	ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة والمصنف ضمن
-----	-----	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح ٢٠)
٦,٨٧٨	٢,٩٥٠	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٧. الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي (تابع)

فيما يلي الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي المستحقة للمجموعة:

المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفوعات الإيجار	المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفوعات الإيجار	الفائدة	الفائدة
٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩,٠٧٣	١,١٢٢	١٠,١٩٥	١,٤٢٤	١١٤	١,٥٣٨
٦,٨٧٨	٣٨٨	٧,٢٦٦	٢,٩٥٠	٢٨١	٣,٢٣١
-----	-----	-----	-----	-----	-----
١٥,٩٥١	١,٥١٠	١٧,٤٦١	٤,٣٧٤	٣٩٥	٤,٧٦٩
=====	=====	=====	=====	=====	=====

إن حصة المجموعة في عقود الإيجار التمويلي تمثل الأراضي التي تم تأجيرها بموجب عقود إيجار طويلة الأجل، حيث تم تقدير أن القيمة الحالية للحصة المتبقية في نهاية فترة عقد الإيجار تعتبر قليلة للغاية. ولذلك، يتم احتساب هذه العقود على أنها عقود إيجار تمويلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار". تتراوح فترات السداد من سنتين إلى خمس سنوات. لا يوجد إيجار مشروط مستحق القبض.

١٨. المخزون

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٦٤,٥٣٦	١٦٤,١٥٣
٤٦,٩٤١	٥١,٤٩٨
١٤٥	٢,٧٣٨
-----	-----
٢,٠٠٨,٢١٧	٢,٥٣٨,٠١٣
-----	-----
٢,٢١٩,٨٣٩	٢,٧٥٦,٤٠٢
-----	-----
(١,٦٠٣,٩٠٥)	(١,٨٨٤,١٤٥)
-----	-----
٦١٥,٩٣٤	٨٧٢,٢٥٧
=====	=====
٩١,٢٣٦	١,٠١٣,٦٥٦
=====	=====

المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقيق

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

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق من بعض العقارات قيد التطوير للبيع من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام طريقة تقييم السوق وطريقة القيمة المتبقية معاً. تم داخلياً تقدير القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بالعقارات المتبقية قيد التطوير لغرض البيع وذلك باستخدام طريقة تقييم السوق. وفقاً لهذا التقييم، تم الاعتراف بانخفاض بمبلغ ٦٠.٢ مليون درهم في صافي القيمة القابلة للتحقيق خلال السنة الحالية فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير للبيع. إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق ذات طبيعة خاصة وتنطوي على عدم اليقين وأمر متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ٧٦.٢ مليون درهم (١٦.٢٠١٦ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٨. المخزون (تابع)

بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة على العقارات قيد التطوير للبيع ٣٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٢٧.٤ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ١,١٤٧ مليون درهم (٢٠١٦: ٧٧٦ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. يتم في بعض الحالات تخصيص وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

قامت الإدارة خلال السنة السابقة، بناءً على التغير في استخدام العقارات من البيع إلى إيجار لأطراف أخرى، بإعادة تصنيف المخزون ذات القيمة الدفترية ٤٩٩.٢ مليون درهم إلى عقارات استثمارية.

١٩. الذمم المدينة التجارية

تم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص بقيمة ١٢٥.٣٣ مليون درهم للديون المشكوك في تحصيلها (٢٠١٦: ٩٦.٩٦ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

قامت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م ("الشركة التابعة") خلال السنة الحالية بتوقيع اتفاقية تسوية مع أحد العملاء لتسوية ذمم مدينة قائمة بمبلغ ٢٣٠.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٢١.٣ مليون درهم). تم الاتفاق على أن تتم عملية التسوية من خلال مقاصة المبلغ المستحق مقابل ثمن شراء قطعتي أرض تم تحويلهما للشركة التابعة من قبل العميل. راجع أيضاً الإيضاح ١٢(ب).

بناءً على توقيع اتفاقية التسوية، تم إنهاء الإجراءات القانونية السابقة التي تم رفعها من قبل الشركة التابعة والعميل بشكل رسمي من خلال محاكم دبي. راجع أيضاً الإيضاح ٣٥.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٩١ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٩٣ مليون درهم).

