

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩	بيان المركز المالي الموحد
١٠	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد
١٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٧ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

### الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٦٠٤ مليون درهم لسنة ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٦٤٤ مليون درهم)، كما بلغت الأرباح ٧٢ مليون درهم (٢٠١٨: ١٤٠ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. خلال السنة، ارتفعت قيمة محفظة المجموعة الخاصة بالموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض زيادة رأس المال وتحقيق الإيرادات، بمبلغ ٣٤٠ مليون درهم.

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد الله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ خليفة سهيل الزفين	عضو مجلس إدارة
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد الشريف	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبدالرحمن أحمد بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبدالله بن فارس	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة

### مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل السادة/ ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٥ أبريل ٢٠١٩.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة، ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

#### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أظهر رأياً غير معدل حول هذه البيانات في ٢٠ فبراير ٢٠١٩.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
<p>كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال.</p> <p>قمنا بالإطلاع على فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار لتقييم الإدارة للمبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيم وقدراته وتم الإطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.</p> <p>عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المقيم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٢٨١ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٨٢ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (٨٢٨ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (١٧١ مليون درهم) (إيضاح ٨).</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لانخفاض القيمة من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل مع القيمة المدرجة المعنية.</p> <p>تقوم المجموعة بافتراضات هامة لتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لمؤشرات انخفاض القيمة المحتملة. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه الافتراضات تأثير هام على تحديد المبالغ القابلة للتحويل من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة.</p> <p>تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة عن القيمة المدرجة التي تتجاوز القيمة العادلة.</p> <p>لقد اعتبرنا أن الممتلكات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
	تقييم العقارات الاستثمارية
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الارتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالاستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.</p> <p>عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المقيم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإقصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٥١٤ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، كما بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ٢٠ مليون درهم (راجع إيضاح ٦).</p> <p>يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسلة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني.</p> <p>يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم.</p> <p>يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحتساب الخصائص الفردية.</p> <p>يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي يتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>في حالة ارتفاع / انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للتقييم العادل في بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>لقد أخذنا بالإعتبار العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية الكمية للرصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

### أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
الخسائر الائتمانية المتوقعة على المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة	بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة ١,١٩٩ مليون درهم يقابلها مخصص للديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٣٩٥ مليون درهم (راجع إيضاح ١١).
<p>قمنا بالإطلاع على الإجراءات المتعلقة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة وتقييم مدى ملائمة منهجية إعداد خسائر الائتمان المتوقعة والالتزام بمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال.</p>	<p>إن تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا المبلغ هو جوهرى وتقدير معقد يتطلب من الإدارة تقدير جوهرى في تقييم جودة الائتمان وتقدير الخسائر الكامنة في المحفظة وبالتالي تم إعتبره امر تدقيق رئيسي.</p>
<p>قمنا بتقييم مدى معقولة الافتراضات والأحكام الرئيسية التي قامت بها الإدارة لتحديد مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة واختيار نماذج خسائر الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي.</p>	<p>تشأ مخاطر البيانات المالية من عدة جوانب تتطلب تقدير جوهرى من الإدارة، مثل تقدير احتمالات التعثر عن السداد والخسائر الناتجة عن التعثر عن السداد، وتحديد الزيادات الهامة في مخاطر الائتمان وحالة انخفاض قيمة الائتمان (التعثر)، واستخدام تقنيات النماذج المختلفة والأخذ في الإعتبار في التعديلات غير الآلية.</p>
<p>قمنا أيضاً بالاستعانة بالأخصائيين لدينا لمراجعة المدخلات الرئيسية للنموذج، مثل تلك المستخدمة لاحتساب احتمالية التعثر عن السداد وخسائر التعثر عن السداد اللاحقة وتقييم مدى معقولة العوامل المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة وذلك من خلال تعزيزها بالمعلومات المتاحة للعمامة.</p>	<p>لقد أخذنا بالإعتبار الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من طرف ذي صلة كأمر تدقيق رئيسي نظراً للأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة والتقديرات التي وضعتها الإدارة في تحديد مبلغ مخصص انخفاض القيمة.</p>
<p>قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة.</p>	
<p>قمنا بمقارنة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المحتسب من خلال النموذج مع المبلغ المدرج في البيانات المالية الموحدة.</p>	
<p>قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	

## تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي، ولكن لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في نفس تاريخ تقرير مدقق الحسابات، ومن المتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينا من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تتوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.



## تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتمدد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الاحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرا معقولا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الامور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير رئيس مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للشركة؛
- كما هو مبين الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الإستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- و
- يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلال

رقم القيد ١١٦٤

التاريخ: 11 FEB 2020

دبي

الإمارات العربية المتحدة

# شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٩

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات غير المتداولة
			المتكاثات والمعدات
٧٣١,١٦١	٩٦٨,٤٣١	٥	العقارات الاستثمارية
٣٥٠,٥٩٢	٥١٤,٢١٠	٦	الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١,٣٣٣,٠٥١	١,٣٥٠,٦٣٣	٧	مبالغ مدفوعة مقدمة لشراء عقارات
١٢٩,٦١٠	-	٩	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
١٠,٨٠٣	٧٠,٩٤١	١٠	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٤٢,٦٥٤	٤٠,٨٦٣	١٢	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٧,٦٣٥	١٠,٨٦٥	١٣	
٢,٦١٥,٥٠٦	٢,٩٥٥,٩٤٣		
			الموجودات المتداولة
			العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
١,٣٩٥,٤٥٧	١,٢٨١,٠٥٨	٨	المخزون
٢,٦٦٠	٢,٢٢٥		الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٧٦٤,٧٧٨	٧٧٤,٢٣٥	١٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٠٨,٦٧٤	٨١٢,٠٠٧	(ج) ١١	النقد والأرصدة لدى البنوك
٦١٦,٠٤١	٤١٥,٩٣٥	١٢	
٣,٥٨٧,٦١٠	٣,٢٨٥,٤٦٠		
٦,٢٠٣,١١٦	٦,٢٤١,٤٠٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	الاحتياطي القانوني
٢٩١,٢٠٤	٢٩٨,٣٥٨	١٥	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٧٠٠)	(٨,٤٧٠)	١٣	الخسائر المتراكمة
(١,٥٩٢,٦٠١)	(١,٥٣٠,١٣٧)		
٤,٤٧٤,٩٠٣	٤,٥٣٧,٧٥١		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
			القروض
٨٢٢,٦٦٩	٦٩١,٧٦١	١٦	ذمم المحتجزات الدائنة
٢٩,٦٨٦	١٨,٦٠٩	١٩	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٣,٨٩٣	١٤,٩٠٩	٢٠	
٨٦٦,٢٤٨	٧٢٥,٢٧٩		
			المطلوبات المتداولة
			القروض
١٩١,١٦٤	٢٨٩,٥٤٤	١٦	السلفيات المقدمة من العملاء
١٠٠,٠٠٩	٢٥,٠١٧	١٧	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٦٢٠,٣٨٤	٥٨٣,٥٩٧	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٣٣,٦٥٠	٧٦,٢٠٣	١٩	مخصص المطالبات
٥,٢٩٨	٢,٢١٢	٢٦	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٤٦٠	١,٨٠٠	(د) ١١	
٨٦١,٩٦٥	٩٧٨,٣٧٣		
١,٧٢٨,٢١٣	١,٧٠٣,٦٥٢		إجمالي المطلوبات
٦,٢٠٣,١١٦	٦,٢٤١,٤٠٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 FEB 2020 وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

