

**دبي للاستثمار ش.م.ع.
وشركاتها التابعة**

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 ٢٠١٦.

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 الموجودات والاستثمارات المالية.

الأداء المالي

أعلنت المجموعة أن صافي الأرباح العائدة لمساهمي الشركة قد بلغ ١,٢١٨.٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مقارنة بصافي أرباح السنة السابقة البالغ ١,١٠٩.٨ مليون درهم.

ترجع الزيادة في الأرباح مقارنة بالسنة السابقة بصورة رئيسية إلى الأرباح من استبعاد شركات تابعة هي مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م. ويوناييتد سيلز بارتنرز بقيمة ١٨٦,٦ مليون درهم.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمبلغ ٨٦١ مليون درهم حيث بلغ ١٦,١ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١٥,٣ مليار درهم).

توزيعات الأرباح المقترحة

انطلاقاً من التزام المجموعة بزيادة العائدات للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع ١٠٪ وإصدار أسهم منحة بواقع ٥٪ على مساهمي الشركة.

التوزيعات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة للشركة:

ألف درهم

٨٥,٢٠٢
٧٩,٢٢٤
٤٠٤,٩٥٤
٢٠٢,٤٧٧
١٠,٠٠٠
=====

- المحول إلى الاحتياطي القانوني
- المحول إلى الاحتياطي العام
- توزيعات الأرباح النقدية المقترحة
- إصدار أسهم منحة مقترحة
- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة (تابع)

نظرة عامة لعام ٢٠١٧

شهدت العديد من قطاعات الأعمال تباطؤ اقتصادي خلال عام ٢٠١٦ على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة والمنطقة بسبب انخفاض أسعار النفط وارتفاع الدولار، إلا أن هذه الظروف لم تؤثر بشكل كبير على المجموعة نظراً لتنوع عملياتها وطبيعة عقودها الطويلة الأجل.

بدأ عام ٢٠١٧ على نحو إيجابي من حيث استقرار أسعار النفط وإعلان حكومة دبي عن بدء مشاريع البنية التحتية والمشاريع ذات الصلة بمعرض اكسبو ٢٠٢٠. تحتل المجموعة مكانة جيدة تمكنها من اقتناص فرص جديدة بالإضافة إلى العديد من المشاريع العقارية الحالية مع الحرص على تنويع أعمالها في قطاعات جديدة مثل الرعاية الصحية والتعليم.

لدى المجموعة نظرة إيجابية كما أنها تتوقع أن تضيف مشاريعها واستثماراتها المستقبلية قيمة كبيرة لمساهميها.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

- السيد/ سهيل فارس غانم المزروعي
 - السيد/ حسين مهيب سلطان
 - السيد/ علي فردان الفردان
 - السيد/ محمد سيف الكتبي
 - السيد/ خالد جاسم بن كلبان
- رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة

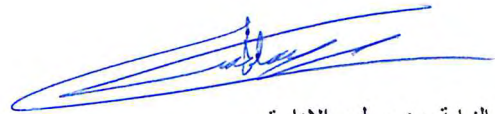
مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي كمدققي حسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع. عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. إن "كي بي إم جي" مؤهلون ليتم إعادة تعيينهم وقد أعربوا عن رغبتهم في الاستمرار في منصبهم.

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 ومساهميها.



بالنيابة عن مجلس الإدارة
سهيل فارس غانم المزروعي
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ٨ مارس ٢٠١٧

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٢، آي. تي. بلازا، واحة دبي للسيليكون، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف ٣٥٦٩٥٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس ٣٢٦٣٧٨٨ (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. وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً حول 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 ٢٠١٦، 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 في البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

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 ٦,٧٣٢ مليون درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٥٦٠ مليون درهم.

قامت المجموعة بتكاليف شركات تقييم خارجية مؤهلة ومهنية لتقييم ٩٧٪ من محفظتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. قامت شركات التقييم الخارجية بتنفيذ أعمالها وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين – المعايير المهنية.

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 والإيجارات المتعاقد عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالعوامل السائدة في السوق والسمات الخاصة مثل موقع العقار ومعدل العائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال الخاص بكل عقار من عقارات المحفظة. تعتبر المعاملات المقارنة أيضاً عنصراً رئيسياً من مدخلات عملية التقييم.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة، 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، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطها مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدوداً على نطاق العمل الخاص بها؛
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها من قبل شركات التقييم وقمنا بالتحقق من طريقة التقييم المستخدمة من قبل شركات التقييم لتحديد القيمة العادلة للعقارات؛
- قمنا ببعض الإجراءات لاختبار ما إذا كانت المعلومات المقدمة من قبل الإدارة بشأن العقارات إلى شركات التقييم الخارجية تعكس سجلات العقارات ذات الصلة.
- 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.
- تم عقد اجتماعات مع شركات التقييم الخارجية التي قامت بتقييم المحفظة 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

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون وهي تمثل ١٢٪ من إجمالي موجودات المجموعة. راجع الإيضاح ١٨ في البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات 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 ٩٦٪ من عقاراتها قيد التطوير بغرض البيع والعقارات المحتفظ بها للبيع. تُعتبر عملية تقدير التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق 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 تدقيقتنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقتنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركات التقييم الخارجية، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطهم مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق العمل الخاص بهم.
- قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات المستخدمة من قبل شركات التقييم الخارجية عند تقييم العقارات.
- قمنا بمناقشة شركات التقييم الخارجية وتقييم الافتراضات ذات الصلة والاستعانة بالبيانات السوقية حيثما كان ذلك متاحاً وقابل للتطبيق.
- قمنا على أساس العينة، باختبار الوثائق المستخدمة من قبل شركات التقييم من مصادر الأصلية أو المقدمة من قبل المجموعة إلى شركات التقييم الخارجية. فيما يتعلق بالعقارات قيد التطوير بغرض البيع، قمنا بتقييم التكلفة المتكبدة وتقييم مدى ملائمة 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 في البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

لدى الشركة ذمم مدينة تجارية جوهرية تبلغ ٨٪ 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 ينطوي على 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 باختبار إجراءات الرقابة الائتمانية لدى المجموعة، بما في ذلك النظم الرقابية لشروط الائتمان والتحقق من المتحصلات النقدية عقب نهاية السنة بالإضافة إلى مراجعة تاريخ السداد السابق.
- قمنا بتحليل الذمم المدينة خاصة تلك التي تجاوز موعد استحقاقها سنة ولم يتم رصد مخصص لها من قبل المجموعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على تعرضها لانخفاض القيمة.
- قمنا بمراجعة الترتيبات و/أو المراسلات مع الأطراف الخارجية لتقييم إمكانية تحصيل الذمم المدينة الكبيرة و/أو القائمة لفترات طويلة.
- حصلنا على تأكيدات من المستشارين القانونيين لدى المجموعة حول وضع القضايا المنظورة أمام المحاكم، لتقدير إمكانية تحصيل المبالغ مستحقة القبض.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

استبعاد شركات تابعة

راجع الإيضاح ٣٩ (ج) في البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

توصلت المجموعة خلال السنة الحالية لاتفاق مع هيئات ذات علاقة لنقل عمليات مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م. والموزع الخاص بها "يونايتد سيلز بارتنرز ذ.م.م. ("الشركات التابعة") مقابل قطعة أرض أخرى بقيمة معادلة. علاوة على ذلك، قامت المجموعة لاحقاً باستبعاد حصتها في الشركات التابعة.

يتضمن احتساب الاستبعاد تقدير القيمة العادلة للثمن في تاريخ الاستبعاد وكذلك تحديد الأرباح أو الخسائر من استبعاد الشركات التابعة. إن توقيت الاستبعاد وتقدير القيمة العادلة للثمن ينطوي على أحكام هامة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

استبعاد شركات تابعة (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بمراجعة الاتفاقيات والوثائق الداعمة الخاصة بالمعاملة.
- قمنا بتقييم القيود المحاسبية المستخدمة لقيّد استبعاد شركات تابعة وتاريخ استبعاد الموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة والثمن المقبوض.
- قمنا بتقييم مدى ملائمة القيمة العادلة للثمن والمسجلة من قبل المجموعة.
- قمنا بإعادة الاحتساب بما في ذلك التحقق من الدقة الحسابية للثمن وصافي الموجودات وتكاليف الاستبعاد وعكس احتياطي إعادة التقييم.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير؛ تقرير أعضاء مجلس الإدارة، بينما تتضمن المعلومات الأخرى المتوقع أن نتاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير؛ تقرير الحوكمة 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 خالصنا 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 يسترّع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

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

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة تجاه 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 وملزمة 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 مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية 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 خلاصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي 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 مدققي 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 مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعمامة 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 نُشير 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، ويحدود 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 ٢٠١٦ في الإيضاحات ١٤ و ١٥ و ٣٩ في البيانات المالية الموحدة؛

(٦) يبين الإيضاح رقم ٣٧ في البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

(٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛ و

(٨) يبين الإيضاح رقم ٧ في البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس

رقم التسجيل: ٩٦٨٠

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٨ مارس ٢٠١٧

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٩٢٥,٥٨٣	٨٨٣,٧٦٨		بيع بضائع وخدمات
٧٤٠,٣٢٥	٨٧٤,٧٣١		إيرادات إيجارية
٤١٦,٥٧٠	٤٨٣,٦٩١		إيرادات عقود
٢٣,٠٣١	٢,١٧٥		بيع عقارات
٥٥٩,٢٦٢	٥٦٠,٤١٠	١٢	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
(٨١,٩٨٥)	١٩,٩٧٨	١٤	الأرباح/(الخسائر) من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
-	٦,١١٩		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٢,٦٣٠	(٩,١٦٧)		(الخسائر)/الأرباح من بيع استثمارات - (صافي)
٥٩,٨٣٢	٣٠,٣٠٣	١٥	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٢١,٢٥٠	١٢,٣٠٧		إيرادات توزيعات الأرباح
(٤,٨٣٣)	١٨٦,٦٣٢	٣٩ ج	الأرباح/(الخسائر) من استبعاد شركات تابعة
٢,٦٧١,٦٦٥	٣,٠٥٠,٩٤٧		إجمالي الإيرادات
(١,٢٠١,١٥٢)	(١,٤٣٨,٨٢٣)	٦	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٤٠٠,٧٣٧)	(٤٤١,٥٨٧)	٧	المصروفات الإدارية والعمومية
(١٠٤,٧٦٣)	(١٢٥,٥٣٥)	٨	مصروفات التمويل
٦٩,٥٦٩	٦٢,٩٨٩	٨	إيرادات التمويل
٧٠,٦٠٠	٩٨,٦٧٩	٩	إيرادات أخرى
١,١٠٥,١٨٢	١,٢٠٦,٦٧٠		أرباح السنة
=====	=====		
١,١٠٩,٨٣٦	١,٢١٨,٣٢٤		الأرباح المنسوبة إلى:
(٤,٦٥٤)	(١١,٦٥٤)		مالكي الشركة
			الحصص غير المسيطرة
١,١٠٥,١٨٢	١,٢٠٦,٦٧٠		أرباح السنة
=====	=====		
٠.٢٧	٠.٣٠	٣٣	ربحية السهم
=====	=====		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 ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٠٥,١٨٢	١,٢٠٦,٦٧٠	أرباح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى:
		البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال
		الإيرادات الشاملة الأخرى (راجع الإيضاح ١٤ (ج))
(٥١,٠٩٨)	(٦٩,٤٤٢)	
-----	-----	
(٥١,٠٩٨)	(٦٩,٤٤٢)	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
-----	-----	
١,٠٥٤,٠٨٤	١,١٣٧,٢٢٨	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====	
		منسوبة إلى:
		مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة
١,٠٦٦,٧١٦	١,١٥٦,١٤٨	
(١٢,٦٣٢)	(١٨,٩٢٠)	
-----	-----	
١,٠٥٤,٠٨٤	١,١٣٧,٢٢٨	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.