٢٠. المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٠٢٩	٢٧,٨٧٨	غير متداولة
١٦,٧٢٢	١٢,٧٧٦	سلفة رأسمالية
-	٢٣,٧٣١	ذمم مدينة أخرى
-----	-----	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١,٧٥١	٦٤,٣٨٥	
=====	=====	
٥٥,٨٠٠	٦٣,٢٠١	متداولة
٥٨,٠٠٠	١٦٧,٨٧٢	ذمم مدينة أخرى ومصروفات مدفوعة مقدماً
١٨٩,٨٣٦	٣٢٢,٩٧٣	- ذمم محتجزات مدينة
٩,٠٧٣	١,٤٢٤	- مبالغ مستحقة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٤٧,٩٠٧	٢٦,٣٣٢	- أخرى
١٤٤,٥١٩	١٠٠,٧٦٩	الاستحقاق قصير الأجل من صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي (راجع إيضاح ١٧)
-----	-----	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٠٥,١٣٥	٦٨٢,٥٧١	المستحق من عملاء مقابل أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
=====	=====	

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٠. المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

(٢) فيما يلي الحركة في أعمال الإنشاء قيد الإنجاز:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥٤,٥١٦	٧٣٤,٥٢١	تكاليف عقود متكبدة
٤٩,٠٢٦	٦,٩٠٩	الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها
-----	-----	
٧٠٣,٥٤٢	٧٤١,٤٣٠	
(٥٥٩,٠٢٣)	(٦٤٠,٦٦١)	فواتير سير العمل
-----	-----	
١٤٤,٥١٩	١٠٠,٧٦٩	المستحق من عملاء مقابل أعمال عقود
=====	=====	

٢١. النقد لدى البنك وفي الصندوق

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٣٨	٨٩٢	النقد في الصندوق
٤٤١,٢٨٩	٤٧٤,٢٣٧	النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
		النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٣٥,١٥٥	١٦,٤٥٨	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٤٩,٦٦٣	٢٥,٢١٢	ودائع قصيرة الأجل داخل الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك ودائع بمبلغ ١٤.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠.٩٠ مليون درهم) مرهونة لدى البنوك)
٨٠٤,٢٥٢	٤٥٠,٢٢٢	
-----	-----	
١,٣٣١,٩٩٧	٩٦٧,٠٢١	
=====	=====	

٢٢. قروض مصرفية طويلة الأجل

تتراوح فترات القروض المصرفية من ثلاث إلى عشر سنوات. يتم ضمان تلك القروض بموجب مجموعة ضمانات تجارية مقدمة من الشركة ورهونات على بعض العقارات الاستثمارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات وتخصيص ذمم مدينة ووثائق تأمين على موجودات المجموعة و رهن على الودائع المصرفية. تتراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من ٢.٢٥٪ إلى ٣.٥٪ أعلى من أسعار الفائدة السائدة لدى بنوك الإمارات سنوياً. عندما يتم تقديم ضمان تجاري، تكون مسؤولية الشركة مقتصرة بصورة عامة على حصتها في أسهم الشركة المقترضة.

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

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

الضامن

- أن يبلغ الحد الأدنى لصافي القيمة الملموسة ٨ مليار درهم
- ألا يتجاوز صافي الدين خمس أضعاف الأرباح قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك والإطفاء
- أن تظل نسبة الدين إلى حقوق الملكية ١: ١ أو أقل
- أن يظل إجمالي الدين إلى صافي القيمة الملموسة ١: ١ أو أقل
- أن تظل الأصول غير المرهونة إلى إجمالي الديون غير المضمونة عند معدل ١: ٢ أو أعلى

المقترض

- أن تبلغ نسبة تغطية خدمة الدين إلى الأرباح قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك والإطفاء ١.٢ : ١
- ألا تتجاوز قيمة القرض ٥٠ ٪ من قيمة المشروع.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، استخدمت الشركة التابعة ٥٢.٧ مليون درهم من تسهيل القرض.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٣. سندات الصكوك

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١,١٠١,٦٠٠	١,١٠١,٦٠٠	سندات صكوك (٣٠٠,٠٠٠ سند بواقع ١,٠٠٠ دولار أمريكي للسند الواحد)
=====	=====	

في فبراير ٢٠١٤، قامت إحدى الشركات التابعة للشركة وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م بإصدار شهادات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (ما يعادل ١,١٠١.٦ مليون درهم إماراتي) لمدة ٥ سنوات ويستحق سداد هذا المبلغ في فبراير ٢٠١٩. تمت هيكلة برنامج الصكوك على أنه وكالة وتم إدراجه في ناسداك دبي وبورصة أيرلندا. تتضمن شروط الترتيب تحويل بعض الموجودات المحددة (موجودات الوكالة) الخاصة بشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى شركة ذات أغراض خاصة وهي شركة دبي بي صكوك ليمتد ("المصدر")، والتي تم تأسيسها لإصدار شهادات صكوك. فعلياً، ظلت موجودات الوكالة تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، وسوف تواصل إدارتها. في حال حدوث أي عجز في التدفقات النقدية، تعهدت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م بتمويل هذا العجز إلى حاملي شهادات الصكوك. ليس لحاملي شهادات الصكوك حق الرجوع إلى الموجودات. تخضع شهادات الصكوك لمعدل ربح ثابت بواقع ٤.٢٩١٪ سنوياً يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. سوف يقوم المصدر بالوفاء بالأرباح من العائدات المحققة من موجودات الوكالة.