H.P

# شركة ديار للتطوير ش.م.ع

١٠

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٦٤٣,٧٣٠	٦٠٣,٧٤٩	٢١	الإيرادات
(٤٤٤,١٣٨)	(٣٩٠,٩٨٣)	٢٢	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٠,٤٩٦	١٣,٨٤٤	٢٣	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٤٦,٤٨٨)	(١٦٣,٣٧٥)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
(١٠,٧٢٧)	(١,٥٥٣)	٢٦	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٨,٥٦١	٣,٥٩٠	٩	عكس انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات
٣١,٩٣٩	-	١١ (ج)	عكس انخفاض القيمة مقابل رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة
(٤,٥٢٩)	(٨,٢٧٩)		انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى
١,٢٢٤	١٩,٧١٨	٦	مكاسب من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، صافي
(٢٤,٣٣٤)	(٣٠,٢٠٧)	٢٧	تكاليف التمويل
٦,٤٠٠	٧,٤٥١	٢٧	إيرادات التمويل
٦٨,٠١٣	١٧,٥٨٢	٧	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧		ربح السنة
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧		الربح العائد إلى:
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧		مالكي الشركة
٢,٤٣ فلس	١,٢٤ فلس	٢٨	ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة ديار للتطوير ش.م.ع

١١

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
			أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صافي التغير في القيمة العادلة
(٢,١٨١)	(٦,٧٧٠)	١٣	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢,١٨١)	(٦,٧٧٠)		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧		عائد إلى:
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧		مالكي الشركة
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي تقييم البنود المتاحة للبيع بالقيمة المعادلة ألف درهم	الاحتياطي تقييم امتيازات حقوق ملكية بالقيمة المعادلة ألف درهم	الاحتياطي تقييم البنود المتاحة للبيع بالقيمة المعادلة ألف درهم	إجمالي ألف درهم
٤,٦٩٩,٢١٤	٢٧٧,١٨٩	٤٨١	٤٨١	(١٠,٥٦,٤٥٦)	(١,٠٥٦,٤٥٦)	٤,٦٩٩,٢١٤
(٦٦١,٢٣٣)	-	(٤٨١)	٤٨١	(٦٦١,٢٣٣)	(٦٦١,٢٣٣)	(٦٦١,٢٣٣)
٤,٣٣٧,٩٨١	٢٧٧,١٨٩	-	(٤٨١)	١٨٦	(١,٧٧٧,٦٨٩)	٤,٣٣٧,٩٨١
١٤٠,١٤٧	-	-	-	-	١٤٠,١٤٧	١٤٠,١٤٧
(٢,١٨١)	-	-	(٢,١٨١)	-	(٢,١٨١)	(٢,١٨١)
١٣٧,٩٦٦	-	-	-	-	١٤٠,١٤٧	١٣٧,٩٦٦
-	١٤٠,١٥٥	-	-	-	(١٤٠,١٥٥)	-
٨٤٨	-	-	-	-	٨٤٨	٨٤٨
(١,٨٩٢)	-	-	-	-	(١,٨٩٢)	(١,٨٩٢)
٤,٤٤٧,٩٠٣	٢٩١,٢٠٤	-	-	(١,٧٠٠)	(١,٥٩٦,٦٠١)	٤,٤٤٧,٩٠٣
٧١,٥٣٧	-	-	-	-	٧١,٥٣٧	٧١,٥٣٧
(٦,٧٧٠)	-	-	(٦,٧٧٠)	-	(٦,٧٧٠)	(٦,٧٧٠)
٦٤,٧٦٧	٧,١٥٥	-	-	(٦,٧٧٠)	٧١,٥٣٧	٦٤,٧٦٧
-	-	-	-	(٣٥٥)	(٣٥٥)	-
(٦٣١)	-	-	-	(٦٣١)	(٦٣١)	(٦٣١)
(٧٨٨)	-	-	-	(٧٨٨)	(٧٨٨)	(٧٨٨)
٤,٥٣٧,٧٥١	٢٩٨,٣٥٨	-	(٨,٤٢٠)	(١,٥٦٠,١٣٧)	(١,٥٦٠,١٣٧)	٤,٥٣٧,٧٥١

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ كما هو معروض سابقاً

التأثير المترجم نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأزمات المالية  
(إيضاح ٣)

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ (معاد بيانه)

إجمالي الدخل الأخر للسنة

ذبح السنة

العسكرة الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي (العسكرة)/الدخل الأخر للسنة

الحوول إلى الاحتياطي القانوني

تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي الدخل الأخر للسنة

ذبح السنة

العسكرة الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي (العسكرة)/الدخل الأخر للسنة

الحوول إلى الاحتياطي القانوني

تسويات على تعويضات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات المرتقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة ديار للتطوير ش.م.ع