بيان المركز المالي الموحد

٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٣٦٧,٠٧٣	١,٣٢٠,٣٠٨	١٠	الممتلكات والألات والمعدات والموجودات البيولوجية
١٠٢,٣١٣	٩٩,٧٦٨	١١	الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	١٢	العقارات الاستثمارية
٣٨٧,٤٠٠	٢٤٦,٢٧٢	١٤	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٨٧٤,٧٠٩	٦٦٤,٢٥١	١٥	الاستثمارات في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٤٨,٨٧٨	٤٤,٠٩٣	١٦	ذمم إيجارات مدينة
١٢٩,٠١٩	٦,٨٧٨	١٧	الذمم المدينة لمقود إيجار تمويلي
١,٤٥٧,٥٤٠	١,٦٠٣,٩٠٥	١٨	المخزون
٢١٨,٩٠١	١٤٣,٠٣٠	١٩	الذمم المدينة التجارية
٨٤,٩٠٩	٤١,٧٥١	٢٠	الذمم المدينة الأخرى
٩,٦٦١,١٥٠	١٠,٩٠١,٩٥٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٧٤٩,١٤١	٦١٥,٩٣٤	١٨	المخزون
١,٦٨٨,٢٨٧	١,٥٩٦,٥٣٢	١٤	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,١٦٩,٥٤٢	١,١٦٣,٢٦٥	١٩	الذمم المدينة التجارية
٤٨٥,١٥٥	٥٠٥,١٣٥	٢٠	المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١,٥٠٠,٨٥٥	١,٣٣١,٩٩٧	٢١	النقد لدى البنك وفي الصندوق
٥,٥٩٢,٩٨٠	٥,٢١٢,٨٦٣		إجمالي الموجودات المتداولة
١٥,٢٥٤,١٣٠	١٦,١١٤,٨١٦		إجمالي الموجودات
=====	=====		حقوق الملكية
٤,٠٤٩,٥٤١	٤,٠٤٩,٥٤١	٢٢	رأس المال
٤٦	٤٦	٢٦	علاوة الأسهم
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٧	احتياطي رأس المال
٨٩٠,٧٥٦	٩٧٥,٩٥٨	٢٨	الاحتياطي القانوني
١,١٧٤,٧١٩	١,٢٥٣,٩٤٣	٢٨	الاحتياطي العام
٦٧,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	٢٩	احتياطي إعادة التقييم
(١٩١,٠٩٧)	(٢٤٩,٧٣٦)	٣٠	احتياطي القيمة العادلة
٤٨٥,٩٤٥	٦٠٧,٤٣١	٣١	توزيعات أرباح مقترحة
٨,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٣٢	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة
٤,٢٠١,٤٠٤	٤,٦٦٩,٥٤٥		الأرباح المحتجزة
١٠,٧١١,٨١٦	١١,٣٦٤,٢٣٠		حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤٨٧,٥٦٧	٥٧٤,٦٤٧	٣٨	الحصص غير المسيطرة
١١,١٩٩,٣٨٣	١١,٩٣٨,٨٧٧		إجمالي حقوق الملكية
=====	=====		المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٣٠,١٦٦	٥٢٢,٠٧٨	٢٢	القروض المصرفية طويلة الأجل
١,١٠١,٦٠٠	١,١٠١,٦٠٠	٢٣	سندات صكوك
٥٤,٦٨٠	٧٧,٨١٩	٢٥	الذمم الدائنة الأخرى
١,٥٨٦,٤٤٦	١,٧٠١,٤٩٧		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٢٢٢,٨٥٨	١,١٨٢,٨٢٤	٢٤	القروض المصرفية
١,٢٤٥,٤٤٣	١,٢٩١,٦١٨	٢٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٤٦٨,٣٠١	٢,٤٧٤,٤٤٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,٠٥٤,٧٤٧	٤,١٧٥,٩٣٩		إجمالي المطلوبات
١٥,٢٥٤,١٣٠	١٦,١١٤,٨١٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====		

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة بالإتابة عن مجلس الإدارة بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٧.

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

خالد جاسم بن كلبان
العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين

حسين مهيوب سلطان
نائب رئيس مجلس الإدارة

سهيل فارس غانم المزروعى
رئيس مجلس الإدارة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٠٥,١٨٢	١,٢٠٦,٦٧٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		أرباح السنة
		تسويات :-
١٠٧,١٢٣	١١٣,٨٢٣	الاستهلاك
١,٤٧١	٢,٦١٠	إطفاء/انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
١١,٧٢١	-	خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات
(٥,٤٦١)	(٥٠٦)	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢,٦٣٠)	٩,١٦٧	(الخسائر)/الأرباح من بيع استثمارات - (صافي)
(٥٥٩,٢٦٢)	(٥٦٠,٤١٠)	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
-	(٦,١١٩)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(٥٩,٨٣٢)	(٣٠,٣٠٣)	الحصة من أرباح الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٨١,٩٨٥	(١٩,٩٧٨)	(الأرباح)/الخسائر من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٤,٨٣٣	(١٨٦,٦٣٢)	(الأرباح)/الخسائر من استبعاد شركات تابعة
-	(٧,٢٧٥)	أرباح من التقييم بالقيمة العادلة للحصة الحالية قبل الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ب)
(١٧٨,٠٠٠)	-	عكس مخصص انخفاض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق (راجع إيضاح ٦)
(٢٧,٦١٣)	-	الأرباح من الشراء بسعر منخفض
٤٦٩,٥١٧	٥٢١,٠٤٧	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في:
٧٦,٤٩٠	١٧٤,٢٤٤	- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات بالقيمة العادلة
٥٤٥,٩٨٦	٣٥٢,١٢٠	من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(٤٤,٩٧٨)	(٢٢٧,٠٣٣)	- الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١٦٠,٢٧٨)	(١٢٢,٥٥٧)	- المخزون
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	- الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٨٧٨,٧٣٧	٦٨٩,٨٢١	الأتعاب المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٥٣,٥٩٩	(٦٥,٢٠٥)	النقد المدفوع/المستحوز عليه عند الاستحواذ على حصص مسيطرة - بعد خصم الثمن
(٤٠,٠٠٠)	(٢٨,٦٠٧)	المستحوز عليه/المدفوع (راجع إيضاح ٣٩ب)
٣٢,٧٥٧	٥٤,٢٨٦	ثمن الشراء المدفوع للاستحواذ على حصة غير مسيطرة
(١٩,٥٣٠)	(٢٥١,٥٣٨)	الثمن المتفق عليه عند استبعاد شركات تابعة (راجع إيضاح ٣٩ج)
(٧٠,٧٨٨)	(٧٦,٠٩٠)	صافي الحركة في عقارات استثمارية
٥٠,٦٣٢	١٥,١٦٧	الاستحواذ على ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٦٥)	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٣٥,٠٠٠	٩٩٢	صافي الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة
٤١,٦٧٠	(٣٥١,٠٦٠)	صافي الحركة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢٠,٠٣٨)	(٧٢,٩٣٤)	صافي الحركة في القروض المصرفية والذمم الدائنة
(٩,٤١٨)	(٢٣,٠٥٩)	صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(٤٥٨,٤٣٩)	(٤٨٥,٩٤٥)	توزيعات الأرباح المدفوعة
١٠,٢٨١	١١,٢١٤	صافي الحركة في الودائع المرهونة
(٥٧٧,٦١٤)	(٥٧٠,٧٢٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣٤٢,٧٩٣	(٢٣١,٩٦٣)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما يعادله
٨٣٥,٦٩٨	١,١٧٨,٤٩١	النقد وما يعادله في ١ يناير
١,١٧٨,٤٩١	٩٤٦,٥٢٨	النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر
		يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
٤٨٣,٠١٣	٥٢٧,٧٤٥	النقد في الصندوق والحسابات الجارية والحسابات تحت الطلب لدى البنوك - راجع إيضاح ٢١
٩٩٧,٧٣٣	٧٩٥,٣٥٧	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة) - راجع إيضاح ٢١
(٣٠٢,٢٥٥)	(٣٧٦,٥٧٤)	سحوبات مصرفية على المكشوف وقروض مقابل إيصالات أمانة وفواتير مخصومة - راجع إيضاح ٢٤
١,١٧٨,٤٩١	٩٤٦,٥٢٨	
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٨ إلى ٦٦ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدقق 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													ألف درهم
رأس المال	علاوة أسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي القيمة العادلة	المنحة المقترحة	الأرباح / أسهم	أرباح أعضاء مجلس الإدارة المقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
٣,٨٢٠,٣٢٢	٤٦	٢٥,٥٠٢	٧٧٥,٧٣٠	١,٠٦١,٥٦١	٦٧,٠٠٠	(١٤٧,٩٧٧)	٦٨٧,٦٥٨	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٣,٨٠٧,٤٦٨	١٠,١٠٥,٣١٠	٤٣٢,٥٢٠	١٠,٥٣٧,٨٣٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,١٠٩,٨٣٦	١,١٠٩,٨٣٦	(٤,٦٥٤)	١,١٠٥,١٨٢
-	-	-	-	-	-	(٤٣,١٢٠)	-	-	-	-	(٤٣,١٢٠)	(٧,٩٧٨)	(٥١,٠٩٨)
-	-	-	-	-	-	(٤٣,١٢٠)	-	-	-	-	(٤٣,١٢٠)	(٧,٩٧٨)	(٥١,٠٩٨)
-	-	-	-	-	-	(٤٣,١٢٠)	-	-	-	١,١٠٩,٨٣٦	١,٠٦٦,٧١٦	(١٢,٦٣٢)	١,٠٥٤,٠٨٤
المعاملات مع المالكين، المسجلة مباشرة في حقوق الملكية													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٥٨,٤٣٩)	-	(٤٥٨,٤٣٩)
٢٢٩,٢١٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٨٥,٩٤٥)	-	(٩,٤١٨)	(٩,٤١٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٢٨,١٨٤)	-	-	-
٢٢٩,٢١٩	-	-	١١٣,١٥٨	١١٥,٠٢٦	-	-	-	(٢٠١,٧١٣)	-	(٧١٤,١٢٩)	(٤٥٨,٤٣٩)	(٩,٤١٨)	(٤٦٧,٨٥٧)
التغيرات في حصص الملكية في شركات تابعة													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٣,٤٨٩	١٠٣,٤٨٩
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦,٢٢٩	٦,٢٢٩	(٢٦,٣٩٢)	(٢٠,١٦٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦,٢٢٩	٦,٢٢٩	٧٧,٠٩٧	٨٣,٣٢٦
٢٢٩,٢١٩	-	-	١١٥,٠٢٦	١١٣,١٥٨	-	-	-	(٢٠١,٧١٣)	-	(٧٠٧,٩٠٠)	(٤٥٢,٢١٠)	٦٧,٦٧٩	(٣٨٤,٥٣١)
حركات أخرى													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	(٨,٠٠٠)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	-	(٨,٠٠٠)
٢٠١٥	٤٦	٢٥,٥٠٢	٨٩٠,٧٥٦	١,١٧٤,٧١٩	٦٧,٠٠٠	(١٩١,٠٩٧)	٤٨٥,٩٤٥	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٤,٢٠١,٤٠٤	١٠,٧١١,٨١٦	٤٨٧,٥٦٧	١١,١٩٩,٣٨٣
٢٠١٥	٤٦	٢٥,٥٠٢	٨٩٠,٧٥٦	١,١٧٤,٧١٩	٦٧,٠٠٠	(١٩١,٠٩٧)	٤٨٥,٩٤٥	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	٤,٢٠١,٤٠٤	١٠,٧١١,٨١٦	٤٨٧,٥٦٧	١١,١٩٩,٣٨٣

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

ألف درهم

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 ٢٠١٦ 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 الموجودات والاستثمارات المالية.