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

- تعهد بعدم رهن: منع مطلق عن رهن الموجودات المؤجرة؛
- لا يجب أن تزيد نسبة إجمالي الدين إلى الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإطفاء عن ٤ : ١؛
- لا يجب أن تقل نسبة الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإطفاء إلى الأرباح عن ٢.٥ : ١؛ و
- لا يجب أن تقل قيمة العقارات الاستثمارية عن ٣ مليار درهم.

٢٤. القروض المصرفية

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٣٧٦,٥٧٤	٥٤٨,٠٨٩	سحب مصرفي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة
٧٢٢,٧٥٢	٥٣٠,٣٦٣	القروض قصيرة الأجل
٨٣,٤٩٨	١١٤,٩٩٣	الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
-----	-----	
١,١٨٢,٨٢٤	١,١٩٣,٤٤٥	
=====	=====	

إن القروض المصرفية مضمونة بموجب مجموعة من الرهونات والضمانات التجارية. عندما يتم تقديم ضمان تجاري، يكون التزام الشركة مقتصر غالباً على حصتها في أسهم الشركة المقرضة.

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٤٦٩.٧ مليون درهم (٢٠١٦: ٦٢٦.٥ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والمحافظ الاستثمارية والمنتجات الهيكلية ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن هذه الاستثمارات لصالح البنوك. (راجع إيضاح ١٤).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٥. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	غير متداولة
٧٧,٨١٩	٦٨,٨٤٧	ذمم دائنة أخرى
=====	=====	
٣٧٢,٣١٥	٥١٩,٨٦٣	متداولة
		ذمم دائنة تجارية
١١٤,٥١٤	١١٦,١٨٣	مبلغ مستحق الدفع إلى حكومة دبي مقابل حصتها من الأرباح المحققة
١٥٥,٨٢٦	١٦٦,٠٠٢	لشركة تابعة (راجع إيضاح ١٢)
١٦٥,١٢٩	١١٤,٣٢٧	إيجارات غير مكتسبة (راجع إيضاح ١٢)
٤٨٣,٨٣٤	٥١٢,٠٤٧	مبالغ مستلمة مقدماً من عملاء / مستحقة إلى عملاء
		ذمم دائنة أخرى ومصرفات مستحقة
-----	-----	
١,٢٩١,٦١٨	١,٤٢٨,٤٢٢	
=====	=====	

٢٦. رأس المال وعلاوة الأسهم

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	المصرح به:
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
=====	=====	(٢٠١٦: ٨,٠٠٠ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد)
		المصدر والمدفوع:
٤,٠٤٩,٥٤١	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
=====	=====	(٢٠١٦: ٤,٠٤٩,٥٠٠ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد) (راجع الإيضاح ٣١)

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

٢٧. احتياطي رأس المال

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

٢٨. الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

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

علاوة على ذلك، وفقاً للنظام الأساسي لبعض شركات المجموعة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. إلا أنه وفقاً للنظام الأساسي لهذه الشركات، يمكن إيقاف التحويل وفقاً لقرار صادر من الجمعية العمومية العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

وبناء عليه، قامت شركات المجموعة، حيثما يكون ذلك مناسباً، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٩. احتياطي إعادة التقييم

قامت المجموعة بشراء قطعة أرض بتكلفة ٥ مليون درهم سنة ١٩٩٦. كما قامت حكومة دبي في عام ١٩٩٧ بمنح المجموعة قطعة أرض أخرى مجاورة لقطعة الأرض الحالية، والتي تم قيدها بالقيمة الاسمية من قبل المجموعة. تمت إعادة تقييم قطعتي الأرض سابقاً بواسطة إحدى الشركات المستقلة المتخصصة في تقييم العقارات، وتمت إضافة فائض إعادة التقييم البالغ ٤٥ مليون درهم إلى احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع. قامت المجموعة خلال السنة السابقة باستبعاد شركات تابعة وإعادة قطع الأراضي. وعليه، تم تحويل ٤٥ مليون درهم بشكل مباشر من احتياطي إعادة التقييم ذي الصلة إلى الأرباح المحتجزة.

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

٣٠. احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

٣١. توزيعات الأرباح/أسهم المنحة المقترحة

اقترح أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١٧ توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٢٪ إلى مساهمي الشركة.

خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠١٧، وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٢٪ بدلاً من توزيعات الأرباح النقدية المقترحة من قبل مجلس الإدارة بواقع ١٠٪، كما وافقوا على إصدار أسهم منحة بواقع ٥٪ بناء على اقتراح مجلس الإدارة. تم دفع توزيعات الأرباح خلال السنة الحالية كما تم إصدار أسهم المنحة خلال السنة الحالية (راجع الإيضاح ٢٦).

