

## ملحق (م)

### أمثلة

ترافق هذه الأمثلة معيار المحاسبة المصري رقم (٤٥)، ولكنها لا تمثل جزءا منه. وليس الغرض منها تفسير المعيار حيث أنها تقدم فقط جوانب إيضاحية لكيفية تطبيق المعيار.

م ١: هذه الأمثلة تصور حالات افتراضية توضح التقديرات التي قد تنطبق عندما تقيس المنشأة الأصول والالتزامات بالقيمة العادلة في حالات التقييم المختلفة. ورغم أن بعض جوانب هذه الأمثلة قد تكون موجودة في أنماط حقيقية فعلا، فعند تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٥)، يجب تقييم كل الحقائق والظروف ذات الصلة بهذا النمط الحقيقي.

#### أعلى وأفضل استخدام وفرض التقييم

م ٢: الأمثلة من رقم (١ إلى ٣)، توضح تطبيق مفاهيم أعلى وأفضل استخدام وفرض التقييم للأصول غير المالية.

#### المثال (١) - مجموعة الأصول

م ٣: استحوذت المنشأة على أصول وتتحمل التزامات عند عملية تجميع الأعمال. واحدة من مجموعات الأصول المستحوذ عليها تضم الأصول أ و ب و ج. الأصل ج هو برنامج للفواتير والذي ستقوم المنشأة المستحوذ عليها بتطويره للاستخدام الخاص بها جنبا إلى جنب مع الأصول أ و ب (أي الأصول ذات الصلة). تقيس المنشأة القيمة العادلة لكل أصل من الأصول بشكل منفرد وثابت مع وحدة محددة من حساب الأصول. وتحدد المنشأة أن أعلى وأفضل استخدام للأصول هو استخدامها الحالي، وأن كل أصل من شأنه أن يوفر أقصى قيمة للمشاركين في السوق أساسا من خلال استخدامه مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات (أي الأصول التكميلية والالتزامات المرتبطة). ليس هناك أدلة تشير إلى أن الاستخدام الحالي للأصول ليس هو أعلى وأفضل استخدام لها.

م ٤: في هذه الحالة، سوف تباع المنشأة الأصول في السوق التي استحوذت منه في البداية على تلك الأصول (أي أسواق الدخول والخروج من وجهة نظر المنشأة نفسها). سوف يدخل المشتريين المشاركين في السوق مع من في المنشأة في صفقة في سوق له خصائص عادة ما تكون ممثلة لكل من المشتريين الاستراتيجيين (مثل المنافسين) والمشتريين الماليين (مثل شركات حقوق الملكية الخاصة أو شركات رأس المال الاستثماري التي ليس لديها استثمارات تكميلية) وتشمل أولئك المشتريين الذين حاولوا من البداية طلب هذه الأصول. وعلى الرغم من أن المشتريين المشاركين في السوق قد يصنفوا على نطاق واسع مثل المشتريين الاستراتيجيين أو الماليين، ففي كثير من الحالات سيكون هناك اختلافات بين المشتريين المشاركين في السوق في كل من تلك التصنيفات، مما يعكس، على سبيل المثال، الاستخدامات المختلفة للأصول واستراتيجيات التشغيل المختلفة.

م٥: كما هو مبين أدناه، الاختلافات بين القيم العادلة المحددة للأصول المنفردة والتي ترتبط بشكل أساسي باستخدام الأصول من قبل أولئك المشاركين في السوق ضمن مجموعات الأصول المختلفة:

(أ) المشتري الاستراتيجي لمجموعة الأصول. تحدد المنشأة المشترين الاستراتيجيين الذين لديهم أصول من شأنها تعزيز قيمة المجموعة من خلال استخدام الأصول (أي تعاون المشاركين في السوق). وتشمل تلك الأصول أصل بديل للأصل ج (برنامج الفواتير)، والذي سوف يستخدم فقط لفترة انتقالية محدودة ولا يمكن بيعه من تلقاء نفسه في نهاية تلك الفترة. ولأن المشترين الاستراتيجيين لديهم أصول بديلة، فالأصل ج لن يستخدم لنهاية العمر الاقتصادي المتبقي له. القيم العادلة المحددة للأصول أ و ب و ج ضمن مجموعة أصول المشتري الاستراتيجي (متأثرة بأوجه التعاون الناتجة عن استخدام الأصول داخل تلك المجموعة) هي ٣٦٠ جنيه و ٢٦٠ جنيه و ٣٠ جنيه على الترتيب. وبذلك تكون القيم العادلة المحددة للأصول كمجموعة ضمن مجموعة أصول المشتري الاستراتيجي هي ٦٥٠ جنيه.

(ب) المشتري المالي لمجموعة الأصول. تحدد المنشأة المشترين الماليين الذين ليس لديهم أصول ذات صلة أو بديلة من شأنها تعزيز قيمة المجموعة من خلال استخدام الأصول. ولأن المشترين الماليين ليس لديهم أصول بديلة، فالأصل (ج) (أي برنامج الفواتير) سيستخدم لنهاية العمر الاقتصادي المتبقي له. القيم العادلة المحددة للأصول أ و ب و ج ضمن مجموعة أصول المشتري المالي هي ٣٠٠ جنيه و ٢٠٠ جنيه و ١٠٠ جنيه على الترتيب. وبذلك تكون القيمة العادلة المحددة للأصول كمجموعة ضمن مجموعة أصول المشتري المالي هي ٦٠٠ جنيه.

٦: يتم تحديد القيم العادلة للأصول أ و ب و ج على أساس استخدام الأصول كمجموعة ضمن مجموعة المشتري الاستراتيجي (٣٦٠ جنيه و ٢٦٠ جنيه و ٣٠ جنيه). على الرغم من أن استخدام الأصول ضمن مجموعة المشتري الاستراتيجي لا تزيد من القيمة العادلة لكل من الأصول بشكل فردي، ولكن تزيد من القيمة العادلة للأصول كمجموعة (٦٥٠ جنيه).

## مثال (٢) - الأراضي

م٧: استحوذت المنشأة على أراضي عند عملية تجميع الأعمال. تم تطوير الأرض حالياً للاستخدام الصناعي كموقع لمصنع. ويفترض أن الاستخدام الحالي للأرض هو أعلى وأفضل استخدام لها ما لم يوجد عوامل أخرى أو أن السوق يشير إلى استخدام مختلف. وقد تم مؤخراً تطوير المواقع القريبة للاستخدام السكني كمواقع للمباني السكنية العالية. وعلى أساس أن التنمية وتقسيم المناطق في الآونة الأخيرة وغيرها من التغييرات هي من التسهيلات لهذا التطوير، حددت المنشأة أن الأراضي المستخدمة حالياً كموقع لمصنع يمكن تطويرها كموقع للاستخدام السكني (أي لمباني سكنية عالية) وذلك لأن المشاركين في السوق سوف يأخذوا في الاعتبار إمكانية تطوير الموقع للاستخدام السكني عند تسعير الأرض.

م ٨: تحديد أعلى وأفضل استخدام للأرض عن طريق مقارنة البديلين التاليين:

- (أ) قيمة الأرض كما هي في الوقت الحالي للاستخدام الصناعي (أي الأرض سوف تستخدم مع الأصول الأخرى، مثل المصنع، أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى).
- (ب) قيمة الأرض كموقع شاغر للاستخدام السكني، مع الأخذ في الاعتبار تكاليف هدم المصنع والتكاليف الأخرى (بما في ذلك عدم التأكد حول ما إذا كانت المنشأة ستكون قادرة على تحويل الأصول إلى استخدام بديل) اللازمة لتحويل الأرض إلى موقع شاغر (أي أن الأرض سوف تستخدم بصفة مستقلة من قبل المشاركين في السوق).

ويتم تحديد أعلى وأفضل استخدام للأرض على أساس أعلى قيمة من تلك القيم. وفي الحالات التي تنطوي على تقييم العقارات، قد يأخذ تحديد أعلى وأفضل استخدام في الاعتبار العوامل المتعلقة بعمليات تشغيل المصنع، بما في ذلك الأصول والالتزامات.

### مثال (٣) - مشروع الأبحاث والتطوير

م ٩: استحوذت المنشأة على مشروع بحث وتطوير في عملية تجميع الأعمال. ولا تنوي المنشأة استكمال المشروع. وإذا ما اكتمل، سيتنافس هذا المشروع مع أحد مشاريعها الخاصة (لتقديم جيل جديد من التكنولوجيا). بدلا من ذلك، تعترم المنشأة تجميد (أي وقف) المشروع لمنع منافسيها من الحصول على هذه التكنولوجيا. وبالتالي من المتوقع أن المشروع سيوفر قيمة دفاعية، وبشكل أساسي من خلال تحسين الآفاق التنافسية للتكنولوجيا الخاصة بالمنشأة. ولقياس القيمة العادلة للمشروع عند الاعتراف الأولي، سيتم تحديد أعلى وأفضل استخدام للمشروع على أساس استخدامه من قبل المشاركين في السوق. فعلى سبيل المثال:

(أ) أعلى وأفضل استخدام لمشروع البحث والتطوير سيكون لمواصلة التطوير إذا كان المشاركين في السوق سوف يستمروا في تطوير المشروع وهذا الاستخدام من شأنه تعظيم قيمة مجموعة من الأصول أو الأصول والالتزامات التي سيتم استخدامها في المشروع (أي الأصول سوف تستخدم مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى). وقد يكون هذا هو الحال إذا كان المشاركين في السوق لا يملكون تكنولوجيا مماثلة، سواء في التطوير أو تجاريا. ويتم قياس القيمة العادلة للمشروع على أساس السعر المستلم من المعاملة الحالية لبيع المشروع، على افتراض أن البحث والتطوير سيتم استخدامهما مع أصولها التكميلية والالتزامات المرتبطة بها وتلك الأصول والالتزامات سوف تكون متاحة للمشاركين في السوق.