كان لدى الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ حوالي ١٧,٥٣٧ مساهماً (٢٠١٥: ١٨,١٩٨ 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؛
- الموجودات البيولوجية؛
- 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 ("الدهرم الإماراتي") وهي العملة الرسمية للشركة. تم تقريب كافة المبالغ بالدهرم 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. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

تم في الإيضاح ٤٠ 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 قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

قامت المجموعة بوضع إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يتضمن ذلك فريق من الإدارة يكون مسؤولاً بصورة عامة عن متابعة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣ ويقوم 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 تصنيف مثل هذه التقييمات فيه.

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 تم تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات ضمن مستويات مختلفة في النظام المدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن ذات المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يكون فيه مدخلات هامة في أقل مستوى للقياس.

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

يتم إدراج المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة الموضوعية عند قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ – العقارات الاستثمارية؛
- الإيضاح ١٤ – الاستثمارات المالية؛ و
- الإيضاح ٣٩ – الاستثمارات في شركات تابعة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بشكل متسق بتطبيق السياسات المحاسبية التالية على كافة الفترات المبينة 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
- إذا كان دمج الأعمال قد تم 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. ويتم 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 يتم 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 للشركة 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 لحقوق الملكية

تتألف حصص المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية من حصصها في شركات زميلة وانطلاقات مشتركة.

تتمثل الشركات الزميلة في المنشآت التي يكون للمجموعة تأثير هام، ولكنه لا يمثل سيطرة أو سيطرة مشتركة، على سياساتها المالية والتشغيلية. يتمثل الائتلاف 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 لحقوق الملكية (تابع)

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

المعاملات المحنوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات الداخلية الهامة بالإضافة إلى أية إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية مقابل الاستثمارات إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. ويتم 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 إعادة 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 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.

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. ويتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة من العقد فوراً ضمن الأرباح أو الخسائر.

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 الاستثمارية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى فترة عقد الإيجار.

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 بمبدئياً بالمنح الحكومية كإيرادات مؤجلة 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؛
- عكس الخصم على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة؛
- أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية من الموجودات والمطلوبات المالية؛
- مصروفات الفوائد/أرباح على سندات الصكوك؛
- خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى؛
- 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. ويتم تعليق 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 تغيرات العملات الأجنبية تؤدي إلى صافي ربح أو صافي خسارة.

الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات البيولوجية

الاعتراف والقياس

باستثناء الأراضي التي يتم تسجيلها بالقيمة المعاد تقييمها والموجودات البيولوجية التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة، 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. وتشتمل 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 والموجودات البيولوجية (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. ويتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأية أرباح متبقية مباشرة في احتياطي إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي خسائر في الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ الذي قد أدرج سابقاً في الإيرادات الشاملة فيما يتعلق بالعقار المعني، مع أي خسائر متبقية معترف بها فوراً 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. ويتم 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 تحل 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. ويتم احتساب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن الملكية سوف تنتقل إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار. ولا 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 للسنة الحالية وسنة المقارنة:

الأعمار (السنوات)

٣٣ - ١٥
٢٢ - ٣
١٠ - ٣
٧ - ٣

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 البيولوجية

تتألف الموجودات البيولوجية للمجموعة من الماشية المستخدمة لإنتاج الألبان ومنتجات الألبان ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٤١ - الزراعة، يتم قياس هذه الموجودات البيولوجية بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تحديد القيمة العادلة للموجودات البيولوجية من قبل مقيم مستقل متخصص لديه خبرة كافية في تقييم الماشية. تتضمن تكلفة البيع كافة التكاليف اللازمة لبيع الموجودات البيولوجية.

الموجودات المستأجرة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 لحقوق الملكية.

القياس اللاحق

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

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. ويتم إطفائها وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ إلى ١٠ سنوات.

المصروفات اللاحقة

تتم رسملة المصروفات اللاحقة عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد الذي تتعلق به. ويتم 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 السببين، 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 تغيرات تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر.

تشتمل التكلفة على المصروفات المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ على عقارات استثمارية. وتشتمل 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 يتم إعادة تصنيفه كممتلكات وآلات ومعدات، تصبح قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف مساوية لتكلفته 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 كممتلكات وآلات ومعدات، يتم تحويل القيمة ذات الصلة المدرجة ضمن احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 وتشمل أيضاً جزء مناسب من المصروفات العامة استناداً إلى الطاقة التشغيلية الاعتيادية. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصروفات العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً مصروفات البيع المقدرة.

عقارات قيد التطوير/محتفظ بها بغرض البيع

يتم تصنيف العقارات قيد التطوير/المحتفظ بها بغرض البيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير وتكاليف الافتراض المرسملة والمصروفات المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصورة نهائية وفقاً لطروف 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. ويتم 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 المتكبدة 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 المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن فواتير سير العمل. عندما تزيد فواتير سير العمل عن التكاليف المتكبدة 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. ويتم الاعتراف بأي حصة في الأصل المالي المحول التي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها كأصل أو التزام منفصل.

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 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 التمويلية.

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 المخصومة 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. ويتم 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 وتنوي إجراء تسوية 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 زانداً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة. عقب الاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الأدوات المالية المشتقة

تحتفظ 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 الخاصة بالبنود النقدية في الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملية الرسمية في بداية السنة، والمعدلة لبيان الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال السنة، وبين التكلفة المطفأة بالعملية 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. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملية الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن الأرباح أو الخسائر.

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 ذو الصلة من القيمة المتراكمة في الأرباح أو الخسائر.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص 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 المقترض أو المصدر سيتعرض للإفلاس أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض القيمة (تابع)

الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة

تأخذ المجموعة بالأدلة 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 لها سمات مخاطر مماثلة.

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

يتم احتساب خسائر الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين قيمتها الدفترية 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 نقص قيمة خسائر انخفاض القيمة، يتم عكس النقص في خسائر انخفاض القيمة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية

يتم قياس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار 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 الموجودات البيولوجية والعقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير 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 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. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية مخصصة للوحدات ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد بالتناسب.

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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يتم قياس التزامات التعويضات قصيرة الأجل 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. ويتم 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.

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والتوزيع

إن الموجودات غير المتداولة أو مجموعات الاستبعاد، التي تتألف من موجودات ومطلوبات يتوقع استردادها بصورة رئيسية من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المتواصل، يتم تصنيفها على أنها موجودات متاحة للبيع أو التوزيع. قبل تصنيف تلك الموجودات مباشرة على أنها متاحة للبيع أو التوزيع، يتم قياس الموجودات، أو عناصر مجموعة الاستبعاد، وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم عادةً بعد ذلك قياس الموجودات، أو مجموعة الاستبعاد، بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم مبدئياً تخصيص أي خسائر ناتجة عن انخفاض قيمة مجموعة الاستبعاد إلى الشهرة التجارية ثم إلى الموجودات والمطلوبات المتبقية بالتناسب ولا يتم تخصيص أي خسائر إلى المخزون أو الموجودات المالية أو العقارات الاستثمارية أو العقارات للتطوير والتي يستمر قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عند التصنيف المبدئي كموجودات متاحة للبيع أو التوزيع والأرباح أو الخسائر اللاحقة الناتجة عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر. ولا يتم الاعتراف بالأرباح التي تزيد عن خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

لا يتم احتساب إطفاء أو استهلاك للموجودات غير الملموسة والممتلكات والآلات والمعدات فور تصنيفها كموجودات محتفظ بها للبيع أو التوزيع. علاوة على ذلك، يتم إيقاف احتساب حقوق الملكية في الشركات المستثمر فيها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية فور تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع أو التوزيع.

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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤. المعايير التي أصدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد

تم إصدار عدد من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات على المعايير، ولكنها غير سارية حالياً. فيما يلي المعايير التي من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة:

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".

يسري المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

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

يقدم المعيار 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 مشابهة 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 هذه المعايير الجديدة على بياناتها المالية الموحدة.

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

١. بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

٢. المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية"، تم إصدار المعيار النهائي في يوليو ٢٠١٤.

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

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. يتم وضع سياسات المجموعة لإدارة المخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ووضع الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر بالإضافة إلى مراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوع. تتم مراجعة سياسات وأنظمة 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. ويقوم 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 التمويلية وذمم الإيجارات المدينة والاستثمارات في سندات الدين والنقد لدى البنك.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلية 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 التخلف 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 تكوينه لمجموعات من الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها. 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. ويهدف 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 مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات 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 بعملات غير العملات الرسمية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية بعملتي الدولار الأمريكي واليورو. لا تواجه المجموعة مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التي تتم بعملة الدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدرهم الإماراتي ثابت 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 الخاضعة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. وتتمثل الموجودات والمطلوبات المالية الخاضعة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة العائم.

قامت المجموعة بالتحوط من تعرضها لبعض القروض طويلة الأجل التي يترتب عليها سعر فائدة عائم عن طريق إبرام عقود مقايضة أسعار فائدة مهيكلية مع بنوك. لا توجد عقود مقايضة أسعار فائدة قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: لا شيء).

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإصدار سندات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في ٢٠١٤ (تاريخ الاستحقاق في فبراير ٢٠١٩) يترتب عليها فائدة 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 لدى المجموعة. 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 بالاحتفاظ بقاعدة قوية لرأس المال بغرض كسب ثقة المستثمر والمقرض والسوق وكذلك ضمان التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمتابعة 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 وامتنيازات 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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
		تتضمن ما يلي:
		مواد مستهلكة
		تكلفة عقارات مباحة
		المصروفات غير المباشرة للمصانع (باستثناء الاستهلاك)
		تكاليف موظفين
		الاستهلاك والإطفاء
		حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع إيضاح ١٢)
		عكس مخصص الانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة
		للتحقيق (راجع إيضاح ١٨)
٨٢٤,٣٦٥	٨٠٦,٣٩٩	
١٦,٤٩١	١,٩٩٥	
١٦٠,١٥٣	١٦٠,١٥١	
١٣٩,٢٥٠	١٣٦,٦٣٧	
٧٩,١٤٣	٧٧,١٣٦	
٩٥,٤٥٨	١١٤,٥١٤	
(١٧٨,٠٠٠)	-	
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧. المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
		تتضمن ما يلي:
٢٠٨,٠٦٣	٢١٥,٤٦٨	تكاليف موظفين
٦١,٨٣٦	٦٨,٧٥٦	مصروفات البيع والتسويق
٤١,١٧٢	٣٩,٢٩٧	الاستهلاك وانخفاض القيمة والإطفاء
=====	=====	

(أ) 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 والمقاول بشأن تجاوز التكلفة الخاصة بأحد مشاريع التطوير السكني الذي تم تنفيذه في ٢٠١٢. تضمنت المصروفات الإدارية والعمومية مبلغ ٤٢,٩ مليون درهم فيما يتعلق بالحكم الصادر وتم رسملة المبلغ المتبقي ضمن العقارات الاستثمارية.

(ب) تتضمن مصروفات البيع والتسويق مبلغ ١,٢٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١,٠٥ مليون درهم) مدفوع كתרعات ومساهمات مجتمعية.