٣٢. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

تتمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ١٢.٢٥ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠ مليون درهم) في تعويضهم عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣٣. ربحية السهم الأساسية

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢١٨,٣٢٤	١,٠٠١,٥٩٧	صافي الأرباح المنسوبة لمالكي الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف سهم)
=====	=====	
٠.٢٩	٠.٢٤	ربحية السهم الأساسية
===	===	

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليتضمن أسهم منحة بواقع ٥٪ والتي تم اعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقد بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠١٧.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٤. الارتباطات

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٦٨,٢٤٠	١,٨٨٦,٨٩٤	ارتباطات رأسمالية - تعاقدية ومُلزمة
=====	=====	

تتضمن الالتزامات الرأسمالية بصورة رئيسية ما يلي:

- قيمة عقود إنشاءات ممنوحة لمقاولين تتعلق بمشاريع عقارية قيد التطوير.
- أبرمت إحدى الشركات التابعة، شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، اتفاق مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تحمل تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير الخاصة بالمناطق المجاورة. يبلغ إجمالي الالتزام القائم ٣٣٤.٥ مليون درهم، والذي سوف يتم اصدار فواتير بشأنه وسداده على مدى الـ ١٢ عاماً القادمة.

٣٥. الالتزامات المحتملة

راجع الإيضاح ١٩. بناءً على توقيع اتفاقية التسوية، تم إنهاء الإجراءات القانونية السابقة التي تم رفعها من قبل الشركة التابعة والعميل بشكل رسمي من خلال محاكم دبي.

٣٦. إيجارات عقود الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار الغير قابلة للإلغاء:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥١,٣٤٨	٤٩١,٥٦٣	أقل من سنة
١,٧٩٣,٥٩٧	١,٧١٥,٩٩٥	بين سنة وخمس سنوات
٢,٢٥٤,٦٨٦	٢,٢٩٦,٠١٢	أكثر من خمس سنوات
-----	-----	
٤,٤٩٩,٦٣١	٤,٥٠٣,٥٧٠	
=====	=====	

٣٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

فيما يلي القيمة الإجمالية للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٥٩٠	٥,٦٧٠	إيجار أرض وإيجارات أخرى
-	٣٩,٠٠٠	شراء عقار استثماري
=====	=====	

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين، بما فيهم أعضاء مجلس الإدارة:

٢٦,٤٠٠	٢٩,٤٦٨	امتيازات قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة)
٤٠٩	٤١٥	تعويضات نهاية الخدمة
===	===	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٨. الحصة غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصة غير مسيطرة هامة بصورة فردية في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. راجع أيضاً إيضاح ٣٩ (أ).

٣٩. الاستثمارات في شركات تابعة

(أ) الشركات التابعة

فيما يلي استثمارات الشركة في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	إ.ع.م	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
مشاريع ذ.م.م	إ.ع.م	٧٥.٦٣
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	إ.ع.م	١٠٠
المال كابيتال ش.م.خ	إ.ع.م	٦٦.٦١
العقارية للاستثمار ذ.م.م	إ.ع.م	٧٠

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

(٢) فيما يلي استثمارات دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة الزيوت الطبيعية (دبي) ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م	إ.ع.م	٨٠
اميرتس اكستروديد بوليسترين ذ.م.م	إ.ع.م	٥١
تلك سورس ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
دي أي دي مانجمنت دي إم سي سي	إ.ع.م	٩٠

(٣) فيما يلي استثمارات شركة زجاج ذ.م.م في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الإمارات للزجاج ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	إ.ع.م	٧٦.٥
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	السعودية	١٠٠
إنسولير الإمارات ذ.م.م	إ.ع.م	٥١

(٤) فيما يلي استثمارات مشاريع ذ.م.م في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
شركة وايت المنيوم للسحب ذ.م.م	إ.ع.م	٥١
فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	إ.ع.م	٨٠
خدمات الخليج الفورية ذ.م.م	إ.ع.م	٧٠
لابتيك انتيربرز ذ.م.م	إ.ع.م	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
معادن الخليج الفنية ذ.م.م	إ.ع.م	١٠٠
مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي (لابتيك) ذ.م.م	إ.ع.م	٧٠
ليت تيك إنداستريز ذ.م.م	أ.ع.م	٥٤

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٩. الاستثمارات في شركات تابعة (تابع)

(أ) الشركات التابعة (تابع)

(٥) فيما يلي استثمارات المال كابييتال ش.م.خ. في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
صندوق المال للعقارات	إ.ع.م	٦٤
صندوق المال مينا للأسهم	البحرين	٣٦
صندوق المال كابييتال بارتنيرز	إ.ع.م	٣٢
صندوق الفارس للأسهم الخاصة	إ.ع.م	٣١
المال للملكية المباشرة ١ ليمتد	إ.ع.م	١٠٠
المال كابييتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
صقر انفستمنتس ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
صندوق المال مينا للدخل	جزر كايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩

على الرغم أن المال كابييتال ش.م.خ. تمتلك أقل من ٥٠٪ من صندوق المال كابييتال بارتنيرز وصندوق المال مينا للأسهم وصندوق الفارس للأسهم الخاصة، إلا أنه قد تم توحيد نتائجها المالية حيث أن المستثمرين غير قادرين على عزل مدير الصندوق دون سبب. علاوة على ذلك، تتعرض المجموعة لتقلب جوهري في العائدات من ارتباطها وكما أن لديها السلطة والحقوق للتأثير على مبالغ عائداتها.