١٣

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٤,٢٢٩	(٦٠,٠٨١)	٢٩
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
إضافات إلى الممتلكات والمعدات		
(١٩١,٧٢٥)	(٨٥,٨٥٤)	
١٢١	(١٢١)	٦
إضافات إلى الاستثمارات العقارية: صافي		
٣٧,٢٠٣	٢١,٢٩٥	
صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر		
٤,٨٤٣	٩,١٠٣	
إيرادات من ودائع		
(١٤٩,٥٥٨)	(٥٥,٥٧٧)	
صافي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
تسديد قروض		
(١٠٥,٥٨٥)	(٢٤٧,٩٦٤)	
سحب قروض		
٤٥١,٠٧٩	٢١٥,٤٣٦	
تكاليف تمويل مدفوعة		
(٢٢,١٣٠)	(٣١,٧١٦)	
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية		
٣٢٣,٣٦٤	(٦٤,٢٤٤)	
<b>(النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله</b>		
النقد وما يعادله في بداية السنة		
٢٧٨,٠٣٥	(١٧٩,٩٠٢)	
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية		
٢٦٥,٩٥٠	٥٤٣,٨٥٦	
(١٢٩)	٦٥	
النقد وما يعادله في نهاية السنة		
٥٤٣,٨٥٦	٣٦٤,٠١٩	١٢

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

## ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٢٠٨٢٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي. إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("بإشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

## ٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

## ١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ (الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير ٢٠١٦). يحل المعيار محل الإرشادات الحالية على عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار"، تفسير لجنة تفسيرات المعايير للتقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير رقم ١٥ "الإيجارات التشغيلية- الحوافز" والتفسير رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ متطلبات جديدة أو معدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. يقدم المعيار تغييرات هامة في محاسبة المستأجر من خلال إزالة الفرق بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية ويتطلب الاعتراف بحق استخدام الأصل وإلتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة. على عكس محاسبة المستأجر، بقيت متطلبات محاسبة المؤجر دون تغيير إلى حد كبير. لذلك، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ليس له تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

بناءً على تقييم الإدارة، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة كمؤجر أو كمستأجر وبالتالي، لم تقم المجموعة بأي تعديلات بهذا الخصوص.

## ٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، التي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ في هذه البيانات المالية الموحدة.

يسري تطبيقها للفترات  
السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٩

## المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ خصائص التسديد المبكر مع التعويضات السلبية وتعديل المطلوبات المالية

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ أنه لأغراض تقييم ما إذا كانت ميزة الدفع مقدماً تفي بشرط مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط، يجوز للطرف الذي يمارس الخيار أن يقوم بالدفع أو الحصول على تعويض معقول عن الدفع المقدم بغض النظر عن سبب الدفع المقدم. بمعنى آخر، لا تفشل ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبية تلقائياً مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط.

يتم تطبيق التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. توجد هناك أحكام انتقالية محددة بناءً على تاريخ تطبيق التعديلات للمرة الأولى، فيما يتعلق بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة (تابع)

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٩

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨/ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة: المتعلقة في الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة

توضح هذه التعديلات بأن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

١ يناير ٢٠١٩

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ اندماج الأعمال والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة والمعايير المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل والمعايير المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الإقراض

تتضمن التحسينات السنوية على أربعة معايير

١ يناير ٢٠١٩

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الإقراض

توضح التعديلات أنه في حال أي اقتراض محدد لا يزال مستحقاً بعد أن يكون الأصل ذو العلاقة جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، يصبح ذلك الاقتراض جزءاً من الأموال التي تقترضها المنشأة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على الاقتراض العام.

١ يناير ٢٠١٩

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ اندماج الأعمال توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ أنه عندما تحصل المنشأة على السيطرة على الأعمال التي هي عملية مشتركة، تقوم المنشأة بتطبيق متطلبات دمج الأعمال المحققة على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس حصتها المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. تشمل الحصة المحتفظ بها سابقاً التي يعاد قياسها أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها والمتعلقة بالعملية المشتركة.

١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ أنه عندما يحصل الطرف الذي يشارك في العملية المشتركة، ولكن لا يمتلك سيطرة مشتركة عليها، إن العملية المشتركة والتي هي أعمال متحصل من خلالها على سيطرة مشتركة على مثل هذه العملية المشتركة، فإن المنشأة لا تقم بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة (تابع)

يسري تطبيقها للفترات  
السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٩

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين  
المتعلق بتعديلات، تقليص أو تسوية الخطة.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدره والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدره التاليه والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد.

يسري تطبيقها للفترات  
السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠٢٠

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعريف المادية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١  
عرض البيانات المالية والمعايير المحاسبي الدولي رقم ٨ التغييرات  
في التقديرات والأخطاء المحاسبية

يوضح التعريف الجديد بأن تكون "المعلومات هي جوهريه إذا كان الإهمال أو الخطأ أو التعتيم عليها قد يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية، والتي تقدم معلومات مالية عن منشأة محددة".

١ يناير ٢٠٢٠

تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم  
٣/تدمج الاعمال

توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهريه تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضًا أن الأعمال يمكن أن توجد بدون إدراج جميع المدخلات والعمليات اللازمة لتكوين المخرجات. أي أن المدخلات والعمليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في تكوين المخرجات" بدلاً من "القدرة على تكوين المخرجات".

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية تتعلق التعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية على المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام ٣، ٢، ٦، ١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١، ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢، ١٩، ٢٠ و ٢٢، والتفسير رقم ٣٢ لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والإقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والمصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (تابع)

يسري تطبيقها للفترات  
السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٢

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧/الأدوات المالية: الإفصاحات  
والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية التعديلات  
المتعلقة بمسائل ما قبل الاستبدال في سياق إعادة تشكيل ايبور.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ قياس التزامات  
التأمين بالقيمة الحالية للوفاء بالالتزامات، ويوفر نهجاً أكثر توحيداً  
للقياس والعرض لجميع عقود التأمين. تهدف هذه المتطلبات إلى  
تحقيق هدف قائم على مبدأ محاسبي متسق لعقود التأمين. يحل  
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي  
للتقارير المالية ٤ عقود التأمين اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠/البيانات  
المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨/استثمارات في  
شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو  
المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع  
المشتركة.

تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا  
يزال التطبيق مسموح به.

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو  
موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين  
بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة  
العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في  
السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### أساس الإعداد (تابع)

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

#### أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحقة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عانداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

#### إستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

الائتلاف المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

## ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## إستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة (تابع)

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو الائتلاف المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو الائتلاف المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو ائتلاف مشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية أخرى إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو إستدالية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة زميلة أو ائتلاف مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة زميلة أو ائتلاف مشترك، يتم الاعتراف بأي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم الاعتراف بأي فائض لحصة المجموعة على صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد على تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في الربح أو الخسارة الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

## المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن الجدول أدناه ملخصاً لتأثير التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الأرصدة الافتتاحية:

تأثير تطبيق المعيار الدولي  
للتقارير المالية رقم ٩ على  
الأرصدة الافتتاحية  
ألف درهم

(٦٦١,٢٣٣)

-----  
(٦٦١,٢٣٣)

=====

## الخسائر المتراكمة

الاعتراف بتأثير خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩

التأثير في ١ يناير ٢٠١٨

## (أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بدرجة كبيرة بالمتطلبات الحالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الخاص بتصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أن هذا المعيار يلغي الفئات السابقة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بشأن الموجودات المالية المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ تأثير هام على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية والأدوات المالية المشتقة. فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند الاعتراف المبدي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات الموجبة، إن وجدت (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدي):

- (١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند الاعتراف المبدي بأحد استثمارات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة عند الاعتراف المبدي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية (ما لم تكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زانداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تتطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترجمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

إن تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على القيم الدفترية للموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ يتعلق فقط بالمتطلبات الجديدة لانخفاض القيمة، على النحو الموضح أدناه.

يوضح الجدول والإيضاحات أدناه فئات القياس الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بالإضافة إلى فئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لكل فئة من الموجودات المالية لدى المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨.

القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	إعادة القياس	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي رقم ٩ للتقارير المالية رقم ٩
			الذمم المدينة و ذمم العقود والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً (راجع (١) أدناه))	التكلفة المطفأة	٤٦٢,٦٧٤
	(٥,١٩٨)	٤٦٧,٨٧٢	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	١,١٦٥,١٩٣
	(٦٥١,٩٧٨)	١,٨١٧,١٧١	المستحق من أطراف ذات علاقة (راجع (١) أدناه) ودائع ثابتة	التكلفة المطفأة	٤٧,٢٤٧
	(٣,٩٤٠)	٥١,١٨٧	طويلة الأجل	التكلفة المطفأة	٣٧٠,٨٣٣
	(١١٧)	٣٧٠,٩٥٠	النقد والأرصدة المصرفية	التكلفة المطفأة	١٩,٨١٦
		١٩,٨١٦	سندات ملكية (راجع (٢) أدناه)	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أدوات ملكية	-
		-	أدوات محتملة قابلة للتحويل	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - أدوات ملكية	-
٢,٠٦٥,٧٦٣	(٦٦١,٢٣٣)	٢,٧٢٦,٩٩٦	إجمالي الموجودات المالية		

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	إعادة القياس	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	القروض
٦٦٨,٣٣٩	-	٦٦٨,٣٣٩	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى
٧٨,١٥٣	-	٧٨,١٥٣	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	ذمم المحتجزات الدائنة
٤١١	-	٤١١	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	المستحق لأطراف ذات علاقة
٧٤١,٠١٠	-	٧٤١,٠١٠	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٤٨٧,٩١٣	-	١,٤٨٧,٩١٣			إجمالي المطلوبات المالية

(١) إن الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المصنفة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ على أنها قروض و ذمم مدينة تم حالياً تصنيفها بالتكلفة المطفأة. تم الاعتراف بزيادة تبلغ ٦٥٧.٢ مليون درهم ضمن مخصص انخفاض قيمة هذه الذمم المدينة، وذلك ضمن الخسائر المتركمة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ عند التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

(٢) تتمثل سندات الملكية في الاستثمارات التي تعززم المجموعة الاحتفاظ بها لفترة طويلة لأغراض استراتيجية. وفقاً لما يجيزه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار في تاريخ التطبيق المبدي على أنه مقياس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى. على خلاف المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، لن يتم مطلقاً إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة المتركم لهذا الاستثمار ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استشرافي "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى وموجودات العقود، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان بشكل مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة (تابع)

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي بها.

يتم قياس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- أن يكون الأصل المالي مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

التأثير على البيانات المالية الموحدة

بخلاف التغييرات في تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية، فإن تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار يرجع بصورة أساسية إلى الزيادة في خسائر انخفاض القيمة المعترف بها من الموجودات المالية. فيما يلي تفاصيل التسويات على الخسائر المتراكمة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

#### (ب) انخفاض القيمة (تابع)

تأثير إعادة القياس بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ألف درهم (مُعاد بيئاتها)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (كما تم بيئاته سابقاً)	١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم (مُعاد بيئاتها)
(٥,١٩٨)	(١١٢,٢٣٩)	(١١٧,٤٣٧)
(٦٥١,٩٧٨)	(١,٣٤٥)	(٦٥٣,٣٢٣)
(٣,٩٤٠)	-	(٣,٩٤٠)
(١١٧)	-	(١١٧)
(٦٦١,٢٣٣)	(١١٣,٥٨٤)	(٧٧٤,٨١٧)
=====	=====	=====

#### خسائر انخفاض القيمة من:

الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى  
المستحق من أطراف ذات علاقة  
ودائع ثابتة طويلة الأجل  
النقد والأرصدة المصرفية

تقوم المجموعة باستخدام مصفوفة مخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمبلغ المستحق من طرف ذي علاقة والذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى من العملاء الفرديين، الذي يتألف من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة.

تستند معدلات الخسائر إلى تجارب خسائر الائتمان الفعلية السابقة. يتم ضرب هذه المعدلات بعوامل قياسية لتعكس الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع المعلومات السابقة والظروف الحالية ورؤية المجموعة للأوضاع الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة. تستند العوامل القياسية إلى أسعار نفط برنت الفعلية والمتوقعة.