(ب) أعلى وأفضل استخدام لمشروع البحث والتطوير سيكون بوقف التطوير، لأسباب تنافسية، وأن المشاركين في السوق سيتوقفون عن المشروع وهذا الاستخدام من شأنه تعظيم قيمة مجموعة من الأصول أو غيرها من الأصول والالتزامات التي سيتم استخدامها في المشروع. وقد يكون هذا هو الحال إذا أن كان المشاركين في السوق لديهم تكنولوجيا في مرحلة أكثر تقدما من التطوير والتي من شأنها أن تتنافس مع المشروع حال اكتماله. ويتوقع للمشروع أن يحسن من آفاق التكنولوجيا التنافسية الخاصة بهم إذا توقف المشروع. سيتم قياس القيمة العادلة للمشروع على أساس السعر المستلم من المعاملة الحالية لبيع المشروع، على افتراض أن البحث والتطوير سيتم استخدامهما (أي يتوقف) مع أصولها التكميلية والالتزامات المرتبطة بها وتلك الأصول والالتزامات سوف تكون متاحة للمشاركين في السوق.

(ج) أعلى وأفضل استخدام لمشروع البحث والتطوير سيكون بوقف التطوير إذا كان المشاركون في السوق سيتوقفون عن التطوير. وهذا قد يكون هو الحال إن لم يكن من المتوقع أن المشروع سيوفر عائدا في السوق إذا اكتمل ولا يوفر قيمة دفاعية إذا توقف. وبالتالي يمكن قياس القيمة العادلة للمشروع على أساس السعر الذي قد يستلم من المعاملة الحالية لبيع المشروع من تلقاء نفسه (التي قد تكون صفر).

#### استخدام اساليب التقييم المتعددة

م ١٠: أشارت المعيار إلى أن طريقة التقييم الواحدة سوف تكون مناسبة في بعض الحالات. وفي حالات أخرى سيكون استخدام اساليب التقييم المتعددة هي المناسبة. وتوضح الأمثلة رقم (٤ و ٥) استخدام اساليب التقييم المتعددة.

#### مثال (٤) - آلة يحتفظ بها وتستخدم

م ١١: استحوذت المنشأة على آلة عند عملية تجميع الأعمال. وهذه الآلة سيتم الاحتفاظ بها واستخدامها في التشغيل. تم شراء الآلة في البداية من قبل المنشأة المستحوذ عليها من مورد خارجي، وقبل تجميع الأعمال، تم تعديل الآلة من قبل المنشأة المستحوذ عليها للاستخدام في التشغيل الخاص بها. ومع ذلك، لم يكن التعديل جوهريا. حددت المنشأة المستحوذة على الأصل أن هذا الأصل من شأنه أن يوفر أقصى قيمة للمشاركين في السوق من خلال استخدامه مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى (كتركيب أو تعديله للاستخدام). ليس هناك أدلة تشير إلى أن الاستخدام الحالي للآلة ليس هو أعلى وأفضل استخدام لها. ولذلك، فإن أعلى وأفضل استخدام للآلة هو استخدامها الحالي مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى.

م ١٢: توصلت المنشأة إلي وجود بيانات كافية لتطبيق منهج السوق أو التكلفة - لأن تعديل الآلة لم يكن جوهريا. ولم يتم استخدام منهج الدخل لأن الآلة لا تنتج دخلا محددا بشكل منفرد يمكن من خلاله وضع تقديرات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية. وعلاوة على ذلك، لا توجد بيانات متوفرة عن المعدلات قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل لتأجير الآلات المستخدمة المماثلة التي يمكن استخدامها لقياس الدخل (أي دفعات الإيجار على فترات الخدمة المتبقية). في هذه الحالة يتم تطبيق منهج السوق والتكلفة على النحو التالي:

(أ) يتم تطبيق منهج السوق باستخدام الأسعار المدرجة لآلات مماثلة والمعدلة بالفروق بين الآلة (بعد التعديل) والآلات المماثلة. ويعكس القياس السعر الذي قد يستلم عن الآلة طبقا لحالتها الحالية (المستخدمة) والموقع (المركبة فيه والمعدلة للاستخدام). وتتراوح القيمة العادلة المشار إليها بواسطة هذا المنهج من ٤٠٠٠٠ جنيه إلى ٤٨٠٠٠ جنيه

(ب) يتم تطبيق منهج التكلفة عن طريق تقدير المبلغ الذي سيكون مطلوبا حاليا لشراء آلة بديلة مماثلة (معدله). ويأخذ هذا التقدير في الاعتبار حالة الآلة والبيئة التي تعمل فيها، بما في ذلك الحالة المادية (أي التدهور المادي)، والتطور التكنولوجي (أي التقادم الوظيفي) والظروف الخارجية المرتبطة بالآلة هاز مثل انخفاض الطلب في السوق لآلات مماثلة (أي تقادم اقتصادي) وتكاليف التركيب. وتتراوح القيمة العادلة المشار إليها بواسطة هذا المنهج من ٤٠٠٠٠ جنيه إلى ٥٢٠٠٠ جنيه.

م١٣: حددت المنشأة أن الحد الأعلى لمنهج السوق هو الأكثر تمثيلاً للقيمة العادلة، وبالتالي، يزداد الوزن النسبي لاختيار نتائج منهج السوق. تم إعداد هذا التحديد على أساس موضوعية المدخلات، مع الأخذ في الاعتبار درجة المقارنة بين الآلة والآلات المماثلة. بخاصة:

(أ) المدخلات المستخدمة في منهج السوق (الأسعار المسجلة لآلات مماثلة) والتي تتطلب تعديلات أقل من المدخلات المستخدمة في منهج التكلفة.

(ب) تباين القيمة في منهج السوق يتداخل مع، ولكن هو أضيق من، التباين في منهج التكلفة.

(ج) لا توجد فروق غير المبررة ضمن هذا التباين (بين الآلة والآلات المماثلة).

وفقاً لذلك، حددت المنشأة أن القيمة العادلة للآلة هي ٤٨٠٠٠ جنيه.

م١٤: إذا كان تعديل الآلة جوهرياً أو إذا لم تكن هناك بيانات كافية متاحة لتطبيق منهج السوق (على سبيل المثال بسبب أن بيانات السوق تعكس معاملات الآلات المستخدمة على أساس أنها قائمة بذاتها، مثل قيمة الخردة للأصول المتخصصة، بدلاً من الآلات التي تستخدم مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى)، فتطبق المنشأة منهج التكلفة. وعند استخدام الأصل مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى، فإن منهج التكلفة يفترض بيع الآلة لمشتري مشارك في السوق مع الأصول التكميلية والالتزامات المرتبطة بها. السعر الذي قد يستلم من بيع الآلة (أي سعر الخروج) لن يكون أكثر من أي مما يلي:

(أ) تكلفة المشتري المشارك في السوق للحصول على أو تعديل آلة بديلة مماثلة؛

أو (ب) المنفعة الاقتصادية من استخدام الآلة للمشتري المشارك في السوق.

#### مثال (٥) - برمجيات

م١٥: استحوذت المنشأة على مجموعة من الأصول. وتضم مجموعة الأصول برنامج مدر للدخل تم تطويره داخلياً للترخيص للعملاء ولأصولها التكميلية (بما في ذلك قاعدة بيانات ذات الصلة التي يستخدمها البرنامج) والالتزامات المرتبطة بها. وتوزيع تكلفة المجموعة على الأصول المستحوذ عليها كل على حده لكان على المنشأة أن تقيس القيمة العادلة للبرنامج. حددت المنشأة أن البرنامج من شأنه أن يوفر أقصى قيمة للمشاركين في السوق من خلال استخدامه مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات (أي أصولها التكميلية والالتزامات المرتبطة بها). ولا توجد أدلة تشير إلى أن الاستخدام الحالي للبرنامج هو ليس أعلى وأفضل استخدام له. ولذلك، فإن أعلى وأفضل استخدام للبرنامج هو استخدامه الحالي. (في هذه الحالة، فإن ترخيص البرنامج، في حد ذاته، لا يشير إلى أن القيمة العادلة للأصل سيتم تعظيمها إذا تم استخدامه من قبل المشاركين في السوق على أساس منفرد).

م١٦: حددت المنشأة أن البيانات المتاحة كافية لتطبيق منهج التكلفة، بالإضافة إلى منهج الدخل، ولكنها ليست كافية لتطبيق منهج السوق حيث أنه لا توجد بيانات مماثلة عن معاملات السوق على برمجيات مماثلة. ويتم تطبيق منهج الدخل والتكلفة على النحو التالي:

(أ) يتم تطبيق منهج الدخل باستخدام طريقة القيمة الحالية. التدفقات النقدية المستخدمة في تلك الطريقة تعكس الدخل المتوقع من البرنامج خلال العمر الاقتصادي (رسوم الترخيص من العملاء). والقيمة العادلة المشار إليها بواسطة هذا المنهج هي ١٥ مليون جنيه.

(ب) يتم تطبيق منهج التكلفة عن طريق تقدير المبلغ الذي سيكون مطلوباً حالياً لامتلاك برنامج بديل مماثلة (أي مع الأخذ في الاعتبار التقادم الاقتصادي والوظيفي). والقيمة العادلة المشار إليها بواسطة هذا المنهج هي ١٠ مليون جنيه.

م١٧: من خلال تطبيق منهج التكلفة، حددت المنشأة أن المشاركين في السوق لن تكون لديهم القدرة على امتلاك برنامج بديل مماثل. حيث أن بعض خصائص البرنامج هي فريدة من نوعها، بعد أن تم تطويرها باستخدام بيانات خاصة، والتي لا يمكن تكرارها بسهولة. لذا حددت المنشأة أن القيمة العادلة للبرنامج هي ١٥ مليون جنيه، كما تم تحديدها وفقاً لمنهج الدخل.