(ب) استبعاد شركات تابعة

توصلت المجموعة خلال السنة السابقة لاتفاق مع هيئات ذات علاقة لنقل عمليات مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م والموزع الخاص بها "يوناييتد سيلز بارتنرز ذ.م.م" ("الشركات التابعة") خلال إطار زمني متفق عليه وإعادة قطعة الأرض. وبالتالي، وافقت تلك الهيئات على تعويض يتضمن قيمة الأرض والآلات والمعدات والأرباح المهدرة. تم سداد قيمة التعويض من خلال نقل ملكية أرض بقيمة تعادل القيمة والتي تم تسجيلها ضمن العقارات الاستثمارية. علاوة على ذلك، قامت المجموعة في ٢١ نوفمبر ٢٠١٦ باستبعاد ١٠٠٪ من أسهم الشركات التابعة مع الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

(ج) الاستحواذ على حصة مسيطرة

خلال السنة السابقة استحوذت المجموعة على حصة إضافية تبلغ ٢٠٪ في شركتها الخاضعة لسيطرة مشتركة في تلك الفترة، العقارية للاستثمار ذ.م.م من شريك الائتلاف المشترك. عند الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت العقارية للاستثمار ذ.م.م شركة تابعة للمجموعة وعليه، تم توحيدها بالطريقة المباشرة.

(د) الاستحواذ على حصص غير مسيطرة

(١) استحوذت الشركة خلال السنة الحالية على حصة إضافية تبلغ ٨٥٪ من حصص شركاتها التابعة الحالية المال كابييتال ش.م.خ. ترتب على الاستحواذ على الحصة الإضافية زيادة حصة الشركة في المال كابييتال ش.م.خ إلى ٦٦.٦١٪.

(٢) استحوذت المجموعة خلال السنة الحالية على حصة إضافية تبلغ ١٢.٥٧٪ من حصص شركتها التابعة الحالية، شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م. بناءً على هذا الاستحواذ، أصبحت شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.

٤٠. أرقام المقارنة

تمت إعادة تجميع/ إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المنبع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة الحالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤١. الأحكام والتقديرات المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة أعمال وضع واختيار والإفصاح عن السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. تقوم شركات تقييم مستقلة خارجية لديها المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح ١٢ معلومات حول طرق التقييم التي وضعتها شركات التقييم الخارجية في الاعتبار.

تقييم المخزون العقاري (العقارات المحتفظ بها لغرض البيع والعقارات قيد التطوير لغرض البيع)

تقوم المجموعة بصورة منتظمة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن انخفاض قيمة المخزون العقاري. يتألف جزء كبير من المخزون العقاري للمجموعة من عقارات قيد التطوير لغرض البيع. فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير لغرض البيع، يتم تقدير صافي قيمها القابلة للتحقيق من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين باستخدام طريقة تقييم السوق وطريقة القيمة المتبقية معاً. تم داخلياً تقدير القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بالعقارات المتبقية قيد التطوير لغرض البيع وذلك باستخدام طريقة تقييم السوق. إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق ذات طبيعة خاصة وتنطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

انخفاض قيمة الشهرة التجارية والموجودات الأخرى

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

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الموجودات الأخرى مثل الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد.

إيرادات العقود

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يمكن تقدير الناتج من العقود بصورة موثوقة. ويتأثر قياس إيرادات العقود بعدد من العوامل غير المؤكدة التي تعتمد على نتائج الأحداث المستقبلية. كثيراً ما تحتاج التقديرات إلى التعديل حسب وقوع الأحداث والوصول إلى قرارات بشأن العوامل غير المؤكدة. لذلك، قد تزيد مبالغ إيرادات العقود أو تنقص من فترة إلى أخرى.

مخصصات الالتزامات المحتملة في مستحقات المشاريع

من أجل الاعتراف بتكلفة العقارات المباعة، يتعين على الإدارة أن تقوم بوضع تقديرات لإجمالي تكلفة المشروع مع الأخذ بالاعتبار أن كافة حسابات المشروع قد لا يتم الانتهاء منها في تاريخ التقرير. يتم رصد مخصصات للالتزامات المحتملة بصورة مبدئية كنسبة من إجمالي تكلفة المشروع المتوقعة ويتم تعديلها لاحقاً استناداً إلى الأحكام الموضوعية مع استمرار أعمال إنجاز المشروع.

الأحكام والتقديرات الأخرى

تقوم إدارة المجموعة بوضع أحكام هامة عند تقدير إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية والأخرى.