٨. إيرادات ومصروفات التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٧,٦٦٢	٤٩,٩٠٠	إيرادات الفائدة
٨,٥٩٢	١٠,١١٢	عكس خسائر انخفاض القيمة للذمم المدينة التجارية
٢,٦٣٨	٢,٩٧٧	عكس الخصم على الموجودات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة
٦٧٧	-	أرباح صرف العملات الأجنبية - صافي
-----	-----	
٦٩,٥٦٩	٦٢,٩٨٩	إيرادات التمويل
=====	=====	
(٧٤,٣٦٨)	(٦٥,١٨١)	مصروفات الفوائد / أرباح على سندات الصكوك
(٣,٥٨٥)	(٣٨,٦٤٦)	خسائر الانخفاض في قيمة موجودات مالية أخرى *
(١٧,٧٨١)	(١٠,٤٩٧)	خسائر الانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية
(٨,٥٠٩)	(١٠,٥٥٥)	رسوم مصرفية
-	(١,١٥٦)	خسائر صرف العملات الأجنبية - صافي
(٥٢٠)	-	التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
-----	-----	
(١٠٤,٧٦٣)	(١٢٥,٥٣٥)	مصروفات التمويل
=====	=====	

* إن خسائر الانخفاض في قيمة موجودات مالية أخرى تمثل خسائر انخفاض قيمة محتجزات مدينة ومبالغ مستحقة من عملاء مقابل أعمال عقود قيد الإنجاز.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٩. إيرادات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٩,٥٤٥	تتضمن ما يلي:
٣,١٨٣	١٠,٠٧٨	مخصصات لم تعد مطلوبة تم إعادة قيدها - راجع إيضاح (أ) أدناه
٦,١٧٨	٩,٦٧٠	غرامات التأخير/العجز عن السداد من قبل العملاء
-	٨,٧٠٢	إيرادات من عمليات تأجير
-	٧,٢٧٥	مطالبات تأمين مستلمة من قبل شركة تابعة
-	٤,٤٧٧	أرباح من التقييم بالقيمة العادلة للحصة الحالية قبل الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ (ب))
٣,٣٤٨	-	بيع خردة
٢٧,٦١٣	-	أرباح الشراء بسعر منخفض
١٣,٩٩٥	-	الأرباح من التنازل عن حقوق إيجارية
٥,٤٦١	٥٠٦	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 مقاصة المبلغ المحكوم به مقابل ما يعادله من المبلغ المستحق للشركة التابعة من المقاول. وعليه، تم 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 والموجودات البيولوجية

التكلفة/التقييم	أراضي ومباني	موجودات بيولوجية	الآلات والمعدات	تجهيزات مكتبية وأثاث	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٥	٩٠٧,٧٢١	٢٦,٠٣٤	١,٣٦٦,٩٩٣	٥٩,٩٧٩	٤٠,٥٥٣	٦٥,٣٠٦	٢,٤٦٦,٥٨٦
الإضافات	١,١٠١	٧,٣١٦	٢٦,١٦٣	٥,٤٠٤	٢,٨٨٦	٢٧,٩١٨	٧٠,٧٨٨
الاستبعادات والمشتوبات	(٥,٩١٨)	(٨,٥٤٥)	(٥٨,٠٩٢)	-	(٣,٧٨٥)	(١٨,٨٣٠)	(٩٥,١٧٠)
عند حيازة شركات تابعة	١٥,٣١٨	-	-	٨,٩٠٥	٧٣	-	٢٤,٢٩٦
عند استبعاد شركات تابعة	(١٩,٧٠٧)	-	(٢١,٧٥٩)	(٣,٥١٠)	(٢,٩٨٨)	(٤,٠١٤)	(٥١,٩٧٨)
المحول إلى عقارات استثمارية	(٣٩,٤١٦)	-	-	-	-	(١٠,٥٩١)	(٥٠,٠٠٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٨٥٩,٠٩٩	٢٤,٨٠٥	١,٣١٣,٣٠٥	٧٠,٧٧٨	٣٦,٧٣٩	٥٩,٧٨٩	٢,٣٦٤,٥١٥
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 شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩(ب))	١٥٥,٧٥٣	-	-	١٥,٨٦٦	١,٢١٧	-	١٧٢,٨٣٦
عند استبعاد شركات تابعة (راجع إيضاح ٣٩(ج))	(٧٩,٣٦٥)	(٢٤,١١١)	(٤٢,٩٧٣)	(٦,٣٥٤)	(١٣,٧٣٤)	(١,٠٣٨)	(١٦٧,٥٧٥)
التحويلات	(١٤٨)	-	٩٣٧	-	-	(٧٨٩)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٢٥,٧١٥	-	١,٢٧٢,٣٠٤	٩٦,٧٦٧	٢٤,٦١٨	٧٣,٦٩٣	٢,٣٩٣,٠٩٧
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	٢٢٨,٧٠٩	-	٦٢٧,١٣٧	٥٨,٩٥٦	٣٢,٨٥٥	-	٩٤٧,٦٥٧
في ١ يناير ٢٠١٥	٣٣,١١٩	-	٦٦,٨٣٩	٤,٩٢٤	٢,٢٤١	-	١٠٧,١٢٣
المحمل على السنة	-	-	١,٠١٣	-	-	١٠,٧٠٨	١١,٧٢١
خسائر انخفاض القيمة	(٤,٣٣٤)	-	(٤٢,٠٠٤)	-	(٣,٦٦١)	-	(٤٩,٩٩٩)
على الاستبعادات والمشتوبات	٩,٢٢٤	-	-	٦,٨٨٨	٣٨	-	١٦,١٥٠
عند حيازة شركات تابعة	(٤,٦٧٥)	-	(١٢,٠٦٨)	(٣,٢٧٩)	(٢,٠١٩)	-	(٢٢,٠٤١)
عند استبعاد شركات تابعة	(١٣,١٦٩)	-	-	-	-	-	(١٣,١٦٩)
المحول إلى عقارات استثمارية	٢٤٨,٨٧٤	-	٦٤٠,٩١٧	٦٧,٤٨٩	٢٩,٤٥٤	١٠,٧٠٨	٩٩٧,٤٤٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	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 شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩(ب))	(٢١,٤٢٩)	-	(٣٦,٤٩٣)	(٥,٤٠١)	(٩,٩٧٧)	-	(٧٣,٣٠٠)
عند استبعاد شركات تابعة (راجع إيضاح ٣٩(ج))	٣٠٨,٩٣٩	-	٦٥٢,٣٥٥	٧٩,٩٤٧	٢٠,٨٤٠	١٠,٧٠٨	١,٠٧٢,٧٨٩
صافي القيمة الدفترية	٦١٠,٢٢٥	٢٤,٨٠٥	٦٧٢,٣٨٨	٣,٢٨٩	٧,٢٨٥	٤٩,٠٨١	١,٣٦٧,٠٧٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٦١٦,٧٧٦	-	٦١٩,٩٤٩	١٦,٨٢٠	٣,٧٧٨	٦٢,٩٨٥	١,٣٢٠,٣٠٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٦١٦,٧٧٦	-	٦١٩,٩٤٩	١٦,٨٢٠	٣,٧٧٨	٦٢,٩٨٥	١,٣٢٠,٣٠٨

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٠. الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات البيولوجية (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 مستقلة ومتخصصة وتمت إضافة فائض إعادة التقييم البالغ ٤٥ مليون درهم إلى احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع.

توصلت المجموعة خلال السنة لاتفاق مع هيئات ذات علاقة لنقل عمليات مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م. ويونيند سيلز بارتنز ("الشركات التابعة") وإعادة قطع الأرض. 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). علاوة على ذلك، قامت المجموعة في ٢١ نوفمبر ٢٠١٦ باستبعاد ١٠٠٪ من أسهم الشركات التابعة مع الموجودات والمطلوبات ذات الصلة (راجع إيضاح ٣٩ ج).

(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 السنة السابقة.

(٣) تم رهن مباني وآلات وماكينات ببلغ صافي قيمتها الدفترية ٩٥٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٨٨٧ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات تخصيص التأمين على تلك المباني والآلات والماكينات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

(٤) بناءً على التغير في الاستخدام، قامت المجموعة خلال السنة السابقة بإعادة تصنيف أحد المباني، بما في ذلك الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز المتعلقة بهذا المبنى، والذي تبلغ قيمته الدفترية ٣٦,٨ مليون درهم إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢).

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 ٢٠١٥	١٢٧,٢٣٤	٩,٩٤١	١٨,٤٢٦	١٥٥,٦٠١
عند حيازة شركات تابعة	٣,٦٥٨	-	-	٣,٦٥٨
عند استبعاد شركات تابعة	(٦,٨٠٧)	(٢,٤٩٦)	-	(٩,٣٠٣)
	-----	-----	-----	-----
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٤٢٦	١٤٩,٩٥٦
	-----	-----	-----	-----
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
	-----	-----	-----	-----
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة				
في ١ يناير ٢٠١٥	(٢٨,٨٠٢)	(٧,٠٠٦)	(١٠,٣٦٤)	(٤٦,١٧٢)
الإطفاء	-	(٣٥٩)	(١,١١٢)	(١,٤٧١)
	-----	-----	-----	-----
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	(٢٨,٨٠٢)	(٧,٣٦٥)	(١١,٤٧٦)	(٤٧,٦٤٣)
	-----	-----	-----	-----
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)
	-----	-----	-----	-----
القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٩٥,٢٨٣	٨٠	٦,٩٥٠	١٠٢,٣١٣
	=====	=====	=====	=====
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٤,٤٢٦	-	٥,٣٤٢	٩٩,٧٦٨
	=====	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٠٩٨,٦٣٩	٤,٩٩٠,٤٠٨	في ١ يناير
٥,١٠٠	٢٦٦,٣١٢	إضافات
-	٢٣٦,٦٣٢	قطعة أرض مستلمة كتعويض (راجع إيضاح ٣٩ ج)
٢٠٤,٩٣٩	١٨٧,٣٨٠	عند الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ ب)
٧١,٢٠٠	٤٩٩,٢١٠	المحول من المخزون (راجع إيضاح ج) أدناه
٣٦,٨٣٨	-	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات (راجع إيضاح ١٠ (٤))
١٤,٤٣٠	١٢,٦٦٥	المحول من عقارات للتطوير (راجع إيضاح ١٣)
-	(٢١,٣٢٠)	بيع عقارات استثمارية
٥٥٩,٢٦٢	٥٦٠,٤١٠	الأرباح من التقييم بالقيمة العادلة
-----	-----	
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
=====	=====	

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٩٧,٠٠٥	٤,٣٠٢,٢٩٣	- بنية تحتية ومنشآت ملحقة
٢٦٠,٠٠٠	٦٠٤,٤٢٦	- قطع أراضي للتطوير المستقبلي كعقارات استثمارية
٢٠٢,٩٣٢	١,١٥٦,٠٧٨	- عقارات سكنية وتجارية
٦٣٠,٤٧١	٦٦٨,٩٠٠	- مساكن عمال ومستودعات
-----	-----	
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	
=====	=====	

أ) منشآت البنية التحتية والمنشآت الملحقة:

منشآت البنية التحتية والمنشآت الملحقة التي تم بناؤها على قطعتي أرض (رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتين 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 للمشروع إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، حصلت المجموعة على قيم عادلة لجميع المراحل. وقد 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 ٤٠٠ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٦٩ 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي (تابع):

أ) منشآت البنية التحتية والمنشآت الملحقة (تابع):

فيما يلي تسوية تقييم العقارات الاستثمارية التي تم إجراؤها بواسطة شركة تقييم مستقلة مسجلة والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٣,٧١٤,٨٣٣	٤,٠٧٦,٠٤٦
(٤٨,٨٧٨)	(٤٤,٠٩٣)
١٣٥,٥٩٢	١٥٥,٨٢٦
٩٥,٤٥٨	١١٤,٥١٤
-----	-----
٣,٨٩٧,٠٠٥	٤,٣٠٢,٢٩٣
=====	=====

تقييم المراحل المنجزة والمنشآت الملحقة بالقيمة العادلة وفقاً لتقارير شركة التقييم المستقلة المسجلة
 ناقصاً: تسوية ذمم الإيجارات المدينة للمراحل المنجزة
 زائداً: تسوية الإيجارات غير المكتسبة للمراحل المنجزة*
 زائداً: تسوية المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة الأخرى والمصروفات المستحقة) (راجع الإيضاحين ٦ و ٢٥)

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

تشتمل المدخلات غير الملحوظة الهامة في قياس القيمة العادلة 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 للتطوير المستقبلي، تتألف مما يلي:

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

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

(٣) قطع أراضي أخرى بغرض التطوير السكني والتجاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم تقييم قطع الأرض وفقاً للقيمة العادلة من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين، وقد تم إجراء التقييم باستخدام طريقة تقييم السوق مما ترتب عليه صافي أرباح بقيمة 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 محولة من مخزون إلى عقارات استثمارية خلال السنة، وذلك بناءً على التغير في الاستخدام من غرض البيع إلى عقود إيجار تشغيلي إلى أطراف أخرى بقيمة ٤٩٩,٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٠١٦ مليون درهم).