#### السوق الأساسي (أو الأكثر منفعة)

م١٨: مثال رقم (٦) يوضح استخدام مداخلات المستوى (١) لقياس القيمة العادلة للأصول التي تتم في أسواق نشطة مختلفة بأسعار مختلفة.

#### مثال (٦) - مداخلات المستوى (١) - السوق الأساسي (أو الأكثر منفعة)

م١٩: يباع الأصل في سوقين نشيطين مختلفين بأسعار مختلفة. المنشأة تدخل في تعاملات مع كل سوق منها ويمكنها الوصول إلى سعر الأصل بتلك الأسواق في تاريخ القياس. السعر الذي يمكن استلامه في السوق أ هو ٢٦ جنيه ، وتكاليف المعاملات في هذا السوق هي ٣ جنيه وتكاليف نقل الأصل إلى السوق هي ٢ جنيه (أي أن المبلغ الصافي الذي يمكن استلامه في سوق أ هو ٢١ جنيه). السعر الذي يمكن استلامه في السوق ب هو ٢٥ جنيه ، وتكاليف المعاملات في هذا السوق هي ١ جنيه وتكاليف نقل الأصل إلى السوق هي ٢ جنيه (أي المبلغ الصافي الذي يمكن استلامه في سوق ب هو ٢٢ جنيه ).

م٢٠: إذا كان السوق أ هو السوق الأساسي للأصل (أي أن حجم المعاملات ومستوى النشاط أكبر)؛ سيتم قياس القيمة العادلة للأصل باستخدام السعر الذي يمكن استلامه في هذا السوق، وبعد الأخذ في الاعتبار تكاليف النقل هو ٢٤ جنيه.

م٢١: إذا لم يكن أي من السوقين هو السوق الأساسي للأصل، سيتم قياس القيمة العادلة للأصل باستخدام سعر السوق الأكثر منفعة. والسوق الأكثر منفعة هو السوق الذي يزيد المبلغ الذي يمكن استلامه لبيع الأصل، بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف المعاملات وتكاليف النقل (أي المبلغ الصافي المستلم في الأسواق المعنية).

م٢٢: لأن المنشأة سوف تعظم المبلغ الصافي الذي يمكن استلامه في السوق ب ٢٢ جنيه، يتم قياس القيمة العادلة للأصل باستخدام الأسعار في هذا السوق بمبلغ ٢٥ جنيه، ناقص تكاليف النقل ٢ جنيه، يصبح قياس القيمة العادلة هو ٢٣ جنيه على الرغم من أن تكاليف المعاملات تؤخذ في الاعتبار عند تحديد أي سوق هو السوق الأكثر منفعة، لا يتم تعديل السعر المستخدم لقياس القيمة العادلة للأصل بتلك التكاليف (على الرغم من تعديلها بتكاليف النقل).

## أسعار المعاملات والقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي

م ٢٣: أوضح المعيار، المقصود بسعر المعاملة في كثير من الحالات، أي المبلغ المدفوع (المستلم) لأصل (التزام) معين، وهو -ليس إلزاميا- القيمة العادلة لهذا الأصل (الالتزام) عند الاعتراف الأولي. ويوضح المثال رقم (٧) سعر المعاملة عندما يتضمن أداة مشتقة قد (وربما لا) تساوي القيمة العادلة للأداة عند الاعتراف الأولي.

## مثال (٧) -مبادلة أسعار الفائدة عند الاعتراف الأولي

م ٢٤: المنشأة أ (طرف تجزئة) يدخل مع المنشأة ب (تاجر) في مبادلة أسعار فائدة في سوق التجزئة وبالتالي لا يوجد مقابل أولي (أي سعر الصفقة هو صفر). المنشأة أ يمكن لها فقط الوصول إلى سوق التجزئة. المنشأة ب يمكن لها الوصول إلى كل من سوق التجزئة (أي مع أطراف التجزئة) وسوق التجار (أي مع أطراف تجار).

م ٢٥: من وجهة نظر المنشأة أ أن سوق التجزئة التي دخلت فيه منذ بداية عملية التبادل هو السوق الأساسي للمبادلة. وإذا كانت المنشأة أ قد نقلت حقوقها والتزاماتها في إطار عملية تبادل، فإنها فعلت ذلك مع تاجر في سوق التجزئة. ففي هذه الحالة فإن سعر الصفقة (صفر) هو القيمة العادلة للمبادلة عند الاعتراف الأولي لدي المنشأة أ، أي أن السعر الذي يمكن استلامه أو الذي يمكن دفعه لمبادلة المعاملة مع التاجر في سوق التجزئة (أي سعر الخروج). هذا السعر لن يتم تعديله بأي تكاليف إضافية (معاملة) التي تحمل من قبل التاجر.

م ٢٦: من وجهة نظر المنشأة ب أن سوق التجار (وليس سوق التجزئة) هو السوق الأساسي للمبادلة. وإذا كانت المنشأة ب قد نقلت حقوقها والتزاماتها في إطار عملية تبادل، فإنها فعلت ذلك مع تاجر في ذلك السوق. لأن السوق الذي دخلت فيه المنشأة ب منذ البداية يختلف عن السوق الأساسي للمبادلة، لذا فإن سعر الصفقة (صفر) لا يعبر بالضرورة عن القيمة العادلة للمبادلة عند الاعتراف الأولي لدي المنشأة ب. وإذا اختلفت القيمة العادلة عن سعر الصفقة (صفر)، فإن المنشأة ب تطبق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس لتحديد ما إذا كان الفرق سيعترف به كربح أو خسارة عند الاعتراف الأولي.

## الأصول التي عليها قيود

م ٢٧: سوف يختلف التأثير على قياس القيمة العادلة الناتج عن قيود على بيع أو استخدام أحد الأصول من قبل المنشأة اعتمادا على ما إذا كانت هذه القيود ستؤخذ في الاعتبار من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الأصول. وتوضح الأمثلة رقم (٨ و ٩) تأثير هذه القيود عند قياس القيمة العادلة للأصل.

## مثال (٨) -قيود على بيع أدوات حقوق ملكية

م ٢٨: تحتفظ المنشأة بأداة حقوق ملكية (أصل مالي) والتي عليها قيود للبيع من الناحية القانونية أو التعاقدية وذلك لفترة محددة، (على سبيل المثال، هذه القيود تقصر البيع لمستثمرين محددين). القيد هو خاصية للأداة، وبالتالي، سينقل إلى المشاركين في السوق. وفي هذه الحالة سوف يتم قياس القيمة العادلة للأداة على أساس السعر المعروض لنفس أداة حقوق الملكية ليس عليها قيود والتي يتم التعامل عليها في سوق عامة بعد تعديله ليعكس تأثير القيود. ان هذا التعديل

يعكس المبلغ المطلوب من المشاركين في السوق بسبب المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على الوصول إلى السوق العام لفترة محددة. وسوف يختلف التعديل اعتماداً على كل ما يلي:

(أ) طبيعة وفترة القيود؛

و(ب) إلى أي مدى سيكون المشتريين محددين بسبب القيود (على سبيل المثال قد يكون هناك عدد كبير من المستثمرين المحددين)،

و(ج) العوامل النوعية والكمية المحددة لكل من الأداة ومصدر الأداة.

#### مثال (٩) - القيود على استخدام الأصول

م ٢٩: منحت الجهة المانحة لجمعية لا تهدف للربح أرضاً في منطقة سكنية. وتستخدم الأرض حالياً كملعب. وقد حددت الجهة المانحة أن ضرورة استمرار استخدام كملعب إلى الأبد من قبل الجمعية. وبعد الاطلاع على المستندات ذات الصلة (مثل القانونية وغيرها)، اكتشفت الجمعية أن مسؤولية تلبية قيد الجهة المانحة لن يتم نقلها للمشاركين في السوق إذا باعت الجمعية الأصل، أي أن تقييد الجهة المانحة على استخدام الأرض محدد للجمعية فقط. وعلاوة على ذلك، لا يوجد قيود على الجمعية لبيع الأرض. من ذلك يتضح أنه بدون القيود على استخدام الأرض من قبل الجمعية، يمكن استخدام الأرض كموقع لمشروع سكني. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأرض لها حق انتفاع في المرافق (أي حق قانوني يتيح تشغيل خطوط الكهرباء في جميع أنحاء الأرض). وفيما يلي تحليل للتأثير على قياس القيمة العادلة للأرض الناتج عن القيد وحق الانتفاع في المرافق:

(أ) تقييد الجهة المانحة على استخدام الأرض. في هذه الحالة وبسبب أن تقييد الجهة المانحة على استخدام الأرض يقتصر على الجمعية، ولن يتم نقل القيد للمشاركين في السوق، لذلك، فإن القيمة العادلة للأرض هي الأكبر بين القيمة العادلة ما إذا استخدمت الأرض كملعب (أي أن القيمة العادلة ستعظم الحد الأقصى للأصل من خلال استخدامه من قبل المشاركين في السوق مع الأصول الأخرى أو مع غيرها من الأصول والالتزامات الأخرى) وقيمتها العادلة كموقع لمشروع سكني (أي أن القيمة العادلة ستعظم الحد الأقصى للأصل من خلال استخدامه من قبل المشاركين في السوق على أساس أن الأرض قائمة بذاتها) وبغض النظر عن القيود المفروضة على استخدام الأرض من قبل الجمعية.

(ب) حق الانتفاع في المرافق. لأن حق الانتفاع في المرافق محدد (أي خاصية) للأرض، فإنه سينقل مع الأرض إلى المشاركين في السوق. ولذلك، فإن قياس القيمة العادلة للأرض يجب أن يأخذ في الاعتبار تأثير حق الانتفاع في المرافق، بغض النظر عما إذا كان أعلى وأفضل استخدام هو كملعب أو كموقع لمشروع سكني.