خلال السنة الحالية، أدت الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض انتمائي في القيمة إلى زيادة في خسائر انخفاض القيمة (الإيضاحين ١٠ و ١١).

#### (ج) إلغاء الاعتراف

##### الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيارات ملكية الأصل المالي بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيارات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على الأصل المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات معترف بها في بيان المركز المالي، ولكن تحتفظ بكافة أو بجزء كبير من مخاطر وامتيارات الأصل المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

##### المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

##### مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع الاعتراف بأية مكاسب أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي المكسب أو الخسارة المعترف به في الربح أو الخسارة على أي فائدة مدفوعة على الإلتزام المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

المطلوبات المالية (تابع)

ومع ذلك، يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للإلتزام المالي في الدخل الشامل الآخر، إلا إذا كان الاعتراف بتأثيرات التغييرات في مخاطر الائتمان في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق تكبير أو عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الربح أو الخسارة. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان للإلتزام المالي التي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر في وقت لاحق إلى الربح أو الخسارة؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي.

يتم الاعتراف بمكاسب أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات التقديرية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وعلوات أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو حينئذ يكون ملائماً لفترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما فقط عندما يتم إستيفاء الإلتزام أو إلغائه أو إنتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي الذي تم إلغاء الاعتراف به والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدهرم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصنة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تحويل العملات الأجنبية (تابع)

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المترجمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المترجمة تتم إعادتها إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المترجمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٢٠-٣٥
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٤-١٥
السيارات	٤

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### العقارات الاستثمارية

##### الإعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

##### القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

##### التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للعقار المحدد.

##### التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

##### التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

##### التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك 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 وفقاً لذلك. يتم 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 ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر.

##### بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة/ التشغيلية الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة/ التشغيلية ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

#### النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

#### امتيازات الموظفين

##### (أ) تعويضات نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين على أساس الالتزام الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

##### (ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

#### سلفيات من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير الاعتراف بالإيرادات، يتم الاعتراف بها على أنها سلفيات من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

#### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

#### الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإنابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني في حال استوفاء أحد المعايير التالية:

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاد بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الاعتراف بالإيرادات (تابع)

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استوفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لإستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُتعهَد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

#### الإيرادات من مصادرة العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم الاعتراف بها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

#### إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق و أنشطة متعلقة بالضيافة يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

#### إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجارٍ تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

#### إيرادات الضيافة

#### الغرف

يتم الاعتراف بإيرادات الغرف في وقت ما (بالصافي بعد خصم الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

#### الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي صافي الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

#### إيرادات التشغيل الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

#### إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

#### توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمتطلبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

#### عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار تشغيلي. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) بأقساط متساوية في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة عقد الإيجار.

#### مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المُعترف بها وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

#### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

#### (أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/ أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

قامت إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة وقسم المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")

إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظه العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحسوبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم لانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

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

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

#### الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادة ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.

#### تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

#### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادة الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

#### تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

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

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(د) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الصادر عن شركات تقييم خارجية مستقلة والمعلومات حول المبيعات لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(هـ) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات. حددت الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل و / أو بند من بنود الموجودات على أساس العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والاستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(و) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الانتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل مدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

## ٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٨	٢٠١٩	وحدات التجزئة في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	المواقف في الإمارات	مبنى للإستخدام المتنوع في الإمارات	النظام المتدرج للقيمة العادلة
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
		٣	٣	٣	٣	
٣٣٨,٠١٩	٣٥٠,٥٩٢	١٨٧,٢٦٠	١٠,٧١١	٦٨,٩١٤	٨٣,٧٠٧	كما في ١ يناير
٤٤	١٢١	-	-	٤٨	٧٣	إضافات
(١٦٥)	-	-	-	-	-	استبعاد
١١,٤٧٠	١٥,٦١٣	٢٣,١٢٧	-	(٧,٥١٤)	-	المحول من/ (إلى) عقارات محتفظ بها للبيع، لصافي (إيضاح ٨)
-	١,٣٤٣	-	-	-	١,٣٤٣	المحول من الممتلكات والمعدات، صافي (إيضاح ٥)
-	١٢٦,٨٢٣	-	-	-	١٢٦,٨٢٣	تحويل من السلف لشراء عقارات (إيضاح ٩)
١,٢٢٤	١٩,٧١٨	١٠,٤٠٦	٣,٣٣٤	٨,٦٣٧	(٢,٦٥٩)	صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٣٥٠,٥٩٢	٥١٤,٢١٠	٢٢٠,٧٩٣	١٤,٠٤٥	٧٠,٠٨٥	٢٠٩,٢٨٧	كما في ٣١ ديسمبر

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- 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 ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تتضمن التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٨,٩ مليون درهم (٢٠١٨: ٣,٢ مليون درهم)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٨,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٣٤,٤ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٢٤٤,٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٤٨,٧ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم:

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة العقارات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم مبنى المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة	
					أقصى تأثير ألف درهم	أدنى تأثير ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى لإستخدام المتنوع	الدخل المرسلة	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم لكل قدم مربع سنوياً	١,٢٩٥	(١,٢٩٥)
			معدل الخصم	٪٨,٦١	(١٦,٧١١)	٢٣,٩٤٨
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف		القيمة السوقية المقدرة	٢٦,٥ ألف درهم إلى ٦٢ ألف درهم لكل موقف سيارات	٧٠١	(٧٠١)
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	١٥٠ درهم إلى ٣٠٠ درهم لكل قدم مربع	١٤٠	(١٤٠)
الإمارات العربية المتحدة	وحدات التجزئة		القيمة السوقية المقدرة	١,٤٧٥ درهم إلى ١,٦٢٥ درهم لكل قدم مربع	٢,٢٠٨	(٢,٢٠٨)

إن التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبيّنة أعلاه.