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم تقييم عقارات سكنية وتجارية (باستثناء العقارات المذكورة في الفقرة (١) أعلاه، والتي تم تقييمها داخلياً باستخدام طريقة رسملة السوق) من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين، وقد تم إجراء التقييم باستخدام طريقة تقييم السوق وطريقة رسملة الإيرادات، أيهما أنسب، مما ترتب عليه صافي أرباح بقيمة ١٣٥ مليون درهم من التقييم وفقاً للقيمة العادلة.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

تتضمن العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي (تابع):

د) مساكن عمال ومستودعات:

تم تحديد القيم العادلة لمساكن العمال والمستودعات كما في تاريخ التقرير من قبل شركة تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادرة من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين، وقد قامت بإجراء هذا التقييم باستخدام طريقة رسملة الإيرادات وطريقة تقييم السوق مما ترتب عليه صافي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ١١ مليون درهم.

النظام المدرج للقيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من النظام المدرج للقيمة العادلة.

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٠٩٨,٦٣٩	٤,٩٩٠,٤٠٨	الرصيد في ١ يناير
٥,١٠٠	٥٠٢,٩٤٤	إضافات
١٢٢,٤٦٨	٥١١,٨٧٥	تحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات وعقارات للتطوير ومخزون
-	(٢١,٣٢٠)	بيع عقارات استثمارية
٢٠٤,٩٣٩	١٨٧,٣٨٠	عند الاستحواذ على شركة تابعة (راجع إيضاح ٣٩ب)
٥٥٩,٢٦٢	٥٦٠,٤١٠	التغيرات في القيمة العادلة (غير محققة)
-----	-----	
٤,٩٩٠,٤٠٨	٦,٧٣١,٦٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٣. عقارات للتطوير

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٤٣٠	١٢,٦٦٥	إضافات
(١٤,٤٣٠)	(١٢,٦٦٥)	المحول إلى عقارات استثمارية (راجع إيضاح ١٢)
-----	-----	
-	-	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٤. الاستثمارات المالية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨٧,٤٠٠	٢٤٦,٢٧٢	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - راجع إيضاح ١٤ (أ):
-----	-----	- سندات ملكية
٣٨٧,٤٠٠	٢٤٦,٢٧٢	
=====	=====	
٣٧٩,٤٤٧	٤١٧,٠٨٧	(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - راجع إيضاح ١٤ (ب):
١,٣٠٨,٨٤٠	١,١٧٩,٤٤٥	- سندات ملكية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة
-----	-----	- سندات ملكية ومحافظ وسندات وصكوك غير مدرجة
١,٦٨٨,٢٨٧	١,٥٩٦,٥٣٢	
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤. الاستثمارات المالية (تابع)

التوزيع الجغرافي للاستثمارات:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨١٨,٧١٩	٨٢٨,٩٤٢	دولة الإمارات العربية المتحدة
٤٦٨,٦٣٤	٤١٢,٠٤٥	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٧٨٨,٣٣٤	٦٠١,٨١٧	دول أخرى
-----	-----	
٢,٠٧٥,٦٨٧	١,٨٤٢,٨٠٤	(٢) + (١)
=====	=====	

تم رهن استثمارات في سندات ملكية ومحافظ وسندات غير مدرجة تبلغ قيمتها العادلة ٥٤٢,٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٧٤٥ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (راجع إيضاح ٢٤).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

تم إدراج استثمارات المجموعة في سندات الملكية المدرجة في سوق دبي المالي وناسداك دبي وسوق أبوظبي للأوراق المالية والسوق السعودي المالي (تداول) وسوق الخرطوم المالي (السودان). 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 ١٥,٦٧ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٣,٧٤ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

فيما يلي الاستثمارات الرئيسية التي تندرج 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 الأولى (سندات ملكية غير مدرجة):

تمتلك المجموعة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأولى وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات قطاع الطاقة.

شركة تكافل ري ليمتد (سندات ملكية غير مدرجة):

تمتلك الشركة ١٠٪ من أسهم شركة تكافل ري ليمتد، وهي شركة إسلامية لإعادة التأمين يتم الترويج لها بواسطة "إيه آر آي جي".

(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 ٢٠٩,٩ مليون دولار أمريكي (٢٠١٥: ٢٢٠,٣ دولار أمريكي) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٦,٠ مليون دولار أمريكي (٢٠١٥: ٢١,٤ مليون دولار أمريكي) في محافظ حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقترض بمبلغ ١٤٧,٧ مليون دولار أمريكي (٢٠١٥: ٢٠٢,٧ 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 سنتين.

إنرجي سيتي نافى مومباي إنفستمنت كومباني:

تحتفظ المجموعة باستثمار في إنرجي سيتي نافى مومباي إنفستمنت كومباني المسجلة في جزر كايمان ويقع مركزها الرئيسي في الهند. تم تأسيس الشركة لتطوير المباني التجارية والسكنية.

شركة مرفأ تونس للاستثمار:

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

أخرى:

تمتلك ١٥٪ من أسهم شركة تم تأسيسها ومسجلة في المملكة العربية السعودية. تتمثل الأنشطة الرئيسية لهذه الشركة في تنفيذ أعمال المقاولات والكهروميكانيكية 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 حيث 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 أرباح بمبلغ ١٩,٩٨ مليون درهم في الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٥: خسائر بمبلغ ١١,٩٩ 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 ٦٩,٤٤ مليون درهم في الإيرادات الشاملة الأخرى خلال السنة الحالية (٢٠١٥: خسائر بمبلغ ٥١,١٠ 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 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
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
٦٦٣	-	٢٤٥,٦٠٩	٢٤٦,٢٧٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
٤١٧,٧٥٠	٨٧١,٣٦٩	٥٥٣,٦٨٥	١,٨٤٢,٨٠٤
=====	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤. الاستثمارات المالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣٧٩,٤٤٧	١,٠٥١,٧٧٥	٢٥٧,٠٦٥	١,٦٨٨,٢٨٧
١١,٣١٠	-	٣٧٦,٠٩٠	٣٨٧,٤٠٠
٣٩٠,٧٥٧	١,٠٥١,٧٧٥	٦٣٣,١٥٥	٢,٠٧٥,٦٨٧
=====	=====	=====	=====

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

لم تكن هناك أية تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

مطابقة لقياسات القيم العادلة للاستثمارات في المستوى ٣

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٥٤٢,٥٥٣	٦٣٣,١٥٥	كما في ١ يناير
٧٥,٢٧٦	-	إضافات نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة
١٠٣,٦٨٤	٦٠,٦١٩	استثمارات تم شراؤها خلال السنة
(٣٨,٣٠٥)	(٦٨,٣٨٦)	المُسترد/ المُباع خلال السنة
(٢,٣٢٠)	-	التحويل خارج المستوى ٣ نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة
(٥١,٠٩٨)	(٦٩,٤٤٢)	الخسائر المدرجة في الإيرادات الشاملة الأخرى
٣,٣٦٥	(٢,٢٦١)	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
-----	-----	الخسائر/الأرباح المدرجة ضمن الأرباح أو الخسائر
٦٣٣,١٥٥	٥٥٣,٦٨٥	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٩,٥٣٢	٣٩١,٨٧٧	الاستثمار في ائتلافات مشتركة (راجع (١) أدناه)
٢٥٥,١٧٧	٢٧٢,٣٧٤	الاستثمار في شركات زميلة (راجع (٢) أدناه)
-----	-----	
٨٧٤,٧٠٩	٦٦٤,٢٥١	إجمالي الاستثمار في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية
=====	=====	

(١) الائتلافات المشتركة

فيما يلي استثمارات المجموعة في ائتلافات مشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

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 المجموعة ٥٠٪ من أسهم هذه المنشأة.

كيو دي أي سبورت مانجمنت ذ.م.م.

إن شركة كيو دي أي سبورت مانجمنت ذ.م.م. 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.

شركة مشاريع العارف للتطوير العقاري ذ.م.م.

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة، وتتمثل أنشطتها الرئيسية في تطوير العقارات. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٣٧.٨٪ من أسهم هذه الشركة.

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 قطعة الأرض الكائنة في مجمع دبي للاستثمار. راجع أيضاً إيضاح ١٩.

استحوذت الشركة خلال السنة على حصة إضافية تبلغ ٢٠٪ في ائتلافها المشترك الحالي العقاري للاستثمار ذ.م.م. عند الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت العقارية للاستثمار ذ.م.م. شركة تابعة للمجموعة (راجع إيضاح ٣٩ب).

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.

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٢,١٧١,٨٩٩	١,٦٤٠,٦٩٤	الموجودات غير المتداولة
٣٥٧,٤٦٨	٣٧٩,٧٢٤	الموجودات المتداولة
(٩٤٩,٧٨٦)	(٩٣٧,٧٧٤)	المطلوبات غير المتداولة
(٣٦٥,٠٦٨)	(٣٢٣,٤٤٠)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
١,٢١٤,٥١٣	٧٥٩,٢٠٤	صافي الموجودات (١٠٠٪)
-----	-----	
٦٠٧,٢٥٧	٣٧٩,٦٠٢	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٢,٢٧٥	١٢,٢٧٥	الشهرة التجارية
-----	-----	
٦١٩,٥٣٢	٣٩١,٨٧٧	القيمة الدفترية للحصة في الائتلافات المشتركة
=====	=====	
٤٨٢,٣٠٤	٤٤٠,٥٦٢	الإيرادات
(٣٥٢,٥٤٦)	(٣٦١,٢٨٨)	المصروفات
-----	-----	
١٢٩,٧٥٨	٧٩,٢٧٤	أرباح السنة (١٠٠٪)
-----	-----	
٦٤,٨٧٩	٣٩,٦٣٧	حصة المجموعة من الأرباح
-	-	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----	
٦٤,٨٧٩	٣٩,٦٣٧	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
=====	=====	
٣٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح المستلمة من قبل المجموعة
=====	=====	

قام ائتلاف مشترك خلال السنة السابقة بتسجيل أرباح بمبلغ ٣٩,٧ مليون درهم نتيجة تقييم عقاراته الاستثمارية بالقيمة العادلة. نتيجة للاستحواذ على حصة إضافية خلال السنة الحالية، أصبح الائتلاف المشترك شركة تابعة للشركة (راجع إيضاح ٣٩ب).

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 ٢٠١٦:

الشركات الزميلة	٢٠١٦	٢٠١٥
	%	%
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
موجافي ٤ ليمتد (*)	٤٠	٤٠
موجافي ٩ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ١٠ ليمتد (*)	٣٦	٣٦
موجافي ١١ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ١٢ ليمتد (*)	٥٥	٥٥
موجافي ١٣ 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 ٢٠١٦.