#### قياس الالتزامات

م ٣٠: يفترض قياس القيمة العادلة للالتزامات أن الالتزامات، سواء كان التزامات مالية أو التزامات غير مالية، سوف تنتقل إلى المشاركين في السوق في تاريخ القياس (أي أن الالتزامات ستبقى قائمة والمشاركين في السوق المنقول لهم الالتزامات ملتزمين بتسوية الالتزامات؛ وأن هذه الالتزامات لن يتم تسويتها مع الطرف المقابل في تاريخ القياس).

م ٣١: تعكس القيمة العادلة للالتزامات تأثير خطر عدم الوفاء. ويتضمن خطر عدم الوفاء بالالتزامات، ولا يقتصر على، خطر الائتمان الخاص بالمنشأة. وتأخذ المنشأة في الاعتبار تأثير خطر الائتمان (الوضع الائتماني) على القيمة العادلة للالتزامات في كل الفترات التي يتم فيها قياس الالتزامات بالقيمة العادلة لأن هؤلاء الذين يحتفظون بالالتزامات المنشأة كأصول لديهم يأخذون في الاعتبار تأثير الوضع الائتماني للمنشأة عند تقدير الأسعار التي يكونوا مستعدين لدفعها.

م ٣٢: على سبيل المثال، افترض أن المنشأة س والمنشأة ص دخلوا في التزام تعاقدى على دفع ٥٠٠ جنيه نقداً إلى المنشأة ع خلال خمس سنوات. المنشأة س لديها تصنيف ائتماني AA ويمكن أن تقتصر بنسبة ٦ %، والمنشأة ص لديها تصنيف ائتماني BBB ويمكن أن تقتصر بنسبة ١٢ %. المنشأة س ستحصل حوالي على ٣٧٤ جنيه في مقابل وعدها (القيمة الحالية لمبلغ ٥٠٠ جنيه في خمس سنوات بنسبة ٦ %) . المنشأة ص ستحصل حوالي على ٢٨٤ جنيه في مقابل وعدها (القيمة الحالية لمبلغ ٥٠٠ جنيه في خمس سنوات بنسبة ١٢ %) لأن القيمة العادلة للالتزامات لكل منشأة (أي المتحصلات) ستتضمن الوضع الائتماني للمنشأة.

م ٣٣: الأمثلة من رقم (١٠ إلى ١٣) توضح قياس الالتزامات وتأثير خطر عدم الوفاء (بما في ذلك خطر الائتمان الخاص بالمنشأة) على قياس القيمة العادلة.

#### مثال (١٠) - أوراق تم هيكلتها

م ٣٤: في ١ يناير ٢٠٠٧ أصدرت المنشأة أ، وهي بنك استثماري لديه تصنيف ائتماني AA أوراقا ذات عائد ثابت لمدة خمس سنوات إلى المنشأة ب. ويرتبط المبلغ الأصلي التعاقدى الذي سوف يدفع عند الاستحقاق من قبل المنشأة أ بمؤشر الأسهم. لم يتم إصدار أي تعزيزات ائتمانية مرتبطة مع أو تكون ذات صلة بالعقد (أي لا توجد ضمانات تم نشرها وليس هناك ضمانات من طرف ثالث). بويت المنشأة أ هذه الورقة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس القيمة العادلة لهذه الورقة (أي التزام المنشأة أ) خلال ٢٠٠٧ باستخدام أسلوب القيمة الحالية المتوقعة. وبناء على ذلك تكون التغيرات في القيمة العادلة هي كما يلي:

(أ) القيمة العادلة في ١ يناير ٢٠٠٧: يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة في طريقة القيمة الحالية باستخدام معدل خالي من المخاطر لمنحنى السندات الحكومية في ١ يناير ٢٠٠٧، بالإضافة الي هامش نسبة سندات الشركات AA التي يمكن ملاحظتها في السوق الحالي مقارنة بنسبة السندات الحكومية، وإذا كان خطر عدم الوفاء غير منعكس بالفعل في التدفقات النقدية، فيتم تعديل (إما صعوداً أو هبوطاً) خطر الائتمان الخاص بالمنشأة أ (أي تعديل خطر الائتمان بمعدل خالي من المخاطر). ولذلك، فإن القيمة العادلة للالتزام عند الاعتراف الأولي لدي المنشأة أ يأخذ في الاعتبار خطر عدم الوفاء، بما في ذلك خطر الائتمان المحدد للمنشأة، الأمر الذي يفترض أن ينعكس على المتحصلات.

(ب) القيمة العادلة في ٣١ مارس ٢٠٠٧: خلال مارس ٢٠٠٧، أوسع نطاق هامش الائتمان لسندات الشركات AA، مع عدم وجود أية تغييرات على خطر الائتمان الخاص بالمنشأة أ. وبناء عليه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة في طريقة القيمة الحالية باستخدام معدل خالي من المخاطر لمنحنى السندات الحكومية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، بالإضافة الي هامش نسبة سندات الشركات AA التي يمكن ملاحظتها في السوق الحالي مقارنة بنسبة السندات الحكومية، وإذا كان خطر عدم الوفاء غير منعكس بالفعل في التدفقات النقدية، فيتم تعديل خطر الائتمان

الخاص بالمنشأة أ (أي تعديل خطر الائتمان بمعدل خالي من المخاطر). ولأن خطر الائتمان الخاص بالمنشأة أ لم يتغير منذ الاعتراف الأولي، لذلك، فإن القيمة العادلة للالتزام بالمنشأة أ ستتغير كنتيجة للتغيرات في هامش نسبة الائتمان بشكل عام. وتعكس التغيرات في هامش الائتمان افتراضات المشاركين في السوق الحالي حول التغيرات في خطر عدم الوفاء بشكل عام، والتغيرات في خطر السيولة والتعويض المطلوب لتحمل تلك المخاطر.

(ج) القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧: في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ لم تكن هناك أي تغييرات على هامش نسبة سندات الشركات AA. ومع ذلك، وعلى أساس هيكل الأوراق المصدرة وفقاً للبيانات النوعية الأخرى، حددت المنشأة أ أن الجدارة الائتمانية الخاصة بها عززت داخل هامش الائتمان AA. وبناء عليه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة في طريقة القيمة الحالية باستخدام معدل خالي من المخاطر لمنحنى السندات الحكومية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧، بالإضافة إلى هامش نسبة سندات الشركات AA التي يمكن ملاحظتها في السوق الحالي مقارنة بنسبة السندات الحكومية (لم يتغير منذ ٣١ مارس ٢٠٠٧)، وإذا كان خطر عدم الوفاء غير منعكس بالفعل في التدفقات النقدية، فيتم تعديل خطر الائتمان الخاص بالمنشأة أ (أي تعديل خطر الائتمان بمعدل خالي من المخاطر). ولذلك، فإن القيمة العادلة للالتزام بالمنشأة أ ستتغير كنتيجة للتغير في خطر الائتمان الخاصة بالمنشأة داخل هامش نسبة سندات الشركات AA.

#### مثال (١١) - الالتزامات الناتجة عن وقف التشغيل

م ٣٥: في ١ يناير ٢٠٠٧، افترضت المنشأة أ التزامات ناتجة عن وقف التشغيل في عملية تجميع الأعمال. المنشأة مطالبة من الناحية القانونية بتفكيك وإزالة منصة النفط البحرية في نهاية عمرها الإنتاجي، الذي يقدر أن يكون ١٠ أعوام.

م ٣٦: تستخدم المنشأة على أساس الفقرات ( من "أ٢٣" إلى "أ٣٠" ) من المعيار، أسلوب القيمة الحالية المتوقعة لقياس القيمة العادلة للالتزامات الناتجة من وقف تشغيل.

م ٣٧: إذا تعاقبت المنشأة أ على نقل الالتزامات الناتجة من وقف التشغيل لأحد المشاركين في السوق، فإن المنشأة أ تفترض أن المشاركين في السوق سوف يستخدموا جميع المدخلات التالية - باحتمالات مرجحة كلما كان ذلك مناسباً - عند تقدير السعر الذي من المتوقع أن يتم استلامه:

(أ) تكاليف العمالة؛

(ب) توزيع التكاليف العامة؛

(ج) تعويض القيام بالنشاط الذي سيدفعه المشاركون في السوق على أساس أن المخاطر المرتبطة مع الالتزام بتفكيك وإزالة الأصل. ويشمل هذا التعويض كلا من البندين التاليين:

(١) أرباح العاملين والتكاليف العامة،

و (٢) خطر أن التدفقات النقدية الفعلية قد تختلف عن تلك المتوقعة، باستثناء التضخم.

(د) أثر التضخم على التكاليف والأرباح المقدرة؛

(هـ) القيمة الزمنية للنقود، باستخدام معدل خالي من المخاطر، و

(و) خطر عدم الأداء المتعلق بعدم قدرة المنشأة أ على الوفاء بالتزاماتها، بما في ذلك خطر الائتمان الخاص بالمنشأة أ.

م ٣٨: الافتراضات الهامة التي تستخدمها المنشأة أ لقياس القيمة العادلة هي كما يلي:

(أ) يتم تعديل تكاليف العمالة على أساس أجور السوق الحالية (معدلة بزيادات الأجور المتوقعة في المستقبل)، والمطلوب لاستئجار مقاولين لتفكيك وإزالة منصات النفط البحرية. المنشأة أ تقوم بتقييم احتمالات تقديرات التدفقات النقدية على النحو التالي:

| التدفقات النقدية المقدرة | تقييم الاحتمالات | التدفقات النقدية المتوقعة |
|--------------------------|------------------|---------------------------|
| ١٠٠,٠٠٠ جنيه             | ٢٥%              | ٢٥,٠٠٠ جنيه               |
| ١٢٥,٠٠٠ جنيه             | ٥٠%              | ٦٢,٥٠٠ جنيه               |
| ١٧٥,٠٠٠ جنيه             | ٢٥%              | ٤٣,٧٥٠ جنيه               |
|                          |                  | ١٣١,٢٥٠ جنيه              |

(أ) وضع تقييم احتمال على أساس أن المنشأة أ ستقوم بالوفاء بالتزاماتها من هذا النوع على أساس خبراتها ومعرفتها بالسوق.