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة الدخل المرسلة استناداً إلى المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)  
يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٣٧

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الإجمالي		الشركة الزميلة		الائتلافات المشتركة		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٦٥,٠٣٨	١,٣٣٣,٠٥١	٣٦٨,٨٠٢	٣٦٧,٠١٢	٨٩٦,٢٣٦	٩٦٦,٠٣٩	في ١ يناير
٦٨,٠١٣	١٧,٥٨٢	(١,٧٩٠)	(٣,٤١٨)	٦٩,٨٠٣	٢١,٠٠٠	الحصة من الأرباح/ (الخصائر) (١)
١,٣٣٣,٠٥١	١,٣٥٠,٦٣٣	٣٦٧,٠١٢	٣٦٣,٥٩٤	٩٦٦,٠٣٩	٩٨٧,٠٣٩	في ٣١ ديسمبر

(١) في السنة السابقة، تتضمن الحصة من أرباح ائتلاف مشترك أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٥٨,٢ مليون درهم لمحفظه العقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الائتلاف المشترك خلال السنة الحالية، وفقاً للتقييم الداخلي من قبل الإدارة لحصة المجموعة من هذه العقارات.

### الاستثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشيونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الزميلة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢	نسبة حصة الملكية
٩٣٩,٩٨٤	٩٣٩,٨٢٢	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢١٣,٥٦٤	٢١٣,٥٢٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢,٧٢٪)
١٥٣,٤٤٨	١٥٠,٠٦٥	تعديلات (راجع الإيضاح (٢) أدناه)
٣٦٧,٠١٢	٣٦٣,٥٩٣	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٢)	(١٦٢)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠٪)
(٣٧)	(٣٧)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٢٢,٧٢٪)
(١,٧٥٣)	(٣,٣٨١)	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية
(١,٧٩٠)	(٣,٤١٨)	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(٢) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة وتعديل يتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

#### ٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة (تابع)

##### الاستثمار في ائتلاف مشترك

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الائتلاف المشترك التالي الذي يعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلاف المشترك، كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الائتلاف المشترك:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٪٥٠	٪٥٠	نسبة حصة الملكية
١,٤١٠,٤٦٥	١,٤٦٨,٤٩٠	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٧٠٥,٢٣٣	٧٣٤,٢٤٥	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٢٦٠,٨٠٦	٢٥٢,٧٩٤	تعديلات (راجع الإيضاح (٣) أدناه)
٩٦٦,٠٣٩	٩٨٧,٠٣٩	القيمة الدفترية للحصة في الائتلاف المشترك
٥٥,١٥٠	٧٧,٣٣٥	الإيرادات
٢٤,٧٤٠	٣١,٨٤٩	الاستهلاك والإطفاء
٤٩	١٠,٩٨١	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠٪)
٢٥	٥,٤٩١	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٥٠٪)
٧٠,٣٦٨	١٥,٦٤٥	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع كذلك الإيضاح (١) أعلاه)
(٥٩٠)	(١٣٦)	تعديلات أخرى
٦٩,٨٠٣	٢١,٠٠٠	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(٣) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الائتلاف المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للائتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٣٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإثشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٢٢٨,١٠٠	٣٢٠,٤٧٩	٦٨٥,٧٨٧	١,٢٣٤,٣٦٦	كما في ١ يناير ٢٠١٨
١٥,٣٣٧	٤١٨,٠٨٣	١٤١,٤٩٣	٥٧٤,٩١٣	إضافات
١,٣٧٢	-	-	١,٣٧٢	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)
٣٦,٣٠٩	(٣٦,٣٠٩)	-	-	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع
-	(١١,٤٧٠)	-	(١١,٤٧٠)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٨٤٦	(٣٦٥)	(٤٨١)	-	إعادة تصنيفات/ تعديلات
(٢٧,٩٧٩)	(٣٧٥,٧٤٥)	-	(٤٠٣,٧٢٤)	المبيعات (إيضاح ٢٢)
٢٥٣,٩٨٥	٣١٤,٦٧٣	٨٢٦,٧٩٩	١,٣٩٥,٤٥٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٥٣,٩٨٥	٣١٤,٦٧٣	٨٢٦,٧٩٩	١,٣٩٥,٤٥٧	كما في ١ يناير ٢٠١٩
-	٣٧٢,٧٩٢	١,٥٨٦	٣٧٤,٣٧٨	إضافات
١,٧٩٦	-	-	١,٧٩٦	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)
٤٠,٧١٣	(٤٠,٧١٣)	-	-	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع
٧,٥١٤	(٢٣,١٢٧)	-	(١٥,٦١٣)	تحويل من/ (إلى) عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
(٧,٢٦٨)	(١٣٢,٣٥٨)	-	(١٣٩,٦٢٦)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٤,٧٨٧)	(٣٢٠,٥٤٧)	-	(٣٣٥,٣٣٤)	بيع عقارات (إيضاح ٢٢)
٢٨١,٩٥٣	١٧٠,٧٢٠	٨٢٨,٣٨٥	١,٢٨١,٠٥٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ترتب على تقييم الإدارة لصادفي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ١,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٣ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢٢).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

في سنة ٢٠١٨، تمت تسوية جزئية لرصيد مستحق القبض من جهة ذات علاقة من خلال قطعة أرض تم قيدها تحت أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً. قامت الشركة ببيع قطعة الأرض بقيمتها العادلة البالغة ٨٢.٦ مليون درهم. (إيضاح ١١ - ج).

في سنة ٢٠١٨، قامت الشركة أيضاً بالاستحواذ على قطعة أرض بمبلغ ٥٨.٦ مليون درهم من مطور رئيسي خلال السنة الحالية كجزء من اتفاقية التسوية المبرمة في السنة السابقة.

قامت المجموعة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية في مبنى شقق فندقية بمبلغ ١٣٢,٤ مليون درهم ووحدات في مبنى سكني بقيمة ٧,٣ مليون درهم بناءً على التغيير في استخدام هذه الوحدات (إيضاح ٥).