٢٠١٦	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٦,٠١٥	٣٢٨,٧٩٩	إجمالي الموجودات
(١٠٧,٣٦٣)	(٦٨,١١٣)	إجمالي المطلوبات
٢٨٨,٦٥٢	٢٦٠,٦٨٦	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٩٦,٦٢٦	٧٩,٤٢٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٧٥,٧٤٨	١٧٥,٧٤٨	تسويات القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي
٢٧٢,٣٧٤	٢٥٥,١٧٧	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١٢٨,١٥٥	١١٠,٤٣٨	الإيرادات
(١٦٤,٠٩٤)	(١٢٥,٣٤٨)	المصروفات
(٣٥,٩٣٩)	(١٤,٩١٠)	خسائر السنة (٪١٠٠)
(٩,٣٣٤)	(٥,٠٤٧)	حصة المجموعة من الخسائر
-	-	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى
(٩,٣٣٤)	(٥,٠٤٧)	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة

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)

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٣٥,١١٠	٨٧٤,٧٠٩	في ١ يناير
٥٩,٨٣٢	٣٠,٣٠٣	حصة المجموعة من أرباح السنة
(٣٥,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة
(١٣٧,٦١٢)	(٢٣٩,٧٦٩)	عند الاستحواذ على حصص مسيطرة في شركة مستثمر بها
٣٦,٣٢٩	-	محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (راجع إيضاح ٣٩ ب)
١٦,٠٥٠	١٩,٠٠٨	عند الاستحواذ على شركة تابعة
-----	-----	استثمار تم خلال السنة
٨٧٤,٧٠٩	٦٦٤,٢٥١	
=====	=====	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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٩,١٦٩	١٧,٤٦١	إجمالي الاستثمار
(١٣,٢٤٧)	(١,٥١٠)	إيرادات تمويل غير محققة
-----	-----	
١٤٥,٩٢٢	١٥,٩٥١	صافي الاستثمار
(١٦,٩٠٣)	(٩,٠٧٣)	ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة والمصنف ضمن
-----	-----	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح ٢٠)
١٢٩,٠١٩	٦,٨٧٨	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	المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفوعات الإيجار
٢٠١٥	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,٩٠٣	٥٥٣	١٧,٤٥٦	٩,٠٧٣	١,١٢٢	١٠,١٩٥
١٢٩,٠١٩	١٢,٦٩٤	١٤١,٧١٣	٦,٨٧٨	٣٨٨	٧,٢٦٦
-----	-----	-----	-----	-----	-----
١٤٥,٩٢٢	١٣,٢٤٧	١٥٩,١٦٩	١٥,٩٥١	١,٥١٠	١٧,٤٦١
=====	=====	=====	=====	=====	=====

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.

يتضمن الاستحقاق طويل الأجل من الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلي مبلغ لا شيء مستحق من طرف ذي علاقة (٢٠١٥: ١٢٢ مليون درهم). راجع إيضاح ٣٩ ب.

١٨. المخزون

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٦,٣٧٤	١٦٤,٥٣٦	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار
٥٩,٧٩٩	٤٦,٩٤١	(بعد خصم مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)
٣,٣٩٦	١٤٥	بضائع تامة الصنع
		بضائع على الطريق
١,٩٦٧,١١٢	٢,٠٠٨,٢١٧	عقارات قيد التطوير / محتفظ بها بغرض البيع
-----	-----	(بعد خصم مخصص انخفاض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق)
٢,٢٠٦,٦٨١	٢,٢١٩,٨٣٩	
		ناقصاً: عقارات قيد التطوير للبيع مصنفة كغير متداولة
(١,٤٥٧,٥٤٠)	(١,٦٠٣,٩٠٥)	(صافي من مخصص انخفاض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق)
-----	-----	
٧٤٩,١٤١	٦١٥,٩٣٤	
=====	=====	
٩١,٢٣٦	٩١,٢٣٦	
=====	=====	

المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقيق

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ١٦ مليون درهم (٢٠١٥: ١٦ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع. خلال السنة السابقة وبناءً على مراجعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات قيد التطوير لغرض البيع، قامت الإدارة بعكس المخصص البالغ ١٧٨ مليون درهم الذي تم تكوينه في السنوات السابقة.

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 للعقارات 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. إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق ذات طبيعة خاصة وتنطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٨. المخزون (تابع)

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة على العقارات قيد التطوير للبيع ٢٧,٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١٩,٦ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ٧٧٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٣٤ 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، بناءً على التغير في استخدام العقارات من البيع إلى عقود إيجار لأطراف أخرى، بإعادة تصنيف المخزن ذات القيمة الدفترية ٤٩٩,٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٧١,٢ مليون درهم) إلى عقارات استثمارية (راجع إيضاح ١٢).

١٩. الذمم المدينة التجارية

تم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص بقيمة ٩٦,٩٦ مليون درهم للديون المشكوك في تحصيلها (٢٠١٥: ٩٦,٥٨ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تشتمل الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ على مبلغ ٢٢٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٢٢ مليون درهم) الذي يمثل الرصيد المتبقي من الثمن مستحق القبض فيما يتعلق بعملية بيع لحق انتفاع لمدة ٩٠ سنة بقطعة أرض تقع في مجمع دبي للاستثمار قامت بها شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م. ("الشركة التابعة") إلى أحد العملاء ("العميل"). قامت الشركة التابعة برفع دعوى قضائية ضد العميل لاسترداد المبلغ المستحق وقد أصدرت محكمة دبي الابتدائية حكماً لصالح الشركة التابعة. قام العميل باستئناف الحكم لدى محكمة الاستئناف في دبي.

تم الاتفاق بين الشركة والعميل على التسوية الودية وتم تأسيس ائتلاف مشترك باسم شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م. (راجع إيضاح ١٥) بغرض إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطعة الأرض المذكورة. يخضع الائتلاف المشترك حالياً لإدارة الشركة وتم الاتفاق على سداد المبلغ المستحق من خلال التدفقات النقدية الناتجة عن بيع المشروع.

بناءً على ذلك، تم تأجيل الإجراءات القانونية. راجع أيضاً إيضاح ٣٥.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٩٣ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٥٩ مليون درهم).

٢٠. المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٦٩٦	٢٥,٠٢٩	غير متداولة
٥٩,٢١٣	١٦,٧٢٢	سلفة رأسمالية
-----	-----	ذمم مدينة أخرى
٨٤,٩٠٩	٤١,٧٥١	
=====	=====	
٣٢٦,٣٠٥	٣٠٣,٦٣٦	متداولة
١٦,٩٠٣	٩,٠٧٣	ذمم مدينة أخرى ومدفوعات مقدماً (راجع (١) أدناه)
٢١,٣٨٠	٤٧,٩٠٧	الاستحقاق قصير الأجل من صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي (راجع إيضاح ١٧)
١٢٠,٥٦٧	١٤٤,٥١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
-----	-----	المستحق من عملاء مقابل أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٤٨٥,١٥٥	٥٠٥,١٣٥	
=====	=====	

(١) تشتمل الذمم المدينة الأخرى على ذمم محتجزات مدينة بمبلغ ٥٥,٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٩١,٨ مليون درهم) مستحق من عملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية بقيمة ٥٨,٠ مليون درهم (٢٠١٥: ٢١,١ مليون درهم) ومبلغ مستحق من هيئة كهرباء ومياه دبي بقيمة لا شيء (٢٠١٥: ٢,٥ مليون درهم) مقابل المحطات الفرعية التي تم إنشاؤها بالنيابة عنها في مجمع دبي للاستثمار. 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٥,٠٥٣	٦٥٤,٥١٦	تكاليف عقود متكبدة
٤٤,٠٤٣	٤٩,٠٢٦	الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها
-----	-----	
٦٥٩,٠٩٦	٧٠٣,٥٤٢	فواتير سير العمل
(٥٣٨,٥٢٩)	(٥٥٩,٠٢٣)	
-----	-----	
١٢٠,٥٦٧	١٤٤,٥١٩	المستحق من عملاء مقابل أعمال عقود
=====	=====	

٢١. النقد لدى البنك وفي الصندوق

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥١٧	١,٦٣٨	النقد في الصندوق
٣٩٦,٢٦٩	٤٤١,٢٨٩	النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٢٤,٥٠٥	٣٥,١٥٥	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٦٠,٧٢٢	٤٩,٦٦٣	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
١,٠١٧,٨٤٢	٨٠٤,٢٥٢	ودائع قصيرة الأجل داخل الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك ودائع بمبلغ ٨,٨٩ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٠,١١ مليون درهم) مرهونة لدى البنوك)
-----	-----	
١,٥٠٠,٨٥٥	١,٣٣١,٩٩٧	
=====	=====	

٢٢. قروض مصرفية طويلة الأجل

تتراوح فترات القروض المصرفية من ثلاث إلى تسع سنوات. يتم ضمان تلك القروض بموجب مجموعة ضمانات تجارية مقدمة من الشركة ورهونات على بعض المخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات وتخصيص وثائق تأمين على موجودات المجموعة ورهن على الودائع المصرفية. تتراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من ٢.٢٥٪ إلى ٢.٧٥٪ 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.

٢٣. سندات الصكوك

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	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 ليمنت ("المصدر")، والتي تم تأسيسها لإصدار شهادات صكوك. فعلياً، ظلت موجودات الوكالة تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م. والتي سوف 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 بأداء الأرباح من العائدات المحققة من موجودات الوكالة.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٣. سندات الصكوك (تابع)

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

- رهن سلمي: منع مطلق عن تحويل الضمان على الموجودات المؤجرة؛
- لا يجب أن تزيد نسبة إجمالي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإطفاء عن ٤ : ١؛
- لا يجب أن تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإطفاء إلى الأرباح عن ٥ : ٢ : ١؛
- لا يجب أن تقل قيمة العقارات الاستثمارية عن ٣ مليار درهم.

٢٤. القروض المصرفية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٢,٢٥٥	٣٧٦,٥٧٤	سحب مصرفي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصصة
٨٢٦,٥٤٩	٧٢٢,٧٥٢	القروض قصيرة الأجل
٩٤,٠٥٤	٨٣,٤٩٨	الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
-----	-----	
١,٢٢٢,٨٥٨	١,١٨٢,٨٢٤	
=====	=====	

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

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٦٢٦,٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٨٢٦,٦ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والمحافظ الاستثمارية والمنتجات المهيكلية ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن هذه الاستثمارات لصالح البنوك. (راجع إيضاح ١٤).

٢٥. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤,٦٨٠	٧٧,٨١٩	غير متداولة
=====	=====	ذمم دائنة أخرى
٣٥١,٠٧٧	٣٧٢,٣١٥	متداولة
٩٥,٤٥٨	١١٤,٥١٤	ذمم دائنة تجارية
١٣٥,٥٩٢	١٥٥,٨٢٦	مبلغ مستحق الدفع إلى حكومة دبي مقابل حصتها من الأرباح المحققة
١٢١,٩٥٠	١٦٥,١٢٩	لشركة تابعة (راجع إيضاح ١٢)
٥٤١,٣٦٦	٤٨٣,٨٣٤	إيجارات غير مكتسبة (راجع إيضاح ١٢)
-----	-----	مبالغ مستلمة مقدماً من عملاء/ مستحقة إلى عملاء
١,٢٤٥,٤٤٣	١,٢٩١,٦١٨	ذمم دائنة أخرى ومصرفات مستحقة
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٦. رأس المال وعلاوة الأسهم

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٤,٠٤٩,٥٤١	٨,٠٠٠,٠٠٠
=====	=====
المصرح به: ٨,٠٠٠ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد (٢٠١٥: ٤,٠٤٩,٥٤١ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد)	
المصدر والمدفوع: ٤,٠٤٩,٥٤١ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد (٢٠١٥: ٤,٠٤٩,٥٤١ مليون سهم بقيمة ١ درهم للسهم الواحد)	
٤,٠٤٩,٥٤١	٤,٠٤٩,٥٤١
=====	=====

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 والمادة رقم ١٠٣ 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.