راجع كذلك الإيضاح ١٤ (ج) حول قياس القيم العادلة للاستثمارات المالية ضمن المستوى ٣ والإيضاح ٣٩ (أ) (٥) حول السيطرة الفعلية على الشركات التابعة.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، من المحتمل بشكل معقول أن يخضع التقييم الحالي والأحكام المستخدمة من قبل الإدارة كما هو مبين أعلاه إلى تعديلات هامة في السنة المالية التالية نظراً للتغيرات في التقديرات والافتراضات التابعة لها الخاصة بهذه التقييمات. في حال اختلفت التقديرات والافتراضات التابعة لها فإنه من المحتمل أن يتأثر بيان الأرباح أو الخسائر وبيان المركز المالي للسنوات التالية بصورة جوهرية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٢. الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٧٨٨,٧٩١	٦٨٣,٣٦٢	استثمارات في السندات والصكوك والمحافظ المهيكلية
٤٤,٠٩٣	٤٠,٥٢٠	ذمم الإيجارات المدينة
٦,٨٧٨	٢,٩٥٠	الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلية
١,٣٠٦,٢٩٥	١,٠٧٨,٧٠١	ذمم مدينة تجارية (صافي)
٤٠٧,١٩٨	٥٥٣,٣٢٧	المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١,٣٣٠,٣٥٩	٩٦٦,١٢٩	النقد لدى البنك
-----	-----	
٣,٨٨٣,٦١٤	٣,٣٢٤,٩٨٩	القيمة الدفترية
=====	=====	

فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي في تاريخ التقرير حسب المنطقة الجغرافية:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١,١٣٢,٩٧٨	٩٢٧,٢٩٨	محلياً
١٤٦,٣٦٩	١١٢,٥٠٩	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٣٣,٨٢٦	٤١,٨٤٤	مناطق أخرى
-----	-----	
١,٣١٣,١٧٣	١,٠٨١,٦٥١	
=====	=====	

فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي في تاريخ التقرير حسب نوع العميل:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١٧٣,٦٧٣	١٢٢,٤٢٦	المقاولات
٨٧١,٧٩٦	٥٨٩,٢٦٢	العقارات
٢٦٧,٧٠٤	٣٦٩,٩٦٣	أخرى
-----	-----	
١,٣١٣,١٧٣	١,٠٨١,٦٥١	
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير:

٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٧	
انخفاض القيمة	الإجمالي	انخفاض القيمة	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٢٤٨)	٢٦٣,٠٦١	(٢,٧٤٨)	٢١٨,١٩٩	قصيرة الأجل ٠ - ٣٠ يوماً
-	١٥٨,٦٥٤	-	١٨٠,٠٤١	٣١ - ٩٠ يوماً
-	١٢٣,٣٧٠	-	١٦٥,٨٤١	٩١ - ١٨٠ يوماً
(٢٨٢)	١٣٨,٩٣٩	(٣٢٤)	١٦٩,٤٩٥	١٨١ - ٣٦٥ يوماً
(٩٦,٤٣٢)	٧١٩,٢٣٣	(١٢٢,٢٥٩)	٤٧٠,٤٥٦	أكثر من سنة
-----	-----	-----	-----	
(٩٦,٩٦٢)	١,٤٠٣,٢٥٧	(١٢٥,٣٣١)	١,٢٠٤,٠٣٢	
=====	=====	=====	=====	

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٦,٥٧٧	٩٦,٩٦٢	الرصيد في ١ يناير
١٠,٤٩٧	٣١,٥٦٦	خسائر انخفاض القيمة المعترف بها
(١٠,١١٢)	(٣,١٩٧)	عكس خسائر انخفاض القيمة
-----	-----	
٩٦,٩٦٢	١٢٥,٣٣١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

يتم استخدام حساب مخصص الذمم المدينة التجارية لفقد خسائر انخفاض القيمة ما لم تكن المجموعة على قناعة بعدم إمكانية استرداد المبالغ المستحقة، حينئذ يعتبر المبلغ غير قابل للاسترداد ويتم شطبه.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة لديها سمعة ائتمانية جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته.

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية حسنة السمعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