تم رهن قطع أراضي بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٣٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٦٧٢ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات بإجمالي قيمة دفترية بلغت ١٥٧,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٧١ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

اعترفت الشركة خلال السنة الحالية بمبلغ ٣٣٥,٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٠٣,٧ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٤٥٥,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٥١٥,٦ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٨٢٨,٣ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٢٦,٨ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٩٧,٠٤٩	٣٩١,٧٤٩
(٢٦٧,٤٣٩)	(٢٦٢,٢٧٨)
١٢٩,٦١٠	١٢٩,٤٧١
-	(٢,٦٤٨)
-	(١٢٦,٨٢٣)
١٢٩,٦١٠	-

مبالغ مدفوعة لشراء حصة في مشروع عقاري  
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروع عقاري

ناقصاً: محول إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى  
ناقصاً: محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)

في سنوات سابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية تفاهم لشراء حصة في محافظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. يمكن استرداد هذا المبلغ المدفوع مقدماً بتحويل حصة المجموعة في العقارات في المشروع. أبرمت الشركة اتفاقية في سنة ٢٠١٨ يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك المجموعة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. تم الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في سنة ٢٠١٩، وبالتالي تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٦).

### ١٠ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦٥٦,١٣٧	٧٤٢,٣٨٥
١١٩,٤٤٤	١٠٢,٧٩١
٧٧٥,٥٨١	٨٤٥,١٧٦
٧٦٤,٧٧٨	٧٧٤,٢٣٥
١٠,٨٠٣	٧٠,٩٤١
٧٧٥,٥٨١	٨٤٥,١٧٦

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)  
الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)

متداول  
غير متداول  
إجمالي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود والذمم المدينة الأخرى

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣١٧,٨٥٦	٣٧٨,١٣٨
٣٢٧,٤٧٨	٢٩٣,٣٠٦
١٠,٨٠٣	٧٠,٩٤١
٦٥٦,١٣٧	٧٤٢,٣٨٥

#### الذمم المدينة التجارية

المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً

#### موجودات العقود

المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير

المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير

إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٢,١ مليون درهم (٢٠١٨: ١١٦,١ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٧٠٨,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٦٣١,٧ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٢٣,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٤,٤ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٣٨,٢٨٠	٣٦٤,٢٤٧
٢٥٩,٧٩٢	٢٤٨,٨٣٢
٥٨,٠٦٥	١٢٩,٣٠٦
٦٥٦,١٣٧	٧٤٢,٣٨٥

لم يحن موعد سدادها  
حتى ٣ أشهر  
أكثر من ٣ أشهر  
صافي الذمم المدينة

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ١٠. الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية لدى المجموعة:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١١١,٩٣٤	١١٦,١١٥
٥,١٩٨	-
٤,٢٤٥	٥,٩٣٧
(٥,٢٦٢)	-
<u>١١٦,١١٥</u>	<u>١٢٢,٠٥٢</u>

في ١ يناير  
التعديل عند التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩  
مخصص انخفاض القيمة  
المشطوبة خلال السنة  
في ٣١ ديسمبر

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات موجلة كضمان.

### ٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٥٣,١٣١	٢٢,٨٩١
٢٢,١٨٨	١٤,٨٤٤
٩,١٨٧	٨,٣١٧
٣٥,٣١٠	٥٧,١١١
<u>١١٩,٨١٦</u>	<u>١٠٣,١٦٣</u>
(٣٧٢)	(٣٧٢)
<u>١١٩,٤٤٤</u>	<u>١٠٢,٧٩١</u>

السلفيات المقدمة للمقاولين  
السلفيات المقدمة للموردين  
مصروفات مدفوعة مقدماً  
أخرى

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

### ١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذات العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤/الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

#### (أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢,٩١٨	٢,٤٨٨
١٨,٣٦٥	٢٢,٣٦٩
١٨٨,٩٤٢	١٥١,٥٠٠
٧٦,٩١٧	١١٣,٨٥٨

مساهم رئيسي  
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية  
تكاليف التمويل  
سحب قروض  
سداد قروض

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٤٢

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٤,٢٠٥	١٤,٣٢٢
٣٨٢	٤٦١
١,٨٩٢	١,٢٨٨
١٦,٤٧٩	١٦,٠٧١

رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين  
معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين  
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

خلال السنة الحالية، تم الاعتراف بمخصص مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١.٣ مليون درهم (٢٠١٨: مخصص بمبلغ ١.٩ مليون درهم). تم خلال السنة، تم الاعتراف بمخصص إضافي بقيمة ٦٠٠ ألف درهم مقابل مكافآت وأعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٨: عكس مبلغ ٨٠٠ ألف درهم) استناداً إلى الاعتماد النهائي للمساهمين خلال الجمعية العمومية التي عقدت في ١٥ أبريل ٢٠١٩.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٥,٠٦٨	٨,٤١٢
١,٢٠٠,١٥١	١,٢٠٠,١٢٧
١,٢٠٥,٢١٩	١,٢٠٨,٥٣٩
(٣٩٦,٥٤٥)	(٣٩٦,٥٣٧)
٨٠٨,٦٧٤	٨١٢,٠٠٧

مداولة

المستحق من ائتلاف مشترك  
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١٤٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٢٩ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٢٠٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٤٥ مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٧.٥ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

لاحقاً لعدة تعديلات على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، بلغت القيمة المستحقة من الطرف ذي العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,١٩٨.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,١٩٨.٧ مليون درهم)، والتي يوجد مقابلها مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٣٩٥.١ مليون درهم. إن الرصيد القائم بناءً على آخر تعديل اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتعين تسويته من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تسوية جزئية

في سنة ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديل وتسوية جزئية مع المشتري للتسوية الجزئية لرصيد مستحق القبض بمبلغ ٦٠٢,٢ مليون درهم. تمت تسوية جزء من هذا الرصيد المستحق القبض بلغ ٣١١,٣ مليون درهم من خلال قطعة أرض تم قيدها بقيمتها العادلة (راجع أدناه وإيضاح ٨).