(ب) قامت المنشأة أ باستخدام معدل مطبق على تكاليف العمالة عند توزيع التكاليف العامة وتكاليف تشغيل المعدات (٨٠%) من تكاليف العمالة المتوقعة). وهذا يتفق مع هيكل التكاليف من المشاركين في السوق.

(ج) قامت المنشأة أ بتقدير أن التعويض اللازم للقيام بالنشاط الذي سيدفعه المشاركين في السوق على أساس أن المخاطر المرتبطة مع الالتزام بتفكيك وإزالة الأصل هو النحو التالي:

(١) أن المقاول (طرف ثالث) عادة ما يضيف نسبة زيادة علي العمالة والتكاليف الداخلية الموزعة لتوفير هامش الربح. وهامش الربح المستخدم (٢٠%) يمثل فهم المنشأة أ من أرباح التشغيل التي يحصل عليها المقاولين عموماً من تفكيك وإزالة منصات النفط البحرية. المنشأة أ افترضت أن هذا المعدل يتوافق مع معدل أن المشاركين في السوق سيدفعوا مثل هذا التعويض للقيام بالنشاط.

(٢) أن المقاول عادة ما يطلب تعويض عن المخاطر التي تكمن في أن التدفقات النقدية الفعلية قد تختلف عن تلك المتوقعة بسبب عدم اليقين المتأصل في تحديد سعر اليوم لمشروع لن يحدث إلا بعد ١٠ أعوام. افترضت المنشأة أ أن علاوة (قيمة) هذا الخطر تمثل ٥% من التدفقات النقدية المتوقعة بما في ذلك أثر التضخم.

(د) على أساس بيانات السوق المتاحة، افترضت المنشأة أ أن نسبة معدل التضخم هي ٤% لمدة ١٠ أعوام.

(هـ) أن معدل العائد الخالي من المخاطر لفترة استحقاق ١٠ أعوام في ١ يناير ٢٠٠١ هو ٥%. وقد عدلت المنشأة أ هذا المعدل بنسبة ٣,٥% لتعكس خطر عدم الأداء الخاص بها (أي خطر أنها لن تقوم بالوفاء بالتزاماتها)، بما في ذلك خطر الائتمان الخاص بها، لذلك، فإن معدل الخصم المستخدم لحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية هو ٨,٥%.

م ٣٩: افترضت المنشأة أ أن افتراضاتها سيتم استخدامها من قبل المشاركين في السوق. وبالإضافة إلى ذلك، لم تعدل المنشأة أ قياس قيمتها العادلة بوجود قيود تمنعها من نقل الالتزام. كما هو موضح في الجدول التالي، المنشأة أ تقيس القيمة العادلة للالتزامات الناتجة عن وقف التشغيل بمبلغ ١٩٤,٨٧٩ جنيه.

## التدفقات النقدية المتوقعة في ١ يناير ٢٠٠١

| جنيه    |                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------|
| ١٣١,٢٥٠ | تكاليف العمالة المتوقعة                                       |
| ١٠٥,٠٠٠ | التكاليف العامة وتكاليف المعدات الموزعة (١٣١,٢٥٠ × ٠,٨٠)      |
| ٤٧,٢٥٠  | ربح المقاول بنسبة الزيادة $[(١٠٥,٠٠٠ + ١٣١,٢٥٠) \times ٠,٢٠]$ |
| ٢٨٣,٥٠٠ | التدفقات النقدية المتوقعة قبل التعديل بمعدل التضخم            |
| ١,٤٨٠٢  | معامل التضخم (٤٪ لمدة ١٠ أعوام)                               |
| ٤١٩,٦٣٧ | التدفقات النقدية المتوقعة بعد تعديل معدل التضخم               |
| ٢٠,٩٨٢  | علاوة خطر السوق (٤١٩,٦٣٧ × ٠,٠٥)                              |
| ٤٤٠,٦١٩ | التدفقات النقدية المتوقعة بعد تعديل خطر السوق                 |
| ١٩٤,٨٧٩ | القيمة الحالية المتوقعة باستخدام معدل خصم ٨,٥ ٪ لمدة ١٠ سنوات |

### مثال (١٢) - التزام الدين: السعر المتداول

م ٤٠: في ١ يناير ٢٠٠١، المنشأة ب أصدرت أدوات دين متداولة في البورصة بقيمة اسمية ٢ مليون جنيه وتصنيفها BBB لمدة خمس سنوات بسعر فائدة سنوي ثابت ١٠ ٪. بويت المنشأة ب هذا الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

م ٤١: في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١، تم تداول أداة الدين كأصل في سوق نشط بمبلغ ٩٢٩ جنيه لكل ١,٠٠٠ جنيه من القيمة الاسمية وذلك بعد دفع الفائدة المستحقة. المنشأة ب استخدمت السعر المتداول للأصل في سوق نشط كمدخل أولي في قياس القيمة العادلة لأداة الدين (٩٢٩ × [٢ مليون ÷ ١,٠٠٠] = ١,٨٥٨,٠٠٠).

م ٤٢: في تحديد ما إذا كان السعر المتداول للأصل في سوق نشط يمثل القيمة العادلة للالتزام، قامت المنشأة ب بتقييم ما إذا كان السعر المتداول للأصل يشمل تأثير العوامل التي لا تنطبق على قياس القيمة العادلة للالتزامات، على سبيل المثال، إذا كان السعر المتداول للأصل يشتمل على تأثير تعزيز الائتمان من طرف ثالث وما إذا كان ذلك التعزيز سوف يعالج محاسبيا بشكل منفصل من وجهة نظر مصدر أداة الدين. قامت المنشأة ب بافتراض أنه لا توجد تعديلات مطلوبة على السعر المتداول للأصل. ووفقا لذلك، افترضت المنشأة ب أن القيمة العادلة لأداة الدين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ هي ١,٨٥٨,٠٠٠ جنيه. بويت وافصحت المنشأة ب أن قياس القيمة العادلة لأداة الدين الخاصة بها هي في المستوى ١ من تدرج مستويات قياس القيمة العادلة.

### مثال (١٣) التزام الدين: أسلوب القيمة الحالية

م ٤٣: في ١ يناير ٢٠٠١، المنشأة ج أصدرت أداة دين في اكتاب خاص بقيمة أسمية ٢ مليون جنيه وتصنيفها BBB لمدة خمس سنوات بسعر فائدة سنوي ثابت ١٠%. بوبت المنشأة ج هذا الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

م ٤٤: في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١، المنشأة ج لا تزال تحمل نفس التصنيف الائتماني BBB. ولم تتغير ظروف السوق من تاريخ صدور أداة الدين، بما في ذلك أسعار الفائدة المتاحة، هوامش الائتمان للحصول على تصنيف BBB لجودة الائتمان والسيولة، ولكن، هامش الائتمان الخاص بالمنشأة ج قد تدهورت بنسبة ٥٠ نقطة بسبب التغير في خطر عدم الأداء الخاص بالمنشأة. وبعد الأخذ في الاعتبار جميع ظروف السوق، افترضت المنشأة ج أنها إذا قامت بإصدار أداة الدين في تاريخ القياس، سيكون سعر الفائدة ١٠,٥ % أو أن المنشأة ج ستحصل على قيمة أقل من القيمة الأسمية عند إصدار أداة الدين.

م ٤٥: ولغرض هذا المثال، يتم احتساب القيمة العادلة للالتزام في المنشأة ج باستخدام أسلوب القيمة الحالية. افترضت المنشأة ج أن المشاركين في السوق سوف يستخدمون جميع المدخلات التالية (الفقرات من "أ١٢" إلى "أ٣٠" من المعيار) عند تقدير السعر الذي يتوقع أن يستلمه المشاركين في السوق مقابل التزام المنشأة ج:

(أ) شروط أداة الدين، بما في ذلك جميع ما يلي:

(١) عائد بنسبة ١٠ %؛

(٢) أصل المبلغ ٢ مليون جنيه ، و

(٣) مدة أربع سنوات.

(ب) معدل الفائدة في السوق ١٠,٥ % (والذي يشتمل على التغير في خطر عدم الأداء بواقع ٥٠ نقطة من تاريخ الاصدار).

م ٤٦: باستخدام أسلوب القيمة الحالية، افترضت المنشأة ج أن القيمة العادلة للالتزام الخاص بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ هي ١,٩٦٨,٦٤١ جنيه .

م ٤٧: لم تتضمن المنشأة ج أي مدخلات إضافية إلى أسلوب القيمة الحالية لمقابله الخطر أو الربح الذي من الممكن أن يطلبه المشاركين في السوق نتيجة التعويض المقابل للالتزام. لأن التزام المنشأة ج هو التزام مالي، حيث أن المنشأة ج افترضت أن سعر الفائدة متضمن بالفعل الخطر أو الربح الذي من الممكن أن يطلبه المشاركين في السوق نتيجة التعويض المقابل للالتزام. وعلاوة على ذلك، لم تقم المنشأة ج بتعديل أسلوب القيمة الحالية بوجود قيود تمنعها من نقل الالتزام.

قياس القيمة العادلة عندما يكون حجم أو مستوى النشاط للأصول أو الالتزامات قد انخفضت بشكل هام  
م ٤٨: المثال رقم (١٤) يوضح استخدام الحكم الشخصي عند قياس القيمة العادلة للأصول المالية عندما كان هناك انخفاض هام في حجم أو مستوى النشاط للأصل بالمقارنة مع النشاط العادي بالسوق للأصل (أو الأصول المماثلة).