فيما يلي تواريخ الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفائدة المقدرة باستثناء تأثير اتفاقيات التسوية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	خلال سنة واحدة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات
بآلف درهم					
<i>المطلوبات المالية غير المشتقة</i>					
<i>القروض والسلفيات (بما في ذلك سندات الصكوك)</i>					
٣,١٧٩,٠٣٤	(٣,٤٤٧,٠٢٤)	(١,٢٨٩,٥٨٩)	(١,٢٧٥,٢٤٤)	(١٦١,١٥٨)	(٧٢١,٠٣٣)
١,٠٧٦,٨٥٥	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	-	-	-
<i>الذمم الدائنة التجارية والأخرى</i>					
٥٦,١٤٩	(٥٦,١٤٩)	(١٤,٤٣٩)	(٢٣,٨١٩)	(١,٧٨٧)	(١٦,١٠٤)
٤,٣١٢,٠٣٨	(٤,٥٨٠,٠٢٨)	(٢,٣٨٠,٨٨٣)	(١,٢٩٩,٠٦٣)	(١٦٢,٩٤٥)	(٧٣٧,١٣٧)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	خلال سنة واحدة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات
بآلف درهم					
<i>المطلوبات المالية غير المشتقة</i>					
<i>القروض والسلفيات (بما في ذلك سندات الصكوك)</i>					
٢,٨٠٦,٥٠٢	(٢,٩٩٦,٤٤٥)	(١,٢٤٤,١٥٠)	(١٤٢,٠٣٨)	(١,٢٤٤,٢٦٣)	(٣٦٥,٩٩٤)
٩٧٠,٦٦٣	(٩٧٠,٦٦٣)	(٩٧٠,٦٦٣)	-	-	-
<i>الذمم الدائنة التجارية والأخرى</i>					
٦١,٣٤٨	(٦١,٣٤٨)	(١٢,٨٧٦)	(١٨,٤٨٠)	(١,٥٨٧)	(٢٨,٤٠٥)
٣,٨٣٨,٥١٣	(٤,٠٢٨,٤٥٦)	(٢,٢٢٧,٦٨٩)	(١٦٠,٥١٨)	(١,٢٤٥,٨٥٠)	(٣٩٤,٣٩٩)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

التعرض لمخاطر العملات

فيما يلي تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى القيم الاسمية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف يورو	ألف يورو	
٢,٩٣٤	٢,٩١٣	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٥	١١	النقد لدى البنك
(٣,٤٨٤)	(٤,٨٣٤)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
-----	-----	
(٥٤٥)	(١,٩١٠)	إجمالي التعرض
-----	-----	
(٥٤٥)	(١,٩١٠)	صافي التعرض
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر العملات (تابع)

تم تطبيق أسعار الصرف التالية خلال السنة:

سعر الصرف الفوري		متوسط سعر الصرف	
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧
درهم	درهم	درهم	درهم
٣.٨٦	٤.١٤	٣.٩٣	٤.١٤
===	===	===	===

اليورو

تحليل الحساسية

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

مخاطر أسعار الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تخضع لفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة لأدوات المجموعة المالية التي تخضع لفائدة كما في تاريخ التقرير:

القيمة الدفترية		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٩٢,٨٠١	١,٤٠٣,٦٥٨	الأدوات ذات سعر الفائدة الثابت
(١,١١٣,٤٤٤)	(١,١١٣,٥٥١)	موجودات مالية
=====	=====	مطلوبات مالية
٦٢,٥٠٦	٥,٤٠٦	الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير
(١,٦٩٣,٠٥٨)	(٢,٠٦٥,٤٨٣)	موجودات مالية
=====	=====	مطلوبات مالية

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

تقوم المجموعة باحتساب بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا تقوم المجموعة بتصنيف الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج احتساب التحوط للقيمة العادلة.

إن الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان ليؤدي إلى نقص الأرباح بمبلغ ١٤.٠٣ مليون درهم (٢٠١٦):
١٥.٩٢ مليون درهم، في حين أن الانخفاض بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة الأرباح بنفس المبلغ. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وعلى وجه التحديد أسعار العملات الأجنبية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/(نقص) الأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أدناه. إن التحليل أدناه يفترض ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وعلى وجه التحديد أسعار العملات الأجنبية. تم إجراء التحليل على نفس الأساس لسنة ٢٠١٦.

التأثير بالآلاف درهم إماراتي		الأرباح أو (الخسائر)
زيادة بمعدل	نقص بمعدل	
١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس	
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٠,٦٠١)	٢٠,٦٠١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	(١٦,٣٠٦)	١٦,٣٠٦
	=====	=====

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٤٣. الأحداث اللاحقة

لاحقاً لتاريخ الميزانية العمومية،

- استحوذت المجموعة على حصة إضافية قدرها ٥٠٪ من أسهم الملكية في شركتها الخاضعة لسيطرة مشتركة الحالية، الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول) من شريك الائتلاف المشترك. ترتب على الاستحواذ أن أصبحت شركة إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.

- قامت المجموعة ببيع حصتها في شركتها الخاضعة لسيطرة مشتركة وهي مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م.

٤٤. التقارير حول القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات كبيرة كما هو مبين أدناه، والتي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتتم إدارة كل قطاع على حده، وذلك لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. يوضح الجدول أدناه وصف لأعمال كل قطاع من القطاعات المعلنة للمجموعة:

التصنيع والمقاولات : تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع البناء والإنشاءات وتنفيذ عقود الإنشاءات والمنتجات الدوائية وإنتاج وتوزيع منتجات الألبان ومنتجات الألمنيوم المسحوبة وأثاث المختبرات.

الاستثمارات : استثمارات استراتيجية في ائتلافات وسندات وصناديق ومنتجات مهيكلة وأسهم محتفظ بها لأغراض التداول.