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 احتسابها بقيمة اسمية من قبل المجموعة. تم إعادة تقييم قطعتي الأرض سابقاً بواسطة إحدى الشركات المستقلة المتخصصة في تقييم العقارات وتم إضافة فائض إعادة التقييم البالغ ٤٥ مليون درهم إلى احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع. توصلت المجموعة خلال السنة الحالية لاتفاق مع هيئات ذات علاقة لنقل عمليات مزرعة المرموم لإنتاج الألبان ذ.م.م. والموزع الخاص بها "يوناييتد سيلز بارتنرز ذ.م.م. وإعادة قطع الأرض (راجع الإيضاح ١٠). وعليه، تم مباشرة إضافة احتياطي إعادة التقييم ذات الصلة البالغ ٤٥ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة.

خلال السنوات السابقة، قامت حكومة دبي بمنح الشركة قطعة أرض (راجع الإيضاح ١٢ (ب)) 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. ولقد 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١. توزيعات الأرباح/أسهم المنحة المقترحة

اقترح أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١٦ توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٠٪ وأسهم منحة بواقع ٦٪ (٢٠١٥): توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٢٪ إلى مساهمي الشركة.

٣٢. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

تتمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ١٠ مليون درهم (٢٠١٥: ٨ مليون درهم) في مكافآتهم عن حضور الاجتماعات وتعويضهم 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:

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١,١٠٩,٨٣٦	١,٢١٨,٣٢٤	صافي الأرباح المنسوبة لمالكي الشركة (ألف درهم)
٤,٠٤٩,٥٤١	٤,٠٤٩,٥٤١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف سهم)
=====	=====	
٠.٢٧	٠.٣٠	ربحية السهم الأساسية
=====	=====	

٣٤. الارتباطات

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٣١,٠٠٠	١,٩٦٨,٢٤٠	ارتباطات رأسمالية - تعاقدية ومُلزمة
=====	=====	

تتضمن الالتزامات الرأسمالية بصورة رئيسية ما يلي:

- تقييم عقود إنشاءات ممنوحة لمقاولين تتعلق بمشاريع عقارية قيد التطوير.
- أبرمت شركة تابعة، هي 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 ٣٦٣,٥ مليون درهم، والذي سوف يتم اصدار فواتير بشأنه وسداده على مدى الـ ١٣ عاماً القادمة.

٣٥. الالتزامات الطارئة

أصدرت الشركة ضمان تجاري لبنك تجاري مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة لائتلاف مشترك بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٢٥٢,٥ مليون درهم).

بالإشارة إلى الدعوى القانونية التي قامت الشركة التابعة برفعها ضد عميل كما هو مبين في الإيضاح ١٩، قام العميل برفع دعوى أمام محكمة دبي الابتدائية مدعياً أن الشركة التابعة قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية بموجب الاتفاقية مما ترتب عليه تكبد العميل لخسائر فادحة تتجاوز بصورة كبيرة سعر شراء حق الانتفاع بالأرض. كما قامت الشركة التابعة بصورة منفصلة برفع دعوى مقابلة ضد العميل لما لحق بها من أضرار نتيجة ادعاء العميل أنها قد أخلت بالتزاماتها بموجب الاتفاقية ذات الصلة.

تم الاتفاق بين الشركة والعميل على التسوية الودية وتم تأسيس ائتلاف مشترك باسم شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م. (راجع إيضاح ١٥) بغرض إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطعة الأرض المذكورة. يخضع الائتلاف المشترك حالياً لإدارة الشركة وتم الاتفاق على سداد المبلغ المستحق من خلال التدفقات النقدية الناتجة عن بيع المشروع.

بناء على ذلك، تم تأجيل الإجراءات القانونية. راجع أيضاً إيضاح ١٩.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦. إيجارات عقود الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار المدينة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢١,٧١٥	٤٥١,٣٤٨	أقل من سنة
١,٦٨٧,٥٢٢	١,٧٩٣,٥٩٧	بين سنة وخمس سنوات
٢,٢٠٢,٢٧٩	٢,٢٥٤,٦٨٦	أكثر من خمس سنوات
-----	-----	
٤,٣١١,٥١٦	٤,٤٩٩,٦٣١	
=====	=====	

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.

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٤٤٧	٦,٥٩٠	إيجار أرض وإيجارات أخرى
١٤,٠٠٠	-	بيع ممتلكات وآلات ومعدات
=====	=====	

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

٢٣,٥٨٢	٢٦,٤٠٠	امتيازات قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة)
٣٥٣	٤٠٩	تعويضات نهاية الخدمة
=====	=====	

٣٨. الحصص غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة بصورة فردية في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. راجع أيضاً إيضاح ٣٩ (أ).

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٩. الاستثمارات في شركات تابعة

(أ) الشركات التابعة

فيما يلي استثمارات الشركة في الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

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. (راجع الإيضاح (٦) أدناه)	إ.ع.م.	٦٤.٧٦
العقارية للاستثمار ذ.م.م. (راجع إيضاح (ب) أدناه)	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 ٢٠١٦:

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
جوسين الشرق الأوسط ذ.م.م.	إ.ع.م.	٥١
تك 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 ٢٠١٦:

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. (راجع إيضاح (٤٢)	إ.ع.م.	٨٧.٤٣
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 ٢٠١٦:

مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م.	إ.ع.م.	١٠٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م.	إ.ع.م.	١٠٠
معادن الخليج الفنية ذ.م.م.	إ.ع.م.	١٠٠
مصنع ثيرمستون الإمارات ذ.م.م.	إ.ع.م.	١٠٠
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
مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي (لابتيك) ذ.م.م.	إ.ع.م.	٧٠
الوطنية لصناعة الأحجار العازلة (إنسولايت) ذ.م.م.	إ.ع.م.	٥٢
شركة وايت ألومنيوم للسحب ذ.م.م.	إ.ع.م.	٥١
الاستثمارات التجارية المتكاملة ذ.م.م.	أ.ع.م.	٥٥
ليت تيك إنداستريز ذ.م.م.	أ.ع.م.	٥٤
انتل سيس ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠

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 ٢٠١٦:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
صندوق المال للعقارات	إ.ع.م.	٦٤
صندوق المال مينا للأسهم	البحرين	٧٠
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 للفرص الخاصة ١ ليمتد	إ.ع.م.	١٠٠
المال كابييتال (موريثيوس) ليمتد	موريثيوس	١٠٠
بلو لايين إنديا أوبرتيونيتس	موريثيوس	١٠٠
بيرل إنديا أوبرتيونيتس	موريثيوس	١٠٠
إندكس جلوبال	جزر كايمان	١٠٠
المال كابييتال / فالكون ون	جزر كايمان	١٠٠
صقر انفستمنتس ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
اميرجينج اكويتي فنشرز	جزر كايمان	١٠٠
صندوق المال مينا للدخل	جزر كايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩

على الرغم أن المال كابييتال تمتلك أقل من ٥٠٪ من صندوق المال كابييتال بارتنيرز وصندوق الفارس للأسهم الخاصة، إلا أنه قد تم توحيدهما 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.

(٦) استحوذت الشركة خلال السنة الحالية على حصة إضافية تبلغ ٣.٩٠٪ في شركاتها التابعة الحالية المال كابييتال ش.م.خ. ترتب على الاستحواذ على الحصة الإضافية زيادة حصة الشركة في المال كابييتال ش.م.خ. إلى ٦٤.٧٦٪ راجع الإيضاح ٤٢.

(٧) استحوذت الشركة خلال السنة الحالية على حصة إضافية تبلغ ٣.٥٨٪ في شركاتها التابعة الحالية مشاريع ذ.م.م. من شركة تابعة أخرى لدى المجموعة. ترتب على الاستحواذ على الحصة الإضافية زيادة الحصة الفعلية للمجموعة في هذه الشركة التابعة من ٧٣.٦٥٪ إلى ٧٥.٦٣٪.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٩. الاستثمارات في شركات تابعة (تابع)

(ب) الاستحواذ على شركات تابعة

اعتباراً من ١٢ أبريل ٢٠١٦ استحوذت المجموعة على حصة إضافية تبلغ ٢٠٪ في شركتها الحالية الخاضعة لسيطرة مشتركة، 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 إيقاف الاعتراف بالاستثمار في شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية وتم توحيدها بالطريقة المباشرة. كان لعملية الاستحواذ التأثير التالي على البيانات المالية الموحدة في تاريخ الاستحواذ:

العقارية للاستثمار ذ.م.م.	الشركة المستحوذ عليها
٢٠٪ ألف درهم	النسبة المستحوذ عليها القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها:
٦٠١,٣٤١	الموجودات غير المتداولة
١٤٧,٣٠٥	الموجودات المتداولة
(٧٤,٩٩٨)	المطلوبات غير المتداولة
(١٨٠,٧٢٩)	المطلوبات المتداولة

٤٩٢,٩١٩	القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها
=====	
٩٨,٠٠٠	ثمن الشراء - (أ)
٢٣٩,٧٦٩	زائداً: القيمة الدفترية للحصة الحالية

٣٣٧,٧٦٩	إجمالي الثمن
(٣٤٥,٠٤٤)	ناقصاً: حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها

٧,٢٧٥	الأرباح من التقييم بالقيمة العادلة للحصة الحالية قبل الاستحواذ (مشمولة ضمن الإيرادات الأخرى)
=====	
٣٢,٧٩٥	النقد المستحوذ عليه (ب)

(٦٥,٢٠٥)	صافي التدفق النقدي الداخل (أ) - (ب)
=====	

خلال الفترة من الاستحواذ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، ساهمت العقارية للاستثمار في نتائج المجموعة بإيرادات بلغت ٤١,٣ مليون درهم وأرباح بقيمة ٣٨,١ مليون درهم. في حال كان الاستحواذ قد تم في ١ يناير ٢٠١٦، تقدر الإدارة ارتفاع الإيرادات الموحدة بمبلغ ٧,٨ مليون درهم وانخفاض الأرباح الموحدة بمبلغ ٠,٣ مليون درهم.

تعتمد مجموعة أساليب التقييم على طبيعة الموجودات المستخدمة لقياس القيم العادلة للموجودات الهامة التي تم الاستحواذ عليها. تتضمن هذه الأساليب مقارنة القيم السوقية والتدفقات النقدية المخضومة ورسملة الإيرادات، أيهما أنسب.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٩. الاستثمارات في شركات تابعة (تابع)

ج) استبعاد شركات تابعة

توصلت المجموعة خلال السنة الحالية 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.

كان لاستبعاد الشركات التابعة التأثير التالي على موجودات ومطلوبات المجموعة في تاريخ الاستبعاد.

٢٠١٦	
ألف درهم	
٩٤,٢٧٥	الموجودات غير المتداولة (بما في ذلك قطعة الأرض)
٤٥,٦٩٠	الموجودات المتداولة

١٣٩,٩٦٥	إجمالي الموجودات
(٣٥,٧١٦)	ناقصاً: المطلوبات المتداولة
(٢٩٥)	ناقصاً: المطلوبات غير المتداولة

١٠٣,٩٥٤	صافي الموجودات في تاريخ الاستبعاد

٥٤,٢٨٦	الثلث المتفق عليه لبيع ١٠٠٪ من أسهم الشركات التابعة
٢٣٦,٦٣٢	التعويض من قبل هيئات ذات علاقة
(١٠٣,٩٥٤)	ناقصاً: صافي الموجودات المستبعدة
(٣٣٢)	ناقصاً: المصروفات المقدرة عند الاستبعاد

١٨٦,٦٣٢	الأرباح من استبعاد شركات تابعة
=====	

٤٠. التقديرات والأحكام 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 والمعترف 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، والتي يتم تقدير صافي قيمها القابلة للتحقيق من قبل شركات تقييم مستقلة مسجلة وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام طريقة تقييم السوق وطريقة القيمة المتبقية. إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق ذات طبيعة خاصة وتتطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤٠. التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

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 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 الشكوك التي تعتمد على نتائج الأحداث المستقبلية. كثيراً ما تحتاج التقديرات إلى التعديل حسب وقوع الأحداث والوصول إلى قرارات بشأن الشكوك. لذلك، قد تزيد مبالغ إيرادات العقود أو تنقص من فترة إلى أخرى.