مثال (١٤) - تقدير معدل العائد في السوق عندما يكون حجم أو مستوى النشاط لأحد الأصول قد انخفضت بشكل هام  
م ٤٩: في ١ يناير ٢٠٠٨ (تاريخ إصدار الأوراق المالية)، استثمرت المنشأة أ في أوراق المالية الشريحة الأولى (تصنيف AAA) الخاصة بالرهن العقاري السكني. الشريحة الأولى تمثل المرتبة الثالثة من حيث الأهمية ضمن مجموعة من سبع شرائح. الضمانات الخاصة بالأوراق المالية للرهن العقاري السكني غير مضمونة وغير مطابقة لقروض الرهن العقاري السكني التي سبق وأن أصدرت في النصف الثاني من ٢٠٠٦.

م ٥٠: في ٣١ مارس ٢٠٠٩ (تاريخ القياس) الشريحة الأولى هي الآن تصنيف A. وكان يتم التداول سابقا على هذه الشريحة الخاصة بالرهن العقاري السكني من خلال سوق وسطاء. ولكن، كان حجم التداول في هذه السوق نادر، مع عدد قليل من المعاملات التي تجري شهريا اعتبارا من ١ يناير ٢٠٠٨ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٨ والقليل، إن وجد، من نشاط التداول خلال التسعة أشهر قبل ٣١ مارس ٢٠٠٩.

م ٥١: أخذت المنشأة أ بعين الاعتبار العوامل في الفقرة "أ٣٧" من المعيار لتحديد ما إذا كان هناك انخفاض هام في حجم أو مستوى النشاط للشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري السكني الذي استثمرت فيه. وبعد تقييم أهمية وجدوى العوامل، افترضت المنشأة أ أن حجم ومستوى النشاط للشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري السكني قد انخفضت بشكل هام. واعتمدت المنشأة أ على حكمها في المقام الأول على أساس أن كان هناك القليل، إن وجد، من نشاط التداول لفترة طويلة قبل تاريخ القياس.

م ٥٢: لأن هناك القليل، إن وجد، من نشاط التداول لدعم أسلوب التقييم باستخدام منهج السوق، فقد قررت المنشأة أ أن تستخدم منهج الدخل باستخدام أسلوب معدل الخصم المعدل المبين في الفقرات من "أ١٨" إلى "أ٢٢" من المعيار لقياس القيمة العادلة الخاصة بالرهن العقاري السكني في تاريخ القياس. مع استخدام المنشأة أ للتدفقات النقدية التعاقدية الخاصة بالرهن العقاري السكني (راجع أيضا الفقرات ٦٧ و ٦٨ من المعيار).

م ٥٣: بعد ذلك قدرت المنشأة أ معدل الخصم (أي معدل العائد في السوق) لخصم هذه التدفقات النقدية التعاقدية. ويقدر معدل العائد في السوق باستخدام كل مما يلي:  
(أ) معدل فائدة خالي من المخاطر.

(ب) التعديلات المقدرة للفروق بين بيانات السوق المتاحة والشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري السكني التي استثمرت فيها المنشأة أ. وهذه التعديلات تعكس بيانات السوق المتاحة عن خطر عدم الأداء المتوقع وغيرها من المخاطر (على سبيل المثال خطر الإخفاق في السداد، خطر تغير قيمة الضمانة وخطر السيولة) التي من شأنها أن يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تسعير الأصل في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية.

م ٥٤: تأخذ المنشأة أ في الاعتبار المعلومات التالية عند تقدير التعديلات في الفقرة م ٥٣ (ب):

(أ) هامش الائتمان الخاص بالشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري السكني في تاريخ الاصدار كما تضمنه سعر المعاملة الأصلي.

(ب) التغير في هامش الائتمان من واقع المعاملات الملحوظة من تاريخ الاصدار وحتى تاريخ القياس للأوراق المالية المماثلة الخاصة بالرهن العقاري السكني أو على أساس المؤشرات ذات الصلة.

(ج) خصائص الشريحة الأولى الخاصة بالأوراق المالية للرهن العقاري السكني مقارنة مع الأوراق المالية المماثلة للرهن العقاري السكني أو مؤشرات، بما في ذلك جميع ما يلي:

(١) جودة الأصول، أي معلومات حول أداء قروض الرهن العقاري مثل تأخر السداد ومعدلات الاعداء، نسبة الخسارة ومعدلات الدفع المقدم.

(٢) أقدمية أو تتبعية الرهن العقاري السكني الخاص بالشريحة. و

(٣) العوامل الأخرى ذات الصلة.

(د) التقارير ذات الصلة الصادرة عن المحللين ووكالات التصنيف.

(هـ) الأسعار المتداولة من أطراف ثالثة مثل السماسرة أو خدمات التسعير.

م ٥٥: قدرت المنشأة أن المشاركين في السوق هو أحد المؤشرات لمعدل العائد في السوق والذي يمثل ١٢ % (١,٢٠٠ نقطة) والذي سوف يستخدم عند تسعير الشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري. وقد تم تقدير هذا المعدل على النحو التالي:

(أ) ٣٠٠ نقطة في البداية كمعدل فائدة خالي من المخاطر ذو صلة في ٣١ مارس ٢٠٠٩.

(ب) إضافة ٢٥٠ نقطة لهامش الائتمان فوق المعدل الخالي من المخاطر عندما اصدار الشريحة الأولى في يناير ٢٠٠٨.

(ج) إضافة ٧٠٠ نقطة للتغير المقدر في هامش الائتمان فوق المعدل الخالي من المخاطر للشريحة الأولى ما بين ١ يناير ٢٠٠٨ و ٣١ مارس ٢٠٠٩. وقد تم تطوير هذا التقدير على أساس التغير في المؤشر الأكثر مماثلة المتوفر لتلك الفترة الزمنية.

(د) تخفيض ٥٠ نقطة (بالصافي) لتعديل الاختلافات بين المؤشر المستخدم لتقدير التغير في هامش الائتمان وبين الشريحة الأولى. ويتكون المؤشر المشار إليه من قروض رهن عقاري عالية المخاطر، في حين أن الأوراق المالية للمنشأة أ الخاصة بالرهن العقاري السكني تتكون من قروض رهن عقاري مماثلة لمحفظة ائتمان أكثر افضلية (مما يجعلها أكثر جاذبية للمشاركين في السوق). ولكن، لا يعكس هذا المؤشر خطر السيولة المناسب للشريحة الأولى في ظل ظروف السوق الحالية. ولذلك، فأن تعديل ٥٠ نقطة هو صافي التعديلات التاليين:

(١) التعديل الأول هو تخفيض ٣٥٠ نقطة، الذي قدر بمقارنة العائد من المعاملات الأخيرة الخاصة بالرهن العقاري السكني في يونيو ٢٠٠٨ مع عائد المؤشر لنفس تلك التواريخ. حيث أنه لا توجد معلومات متاحة تشير إلى أن العلاقة بين الأوراق المالية للمنشأة أ والمؤشر قد تغيرت.

(٢) التعديل الثاني هو إضافة ٣٠٠ نقطة، والذي تقوم به المنشأة أ كأفضل تقدير لخطر السيولة الإضافي المتأصل في الأوراق المالية (الوضع النقدي) مقارنة بالمؤشر (الوضع الاصطناعي). وقد اشتق هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار خطر السيولة الموجود في المعاملات النقدية الأخيرة لمجموعة من الأوراق المالية المماثلة.

م ٥٦: وكـمؤشر إضافي لمعدل العائد في السوق، تأخذ المنشأة أ بعين الاعتبار اثنين من الأسعار الإرشادية الأخيرة (أي غير ملزمه) المقدمة من قبل وسطاء طيبوا السمعة للأوراق المالية للشريحة الأولى الخاصة بالرهن العقاري السكني والتي هي ما بين ١٥-١٧ ٪. والمنشأة أ غير قادر على تقييم أسلوب / أساليب التقييم أو المدخلات المستخدمة لتطوير التداول. ولكن، المنشأة أ قادرة على تأكيد أن التداول لا يعكس نتائج المعاملات.

م ٥٧: لأن المنشأة أ لديها مؤشرات متعددة لمعدل العائد في السوق والذي سوف يأخذه المشاركين في السوق بعين الاعتبار عند قياس القيمة العادلة، فأن المنشأة تقوم بتقييم وقياس أوزان مؤشرات معدل العائد، أخذة في الاعتبار معقولة مدي الاختلاف طبقا للنتائج.

م ٥٨: افترضت المنشأة أ أن ١٣ ٪ هي النقطة الأكثر تمثيلا للقيمة العادلة بين مدي المؤشرات في ظل ظروف السوق الحالية. ووضعت المنشأة أ وزن أكثر لمؤشر ١٢ ٪ (أي تقديراتها الخاصة لمعدل العائد في السوق) وذلك للأسباب التالية:

(أ) افترضت المنشأة أ أن هذا التقدير الخاص بها مناسب لدمج المخاطر (مثل خطر الإخفاق في السداد، خطر تغيير قيمة الضمانة وخطر السيولة) والذي من شأنه أن يستخدمه المشاركين في السوق عند تسعير الأصل في ظل ظروف السوق الحالية.

(ب) تداول الوسيط غير ملزم ولا يعكس نتائج المعاملات، والمنشأة أ غير قادرة على تقييم أسلوب/ أساليب التقييم أو المدخلات المستخدمة لتطوير التداول.

#### إفصاحات القيمة العادلة

م ٥٩: الأمثلة من رقم ١٥ إلى رقم ١٩ توضح الإفصاحات المطلوبة بموجب الفقرتين ٩٢ و ٩٣ (أ) و (ب) و (د) - (ح) (ط) و ٩٩ من المعيار.