العقارات : تطوير مشاريع عقارية للتأجير وبيع وحدات عقارية مطورة.

إن المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع مبنية أدناه. يتم قياس الأداء بناءً على نتائج القطاع حيث ترى الإدارة أن النتائج التشغيلية هي أهم عوامل تقييم نتائج القطاعات مقارنة بالمنشآت الأخرى التي تعمل في هذه المجالات. هناك معاملات قليلة بين القطاعات ويتم تسعير أي معاملة وفقاً لأسعار السوق الاعتيادية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٤. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المعلنة

ألف درهم الإجمالي		العقارات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات		قطاعات الأعمال
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
٢,٣٠٣,٩٠٥	٢,١٣٨,٧٣٤	٨٧٣,٣٦٩	٩٤٨,٦٠٣	٤١,٦٥٧	١٢,٣٨٢	١,٣٨٨,٨٧٩	١,١٧٧,٧٤٩	الإيرادات
٥٦٠,٤١٠	٦٤٥,٥٥١	٥٦٠,٤١٠	٦٤٥,٥٥١	-	-	-	-	أرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
١٨٦,٦٣٢	-	-	-	-	-	١٨٦,٦٣٢	-	أرباح من استبعاد شركات تابعة
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
٣,٠٥٠,٩٤٧	٢,٧٨٤,٢٨٥	١,٤٣٣,٧٧٩	١,٥٩٤,١٥٤	٤١,٦٥٧	١٢,٣٨٢	١,٥٧٥,٥١١	١,١٧٧,٧٤٩	إجمالي الإيرادات
(١,٤٣٨,٨٢٣)	(١,٤١٧,٣٨١)	(٢٩٣,٥٨٢)	(٣٦٥,١٨٥)	-	-	(١,١٤٥,٢٤١)	(١,٠٥٢,١٩٦)	التكاليف التشغيلية المباشرة
(٤٤١,٥٨٧)	(٤٥٦,١٥٦)	(٩٦,٠٨٦)	(٦١,٦٧٨)	(٩١,٩٦٢)	(١٠٨,٨١٠)	(٢٥٣,٥٣٩)	(٢٨٥,٦٦٨)	المصروفات الإدارية والعمومية
(١٢٥,٥٣٥)	(١٢٢,٥٢٢)	(٣١,٨٩١)	(٣٧,٧٤٥)	(١٨,٤٨٧)	(٣٦,٢٧٨)	(٧٥,١٥٧)	(٤٨,٤٩٩)	مصرفات التمويل
١٦١,٦٦٨	١٤٣,٠٤٤	٧٥,٨٦٢	٦٩,٥٠٧	٥٥,٠٣٩	٤٥,٥٤٩	٣٠,٧٦٧	٢٧,٩٨٨	إيرادات التمويل والإيرادات الأخرى
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠	١,٠٨٨,٠٨٢	١,١٩٩,٠٥٣	(١٣,٧٥٣)	(٨٧,١٥٧)	١٣٢,٣٤١	(١٨٠,٦٢٦)	أرباح / (خسائر) السنة
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
١,٢١٨,٣٢٤	١,٠٠١,٥٩٧	١,٠٦٦,٢٤٤	١,٢١٤,١٢٤	(١٤,٣٣٤)	(٦٩,٨٠٢)	١٦٦,٤١٤	(١٤٢,٧٢٥)	الأرباح / (الخسائر) المنسوبة إلى:
(١١,٦٥٤)	(٧٠,٣٢٧)	٢١,٨٣٨	(١٥,٠٧١)	٥٨١	(١٧,٣٥٥)	(٣٤,٠٧٣)	(٣٧,٩٠١)	مالكي الشركة
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	الحصص غير المسيطرة
١,٢٠٦,٦٧٠	٩٣١,٢٧٠	١,٠٨٨,٠٨٢	١,١٩٩,٠٥٣	(١٣,٧٥٣)	(٨٧,١٥٧)	١٣٢,٣٤١	(١٨٠,٦٢٦)	أرباح / (خسائر) السنة
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
١٦,١١٤,٨١٦	١٧,٠٠٤,٩٤٩	١٠,٠٦٣,٠٣٤	١١,٤٩٤,٦٦٣	٣,٠٠١,٧٥٩	٢,٧١٢,٥١٧	٣,٠٥٠,٠٢٣	٢,٧٩٧,٧٦٩	الموجودات
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
٤,١٧٥,٩٣٩	٤,٦٧٦,٣٠٣	٢,٠٦٨,٨٢٤	٢,٤٩١,٢١٧	٨٦٧,٨٨٣	٩٤٦,٣٥١	١,٢٣٩,٢٣٢	١,٢٣٨,٧٣٥	المطلوبات
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

ترجع إيرادات المجموعة المكتسبة، بصورة رئيسية، للمعاملات التي يتم تنفيذها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.