مخصصات الالتزامات الطارئة 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 الطارئة بصورة مبدئية كنسبة من إجمالي تكلفة المشروع المتوقعة ويتم تعديلها لاحقاً استناداً إلى الأحكام الموضوعية مع استمرار أعمال إنجاز المشروع.

التقديرات والأحكام 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 ١٣٩ (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)

٤١. الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥٦,٢٢٩	٧٨٨,٧٩١	استثمارات في السندات والصكوك والمحافظ المهيكلية
٤٨,٨٧٨	٤٤,٠٩٣	ذمم الإيجارات المدينة
١٢٩,٠١٩	٦,٨٧٨	الذمم المدينة لعقود الإيجار التمويلية
١,٣٨٨,٤٤٣	١,٣٠٦,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية (صافي)
٤٩٥,١٣٦	٤٠٧,١٩٨	المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١,٤٩٩,٣٣٨	١,٣٣٠,٣٥٩	النقد لدى البنك
-----	-----	
٤,٥١٧,٠٤٣	٣,٨٨٣,٦١٤	القيمة الدفترية
=====	=====	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٠٩,١٩٨	١,١٣٢,٩٧٨	محلياً
٧٧,٣٣٩	١٤٦,٣٦٩	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٣٠,٩٢٥	٣٣,٨٢٦	مناطق أخرى
-----	-----	
١,٥١٧,٤٦٢	١,٣١٣,١٧٣	
=====	=====	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٢,١٨٤	٤٧٧,٢٩٢	المقاولات
٥٠٣,٦٢١	٤١٢,٠٨٩	العقارات
٥١١,٦٥٧	٤٢٣,٧٩٢	أخرى
-----	-----	
١,٥١٧,٤٦٢	١,٣١٣,١٧٣	
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤١. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

فيما يلي أعمار الذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير:

٢٠١٥	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٦	
انخفاض القيمة	الإجمالي	انخفاض القيمة	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٣٨,٦٤٠	(٢٤٨)	٢٦٣,٠٦١	قصيرة الأجل ٠ - ٣٠ يوماً
-	٢٥٨,٤٠٦	-	١٥٨,٦٥٤	٣١ - ٩٠ يوماً
(١٥٥)	١٣٨,٥٢٦	-	١٢٣,٣٧٠	٩١ - ١٨٠ يوماً
(٢,٨٠٣)	١٤٦,٦٠٦	(٢٨٢)	١٣٨,٩٣٩	١٨١ - ٣٦٥ يوماً
(٩٣,٦١٩)	٧٠٢,٨٤٢	(٩٦,٤٣٢)	٧١٩,٢٣٣	أكثر من سنة
-----	-----	-----	-----	
(٩٦,٥٧٧)	١,٤٨٥,٠٢٠	(٩٦,٩٦٢)	١,٤٠٣,٢٥٧	
=====	=====	=====	=====	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧,٣٨٨	٩٦,٥٧٧	الرصيد في ١ يناير
١٧,٧٨١	١٠,٤٩٧	خسائر انخفاض القيمة المعترف بها
(٨,٥٩٢)	(١٠,١١٢)	عكس خسائر انخفاض القيمة
-----	-----	
٩٦,٥٧٧	٩٦,٩٦٢	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)

٤١. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

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

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)
<i>الذمم الدائنة التجارية والأخرى</i>					
٩٧٠,٦٦٣	(٩٧٠,٦٦٣)	(٩٧٠,٦٦٣)	-	-	-
<i>مطلوبات أخرى طويلة الأجل</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)
٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	خلال سنة واحدة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات
<i>المطلوبات المالية غير المشتقة</i>					
<i>القروض والسلفيات (بما في ذلك سندات الصكوك)</i>					
٢,٧٥٤,٦٢٤	(٣,٠٦١,٩٨١)	(١,٣٠٢,٩٦٦)	(١٦١,٧٥٠)	(١,٣٨٢,٦٦٦)	(٢١٤,٥٩٩)
<i>الذمم الدائنة التجارية والأخرى</i>					
١,٠٦٠,٢١١	(١,٠٦٠,٢١١)	(١,٠٦٠,٢١١)	-	-	-
<i>مطلوبات أخرى طويلة الأجل</i>					
٥٤,٦٨٠	(٥٥,٠٥٨)	(١١,٤٣٤)	(١٢,٢٧٦)	(١٦,٠٨٤)	(١٥,٢٦٤)
٣,٨٦٩,٥١٥	(٤,١٧٧,٢٥٠)	(٢,٣٧٤,٦١١)	(١٧٤,٠٢٦)	(١,٣٩٨,٧٥٠)	(٢٢٩,٨٦٣)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

التعرض لمخاطر العملات

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

٢٠١٦	٢٠١٥	
ألف يورو	ألف يورو	
٢,٩٣٤	٢,٩٥٢	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٥	٦١	النقد لدى البنك
(٣,٤٨٤)	(٣,٢٨٠)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٥٤٥)	(٢٦٧)	إجمالي التعرض
(٥٤٥)	(٢٦٧)	صافي التعرض
=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤١. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر العملات (تابع)

تم تطبيق أسعار الصرف التالية خلال السنة:

سعر الصرف الفوري		متوسط سعر الصرف	
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦
درهم	درهم	درهم	درهم
٣.٩٩	٣.٨٦	٤.٢٢	٣.٩٣
===	===	===	===

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		الأدوات ذات سعر الفائدة الثابت
٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	موجودات مالية
١,٩٧٤,٠٧١	١,٥٩٢,٨٠١	مطلوبات مالية
(١,١١٧,٥٠٠)	(١,١١٣,٤٤٤)	
=====	=====	
		الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير
		موجودات مالية
-	٦٢,٥٠٦	مطلوبات مالية
(١,٦٣٧,١٢٤)	(١,٦٩٣,٠٥٨)	
=====	=====	

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 ١٥,٩٢ مليون درهم (٢٠١٥: ١٩,٧٤ 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)

٤١. 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 ٢٠١٥.

التأثير بالآلاف درهم إماراتي		الأرباح أو (الخسائر)	
		زيادة بمعدل	نقص بمعدل
		١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	(١٦,٣٠٦)	١٦,٣٠٦	
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	(١٦,٣٧١)	١٦,٣٧١	
	=====	=====	

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٤٢. الأحداث اللاحقة

لاحقاً لتاريخ الميزانية العمومية،

- استحوذت المجموعة على حصة إضافية قدرها ١٢.٥٧٪ من أسهم الملكية في شركتها التابعة الحالية "الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.ع"، ترتب على الاستحواذ أن أصبحت شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.ع شركة تابعة بنسبة ١٠٠٪ للمجموعة.
- استحوذت المجموعة على حصة إضافية قدرها ١.٥٪ من أسهم الملكية في شركة تابعة حالية هي المال كابيتال ش.م.ع، مما ترتب عليه زيادة حصة المجموعة إلى ٦٦.٢٦٪.

٤٣. 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 العمليات في 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 مشتركة وسندات ومحافظ ومنتجات مهيكلية وأسهم محتفظ بها لأغراض التداول.

العقارات : تطوير مشاريع عقارية للتأجير وبيع وحدات عقارية مطورة.

إن المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع مبينة 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)

٤٣. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المعلنة

قطاعات الأعمال

التصنيع والمقاولات		الاستثمارات		العقارات		ألف درهم الإجمالي	
٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥
١,٣٨٨,٨٧٩	١,٣٦٧,٦٣٦	٤١,٦٥٧	(٤٠,٨٠٥)	٨٧٣,٣٦٩	٧٩٠,٤٠٥	٢,٣٠٣,٩٠٥	٢,١١٧,٢٣٦
-	-	-	-	٥٦٠,٤١٠	٥٥٩,٢٦٢	٥٦٠,٤١٠	٥٥٩,٢٦٢
١٨٦,٦٣٢	(٤,٨٣٣)	-	-	-	-	١٨٦,٦٣٢	(٤,٨٣٣)
١,٥٧٥,٥١١	١,٣٦٢,٨٠٣	٤١,٦٥٧	(٤٠,٨٠٥)	١,٤٣٣,٧٧٩	١,٣٤٩,٦٦٧	٣,٠٥٠,٩٤٧	٢,٦٧١,٦٦٥
(١,١٤٥,٢٤١)	(١,١٦٠,٧٣٤)	-	-	(٢٩٣,٥٨٢)	(٤٠,٤١٨)	(١,٤٣٨,٨٢٣)	(١,٢٠١,١٥٢)
(٢٥٣,٥٣٩)	(٢٥٥,٨٤٠)	(٩١,٩٦٢)	(١٠٥,٤٥١)	(٩٦,٠٨٦)	(٣٩,٤٤٦)	(٤٤١,٥٨٧)	(٤٠٠,٧٣٧)
(٧٥,١٥٧)	(٥٨,٦٥٨)	(١٨,٤٨٧)	(٩,٥١٨)	(٣١,٨٩١)	(٣٦,٥٨٧)	(١٢٥,٥٣٥)	(١٠٤,٧٦٣)
٣٠,٧٦٧	٤٠,٧٠٦	٥٥,٠٣٩	٥٦,١٥٠	٧٥,٨٦٢	٤٣,٣١٣	١٦١,٦٦٨	١٤٠,١٦٩
١٣٢,٣٤١	(٧١,٧٢٣)	(١٣,٧٥٣)	(٩٩,٦٢٤)	١,٠٨٨,٠٨٢	١,٢٧٦,٥٢٩	١,٢٠٦,٦٧٠	١,١٠٥,١٨٢
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
١٦٦,٤١٤	(٤٢,٠٨٠)	(١٤,٣٣٤)	(١٢٤,٦١٣)	١,٠٦٦,٢٤٤	١,٢٧٦,٥٢٩	١,٢١٨,٣٢٤	١,١٠٩,٨٣٦
(٣٤,٠٧٣)	(٢٩,٦٤٣)	٥٨١	٢٤,٩٨٩	٢١,٨٣٨	-	(١١,٦٥٤)	(٤,٦٥٤)
١٣٢,٣٤١	(٧١,٧٢٣)	(١٣,٧٥٣)	(٩٩,٦٢٤)	١,٠٨٨,٠٨٢	١,٢٧٦,٥٢٩	١,٢٠٦,٦٧٠	١,١٠٥,١٨٢
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
٣,٠٥٠,٠٢٣	٣,٠٠٠,٧٧٨	٣,٠٠١,٧٥٩	٣,٤٠٩,٩٤٨	١٠,٠٦٣,٠٣٤	٨,٨٤٣,٤٠٤	١٦,١١٤,٨١٦	١٥,٢٥٤,١٣٠
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
١,٢٣٩,٢٣٢	١,٣١١,٥٧٠	٨٦٧,٨٨٣	١,٠٥٩,٤٢٢	٢,٠٦٨,٨٢٤	١,٦٨٣,٧٥٥	٤,١٧٥,٩٣٩	٤,٠٥٤,٧٤٧
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

الموجودات

المطلوبات

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