مثال (١٥) - قياس الأصول بالقيمة العادلة

م ٦٠: بالنسبة للأصول الالتزامات التي تقاس بالقيمة العادلة في نهاية الفترة المالية، يتطلب المعيار الإفصاحات الكمية عن قياسات القيمة العادلة لكل فئة من الأصول والالتزامات. وقد تفصح المنشأة عما يلي للأصول لتتوافق مع الفقرة ٩٣ (أ) و (ب) من المعيار:

| (بالملايين)                    |                | قياسات القيمة العادلة في نهاية الفترة المالية باستخدام |                                             |                                          |                          |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| بيان                           | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ | الأسعار المدرجة في أسواق نشطة لأصول مماثلة (مستوى ١)   | غيرها من المدخلات الهامة الملحوظة (مستوى ٢) | المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣) | إجمالي الأرباح (الخسائر) |
| قياسات القيمة العادلة المتكررة |                |                                                        |                                             |                                          |                          |
| أسهم بغرض المتاجرة:            |                |                                                        |                                             |                                          |                          |
| نشاط العقارات                  | ٩٣             | ٧٠                                                     | ٢٣                                          |                                          |                          |
| نشاط النفط والغاز              | ٤٥             | ٤٥                                                     |                                             |                                          |                          |
| اخرى                           | ١٥             | ١٥                                                     |                                             |                                          |                          |
| إجمالي الأسهم بغرض المتاجرة    | ١٥٣            | ١٣٠                                                    | ٢٣                                          |                                          |                          |
| الأسهم أخرى                    |                |                                                        |                                             |                                          |                          |
| نشاط الخدمات المالية           | ١٥٠            | ١٥٠                                                    |                                             |                                          |                          |
| نشاط الرعاية الصحية            | ١٦٣            | ١١٠                                                    |                                             | ٥٣                                       |                          |
| نشاط الطاقة                    | ٣٢             |                                                        |                                             | ٣٢                                       |                          |
| صناديق استثمار الأسهم الخاصة   | ٢٥             |                                                        |                                             | ٢٥                                       |                          |
| اخرى                           | ١٥             | ١٥                                                     |                                             |                                          |                          |

|  |     |     |     |     |                                               |
|--|-----|-----|-----|-----|-----------------------------------------------|
|  | ١١٠ |     | ٢٧٥ | ٣٨٥ | إجمالي الأسهم الأخرى                          |
|  |     |     |     |     | <b>سندات الدين:</b>                           |
|  | ١٢٥ | ٢٤  |     | ١٤٩ | الأوراق المالية الخاصة بالرهن العقاري السكني  |
|  | ٥٠  |     |     | ٥٠  | الأوراق المالية الخاصة بالرهن العقاري التجاري |
|  | ٣٥  |     |     | ٣٥  | سندات الدين المضمونة                          |
|  |     |     | ٨٥  | ٨٥  | الأوراق المالية الحكومية الخالية من المخاطر   |
|  |     | ٨٤  | ٩   | ٩٣  | سندات الشركات                                 |
|  | ٢١٠ | ١٠٨ | ٩٤  | ٤١٢ | <b>مجموع سندات الدين</b>                      |
|  |     |     |     |     | <b>صناديق تغطية الاستثمارات</b>               |
|  |     | ٥٥  |     | ٥٥  | الأسهم طويلة / قصيرة                          |
|  |     | ٣٥  |     | ٣٥  | الفرص العالمية                                |
|  | ٩٠  |     |     | ٩٠  | سندات الدين ذات عائد مرتفع                    |
|  | ٩٠  | ٩٠  |     | ١٨٠ | <b>إجمالي صناديق تغطية الاستثمارات</b>        |
|  |     |     |     |     | <b>المشتقات:</b>                              |
|  |     | ٥٧  |     | ٥٧  | عقود أسعار الفائدة                            |
|  |     | ٤٣  |     | ٤٣  | عقود تبادل العملات الأجنبية                   |

|    |     |     |     |       |                                           |
|----|-----|-----|-----|-------|-------------------------------------------|
|    | ٣٨  |     |     | ٣٨    | عقود الائتمان                             |
|    |     |     | ٧٨  | ٧٨    | العقود المستقبلية للسلع                   |
|    |     | ٢٠  |     | ٢٠    | العقود الآجلة للسلع                       |
|    | ٣٨  | ١٢٠ | ٧٨  | ٢٣٦   | إجمالي المشتقات                           |
|    |     |     |     |       | الاستثمارات العقارية:                     |
|    | ٣١  |     |     | ٣١    | تجاري - آسيا                              |
|    | ٢٧  |     |     | ٢٧    | تجاري - أوروبا                            |
|    | ٥٨  |     |     | ٥٨    | إجمالي الاستثمارات العقارية               |
|    | ٥٠٦ | ٣٤١ | ٥٧٧ | ١,٤٢٤ | إجمالي قياسات القيمة العادلة المتكررة     |
|    |     |     |     |       | قياسات القيمة العادلة غير المتكررة        |
| ١٥ |     | ٢٦  |     | ٢٦    | أصول محتفظ بها بغرض البيع                 |
| ١٥ |     | ٢٦  |     | ٢٦    | إجمالي قياسات القيمة العادلة غير المتكررة |

(ملاحظة: سيتم عرض جدول مماثل للالتزامات ما لم تعتبر المنشأة أن شكل آخر أكثر ملاءمة.)

مثال (١٦) -تسوية قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى (٣) مع التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

م ٦١: بالنسبة لقياسات القيمة العادلة المتكررة والمصنفة ضمن المستوى (٣) من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتطلب المعيار تسوية بداية من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية لكل فئة من الأصول الالتزامات. وقد تفصح المنشأة عما يلي للأصول لتتوافق مع الفقرتين "٩٣هـ" و "٩٣و" من المعيار:

|                                             |      |    |             |                             |                            | قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة (المستوى ٣) |                     |    |
|---------------------------------------------|------|----|-------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|----|
| بالملايين                                   | أسهم |    | سندات دين   |                             | صناديق الأسهم الخاصة       | نشاط الطاقة                                                       | نشاط الرعاية الصحية |    |
|                                             |      |    | سندات الدين | سندات الرهن العقاري التجاري | سندات الرهن العقاري السكني | عقود الائتمان                                                     | عائد مرتفع          |    |
| الرصيد الافتتاحي                            | ٤٩   | ٢٨ | ٢٠          | ١٠٥                         | ٣٩                         | ٢٥                                                                | ١٤٥                 | ٣٠ |
| التحويل إلى مستوى (٣)                       |      |    | ٦٠          |                             |                            |                                                                   |                     |    |
| التحويل من مستوى (٣)                        |      |    | (٥)         |                             |                            |                                                                   |                     |    |
| إجمالي الأرباح أو الخسائر للفترة            |      |    |             |                             |                            |                                                                   |                     |    |
| المسجل ضمن الأرباح والخسائر                 |      |    | ٥           | (٢٣)                        | (٥)                        | (٧)                                                               | ٧                   | ٥  |
| المسجل ضمن بنود الدخل الشامل (حقوق الملكية) | ٣    | ١  |             |                             |                            |                                                                   |                     |    |

| المشتريات،<br>المبيعات والتسويات                                                                                         | الإصدارات، |    |    |      |     |     |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|----|------|-----|-----|------|------|
| المشتريات                                                                                                                | ١          | ٣  |    |      | ١٦  | ١٧  |      | ١٨   |
| الإصدارات                                                                                                                |            |    |    |      |     |     |      |      |
| المبيعات                                                                                                                 |            |    |    | (١٢) |     |     | (٦٢) |      |
| التسويات                                                                                                                 |            |    |    |      |     |     |      | (١٥) |
| الرصيد الختامي                                                                                                           | ٥٣         | ٣٢ | ٢٥ | ١٢٥  | ٥٠  | ٣٥  | ٩٠   | ٣٨   |
| التغيير في الأرباح أو الخسائر<br>غير المحققة للفترة متضمنة ربح<br>أو خسارة الأصول المحتفظ بها<br>في نهاية الفترة المالية |            |    | ٥  | (٣)  | (٥) | (٧) | (٥)  | ٢    |

(ملاحظة: سيتم عرض جدول مماثل للالتزامات ما لم تعتبر المنشأة أن شكل آخر أكثر ملاءمة.)

م ٦٢: الأرباح والخسائر المثبتة ضمن ربح أو خسارة الفترة (أعلاه) تتمثل في الدخل المالي وغير المالي على النحو التالي:

| بالملايين                                                                                                       | الدخل المالي | الدخل غير المالي |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| إجمالي الأرباح أو الخسائر للفترة المدرجة في الربح أو الخسارة                                                    | (١٨)         | ٤                |
| التغيير في الأرباح أو الخسائر غير المحققة للفترة متضمنة ربح أو خسارة الأصول المحتفظ بها في نهاية الفترة المالية | (١٣)         | ٤                |

(ملاحظة: سيتم عرض جدول مماثل للالتزامات ما لم تعتبر المنشأة أن شكل آخر أكثر ملاءمة.)

مثال (١٧) - أساليب التقييم والمدخلات

م ٦٣: لقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٢ والمستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتطلب المعيار من المنشأة الإفصاح عن وصف أسلوب/أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة. ولقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يجب أن تكون معلومات المدخلات المستخدمة الهامة الغير ملحوظة معلومات كمية. وقد تفصح المنشأة عما يلي للأصول لتتوافق مع متطلبات الإفصاح عن المدخلات المستخدمة الهامة الغير ملحوظة في قياس القيمة العادلة وفقا للفقرة "د٩٣" من المعيار:

| معلومات كمية لقياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة (المستوى ٣) |               |                                  |                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| بالملايين                                                                     | بيان          | القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ | أساليب/أسلوب التقييم                | المدخلات الغير ملحوظة |
|                                                                               | الأسهم الأخرى |                                  |                                     |                       |
| نشاط الرعاية الصحية                                                           | ٥٣            | التدفقات النقدية المخصومة        | المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال     | ٧٪-١٦٪ (١٢,١ ٪)       |
|                                                                               |               |                                  | معدل نمو الإيرادات طويلة الأجل      | ٢٪-٥٪ (٤,٢ ٪)         |
|                                                                               |               |                                  | هامش التشغيل قبل الضرائب طويل الأجل | ٣٪-٢٠٪ (١٠,٣ ٪)       |
|                                                                               |               |                                  | الخصم الناتج عن عدم وجود تسويق      | ٥٪-٢٠٪ (١٧ ٪)         |
|                                                                               |               |                                  | أثر الرقابة                         | ١٠٪-٣٠٪ (٢٠ ٪)        |

|                 |                                                                                   |                           |     |                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------------------|
| ١٠-١٣ (١١,٣)    | معامل الربحية المتعدد قبل الفوائد، الضرائب،<br>الاهلاك والاستهلاك EBITDA Multiple | سوق الشركات المماثلة      |     |                                             |
| ١,٥-٢,٠ (١,٧)   | معامل الإيرادات المتعدد                                                           |                           |     |                                             |
| ٥-٢٠٪ (١٧٪)     | الخصم الناتج عن عدم وجود تسويق                                                    |                           |     |                                             |
| ١٠-٣٠٪ (٢٠٪)    | أثر الرقابة                                                                       |                           |     |                                             |
| ٨-١٢٪ (١١,١)    | المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال                                                   | التدفقات النقدية المخصومة | ٣٢  | نشاط الطاقة                                 |
| ٣-٥,٥٪ (٤,٢٪)   | معدل نمو الإيرادات طويلة الأجل                                                    |                           |     |                                             |
| ٧,٥-١٣٪ (٩,٢٪)  | هامش التشغيل قبل الضرائب طويل الأجل                                               |                           |     |                                             |
| ٥-٢٠٪ (١٠٪)     | الخصم الناتج عن عدم وجود تسويق                                                    |                           |     |                                             |
| ١٠-٢٠٪ (١٢٪)    | أثر الرقابة                                                                       |                           |     |                                             |
| ٦,٥-١٢ (٩,٥)    | معامل الربحية المتعدد قبل الفوائد، الضرائب،<br>الاهلاك والاستهلاك EBITDA Multiple | سوق الشركات المماثلة      |     |                                             |
| ١,٠-٣,٠ (٢,٠)   | معامل الإيرادات المتعدد                                                           |                           |     |                                             |
| ٥-٢٠٪ (١٠٪)     | الخصم الناتج عن عدم وجود تسويق                                                    |                           |     |                                             |
| ١٠-٢٠٪ (١٢٪)    | أثر الرقابة                                                                       |                           |     |                                             |
| غير متاح        | غير متاح                                                                          | صافي قيمة الأصول          | ٢٥  | صناديق استثمار الأسهم الخاصة                |
|                 |                                                                                   |                           |     | سندات الدين:                                |
| ٣,٥-٥,٥٪ (٤,٥٪) | معدل الدفع المقدم المستمر                                                         | التدفقات النقدية المخصومة | ١٢٥ | الأوراق المالية الخاصة الرهن العقاري السكني |
| ٥-٥٠٪ (١٠٪)     | احتمالية الاخفاق                                                                  |                           |     |                                             |

|                                              |    |                          |                                 |                        |
|----------------------------------------------|----|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| الأوراق المالية الخاصة الرهن العقاري التجاري | ٥٠ | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الدفع المقدم المستمر       | ٤٠ - ١٠٠٪ (٦٠٪)        |
|                                              |    |                          | احتمالية الاخفاق                | ٢ - ٢٥٪ (٥٪)           |
|                                              |    |                          | مقدار الخسارة                   | ١٠ - ٥٠٪ (٢٠٪)         |
| التزامات الدين المضمونة                      | ٣٥ | التسعير التوافقي         | المعروض                         | ٢٠ - ٤٥                |
|                                              |    |                          | نسبة تعديلات المقارنة           | ١٠ - ١٥٪ (+٥٪)         |
| صناديق تغطية الاستثمارات:                    |    |                          |                                 |                        |
| سندات الدين ذات عائد مرتفع                   | ٩٠ | صافي قيمة الأصول         | غير متاح                        | غير متاح               |
| المشتقات:                                    |    |                          |                                 |                        |
| عقود الائتمان                                | ٣٨ | نموذج الخيار             | التقلب السنوي للائتمان          | ١٠ - ٢٠٪               |
|                                              |    |                          | خطر الائتمان الخاص بطرف التعاقد | ٠,٥ - ٣,٥٪             |
|                                              |    |                          | خطر الائتمان الخاص بالمنشأة     | ٠,٣ - ٢,٠٪             |
| الاستثمارات العقارية:                        |    |                          |                                 |                        |
| تجاري - آسيا                                 | ٣١ | التدفقات النقدية المخصصة | صافي هامش التشغيل طويل الأجل    | ١٨ - ٣٢٪ (٢٠٪)         |
|                                              |    |                          | معدل الحد الأقصى                | ٠,٠٨ - ٠,١٢ (٠,١٠)     |
|                                              |    | سوق الشركات المماثلة     | سعر المتر المربع                | ٣,٠٠٠ - ٧,٠٠٠ (٤,٥٠٠)  |
| تجاري - أوروبا                               |    | التدفقات النقدية المخصصة | صافي هامش التشغيل طويل الأجل    | ١٥ - ٢٥٪ (١٨٪)         |
|                                              |    |                          | معدل الحد الأقصى                | ٠,٠٦ - ٠,١٠ (٠,٠٨)     |
|                                              |    | سوق الشركات المماثلة     | سعر المتر المربع                | ٤,٠٠٠ - ١٢,٠٠٠ (٨,٥٠٠) |

(ملاحظة: سيتم عرض جدول مماثل للالتزامات ما لم تعتبر المنشأة أن شكل آخر أكثر ملاءمة.)

م ٦٤: وبالإضافة إلى ذلك، يجب على المنشأة أن تفصح عن معلومات إضافية من شأنها أن تساعد مستخدمي القوائم المالية لتقييم المعلومات الكمية التي تم الإفصاح عنها. قد تفصح المنشأة عن بعض أو كل مما يلي ليتوافق مع الفقرة "٩٢" من المعيار:

(أ) طبيعة البند الذي يتم قياسها بالقيمة العادلة، بما في ذلك خصائص البند الذي تم قياسه والتي تم أخذها في الاعتبار عند تحديد المدخلات ذات الصلة.

على سبيل المثال، قد تفصح المنشأة عما يلي بالنسبة للأوراق المالية الخاصة الرهن العقاري السكني:

(١) أنواع القروض (مثل القروض الرئيسية أو قروض الرهن العقاري)

(٢) الكفالات؛

(٣) الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى؛

(٤) مستوى الأقدمية لشرائح الأوراق المالية؛

(٥) سنة الإصدار؛

(٦) المتوسط المرجح لمعدل العائد من القروض والأوراق المالية

(٧) المتوسط المرجح لفترات استحقاق القروض والأوراق المالية

(٨) التركيز الجغرافي للقروض

(٩) المعلومات حول التصنيف الائتماني للأوراق المالية.

(ب) كيف تم أخذ المعلومات الخارجية (من طرف ثالث) في الاعتبار عند قياس القيمة العادلة مثل تداول الوسيط، خدمات التسعير، وصافي قيمة الأصول وبيانات السوق ذات الصلة.

#### مثال (١٨) - عمليات التقييم

م ٦٥: لقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتطلب المعيار من المنشأة الإفصاح عن وصف عمليات التقييم المستخدمة بواسطة المنشأة. وقد تفصح المنشأة عما يلي ليتوافق مع الفقرة "٩٣ز" من المعيار:

(أ) للمجموعة داخل المنشأة التي تقرر السياسات وإجراءات التقييم للمنشأة:

(١) الوصف الخاص بها؛

(٢) لمن تقدم تقارير المجموعة، و

(٣) إجراءات التقارير الداخلية (على سبيل المثال، كيف يتم مناقشة وتقييم قياس القيمة العادلة في لجان

التسعير، وإدارة المخاطر أو المراجعة)؛

(ب) طرق المعايير ودوريتها وإجراءات الاختبار الأخرى الخاصة بنماذج التسعير؛

(ج) تحليل التغيرات في قياسات القيمة العادلة من فترة لأخرى.

(د) كيف تحدد المنشأة أن المعلومات الخارجية (من طرف ثالث) قد تم تطويرها وفقا للمعيار، مثل تداول الوسيط

وخدمات التسعير المستخدمة في قياس القيمة العادلة. و

(هـ) الطرق المستخدمة لتطوير وإثبات المدخلات غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة.

## مثال (١٩) - معلومات عن حساسية التغيرات في المدخلات الهامة غير الملحوظة

م ٦٦: لتكرار قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتطلب المعيار أن تقدم المنشأة وصف عن حساسية التغيرات في المدخلات الهامة غير الملحوظة عند قياس القيمة العادلة ووصف لأي علاقات متبادلة بين هذه المدخلات. وقد تفصح المنشأة عما يلي حول أوراقها المالية الخاصة بالرهن العقاري السكني لتتوافق مع الفقرتين "٩٣(ح)" و "٩٣(ط)" من المعيار:

المدخلات الهامة غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة لأوراق المنشأة المالية الخاصة بالرهن العقاري هي معدلات الدفع المقدم، احتمال الاخفاق ومقدار الخسارة عند حدوث التعثر. إن الزيادة (الانخفاض) الهامة في أي من تلك المدخلات على حدي، سوف يؤدي إلى انخفاض (ارتفاع) هام في قياس القيمة العادلة. بصفة عامة، إن تغيير الافتراض المستخدم لاحتمال الاخفاق يتوافق معه تغيير مماثل في الافتراض المستخدم لمقدار الخسارة وتغيير معاكس في الافتراض المستخدم لمعدلات الدفع المقدم.