مخصص انخفاض القيمة

في سنة ٢٠١٨، تم الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٥١,٩ مليون درهم كتسوية لحقوق الملكية وفقاً للمتطلبات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وبالتالي عند التسوية الجزئية للرصيد المستحق القبض خلال السنة السابقة، تم شطب مبلغ ٢٢٤,٩ مليون درهم مقابل مخصص انخفاض القيمة بالإضافة إلى الاعتراف بعكس مخصص انخفاض قيمة وفقاً للتقديرات المعدلة لنموذج خسائر الائتمان بمبلغ ٣١,٩ مليون درهم ضمن البيانات المالية الموحدة. لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩/الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات استشرافية متنوعة والتي قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٤٣

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٨	٢٠١٩	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٤٧	مستحق إلى مساهم رئيسي
١,٤٦٠	١,٥٥٣	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
١,٤٦٠	١,٨٠٠	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي (بنك) ٤٦٨.٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٣١.٢ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٨,٨٣١	١٧٩,٨٦٠	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٣٣٣,٩٨٥	٢٨١,٧٤٠	ودائع ثابتة
١٥٣	١٧٣	النقد في الصندوق
٦٦٢,٩٦٩	٤٦١,٧٧٣	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(٤,٢٧٤)	(٤,٩٧٥)	
٦٥٨,٦٩٥	٤٥٦,٧٩٨	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
(٤٢,٦٥٤)	(٤٠,٨٦٣)	النقد والأرصدة لدى البنوك
٦١٦,٠٤١	٤١٥,٩٣٥	ناقصاً: ودائع بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٧٢,١٨٥)	(٥١,٩١٦)	النقد ومرادفات النقد
٥٤٣,٨٥٦	٣٦٤,٠١٩	

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ٧٠,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٣٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ١٣٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥٠ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ ٠,١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣,٨١ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ ٢,٠٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠,١٣ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر لصالح مطور عقاري طرف ثالث في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه.

يشمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٢١,٠١ مليون درهم (٢٠١٨: ١٩,٤١ مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة انتمائية بالنيابة عن ومنفعة الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بإيداع وديعة وكالة مع أحد المؤسسات المالية بمبلغ ١٠١ مليون درهم لمدة ١٢ سنة تسدد على أقساط ربع سنوية. استناداً إلى الشروط الأساسية للاتفاقية المعدلة المبرمة خلال السنوات السابقة، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٢,١ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٤,٢ مليون درهم على الوديعة الثابتة. كما في تاريخ التقرير، استلمت المجموعة إجمالي مبلغ ٤١,٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٤١,٣ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية التي تم مقابلتها الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٥ مليون درهم في تاريخ التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٤٤

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

في ١ يناير ٢٠١٨، قامت المجموعة بتصنيف الاستثمارات المبينة أدناه كسندات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تمثل سندات حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تعتمزم المجموعة الاحتفاظ بها لأجل طويل لأغراض استراتيجية.

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
١٩,٨١٦	١٧,٦٣٥	١ يناير (تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية)
(٢,١٨١)	(٦,٧٧٠)	التغير في القيمة العادلة
١٧,٦٣٥	١٠,٨٦٥	٣١ ديسمبر

### ١٤ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

### ١٥ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

### ١٦ القروض

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	التزامات التمويل الإسلامي
١٩١,١٦٤	٢٨٩,٥٤٤	متداولة
٨٢٢,٦٦٩	٦٩١,٧٦١	غير متداولة
١,٠١٣,٨٣٣	٩٨١,٣٠٥	إجمالي القروض
ألف درهم		
٦٦٨,٣٣٩		في ١ يناير ٢٠١٨
٤٥١,٠٧٩		مبالغ مسحوبة
(١٠٥,٥٨٥)		مبالغ مسددة
١,٠١٣,٨٣٣		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢١٥,٤٣٦		مبالغ مسحوبة
(٢٤٧,٩٦٤)		مبالغ مسددة
٩٨١,٣٠٥		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمراوحة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) (إيضاح ١١) ومن بنوك محلية أخرى. يتم الحصول على هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الريح السائدة في السوق، وتستحق على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة أحد عشر سنة اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٨: من سنتين إلى اثني عشر سنة).

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦). علاوة على ذلك، تخضع تسهيلات مع بعض البنوك لتعهدات مالية.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ١٧ السلفيات المقدمة من العملاء

تشتمل السلفيات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

### ١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢٤,٨٧٢	٣٥,٤٧٢
٢٧٠,٧٥٩	٢٤١,٤٩٠
٣,٩٨٧	٣,٤٧٤
١١٣,٧٩٩	٨٥,٠١٠
٢٠٦,٩٦٧	٢١٨,١٥١
<u>٦٢٠,٣٨٤</u>	<u>٥٨٣,٥٩٧</u>

الذمم الدائنة التجارية  
مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي  
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة  
تكاليف مشروعات مستحقة  
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة

### ١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٢٩,٦٨٦	١٨,٦٠٩
٣٣,٦٥٠	٧٦,٢٠٣
<u>٦٣,٣٣٦</u>	<u>٩٤,٨١٢</u>

الجزء غير المتداول  
الجزء المتداول

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى سنتين من تاريخ التقرير.

### ٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١٣,٤٣٦	١٣,٨٩٣
٢,٥٩٣	٢,٨٣٨
(٢,١٣٦)	(١,٨٢٢)
<u>١٣,٨٩٣</u>	<u>١٤,٩٠٩</u>

في ١ يناير  
المحمل للسنة (إيضاح ٢٥)  
التعويضات المدفوعة  
في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كالتزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢١ الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>أنشطة التطوير العقاري</b>
٥١٥,٦٥١	٤٥٥,٧٧٧	بيع عقارات
٣٥,٣٥٠	٢٩,٥٨٥	إيرادات تأجير
٥٥١,٠٠١	٤٨٥,٣٦٢	
		<b>إدارة العقارات والمرافق</b>
٣٨,٢٥٦	٤١,٨٨٢	إدارة عقارات
٥٤,٤٧٣	٥٣,٦٨٥	إدارة مرافق ومجمعات سكنية
٩٢,٧٢٩	٩٥,٥٦٧	
-	٢٢,٨٢٠	<b>الضيافة</b>
٦٤٣,٧٣٠	٦٠٣,٧٤٩	

### سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة الاعتراف بها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

الإجمالي	٢٠٢١	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٣٤,٥٤١	٨٨,٧٦٧	٣٤٥,٧٧٤	بيع عقارات

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

### ٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٣,٧٢٤	٣٣٥,٣٣٤	تكاليف عقارات مباحة (إيضاح ٨)
٣٨,٥٠٤	٤٢,٨١٩	التكلفة التشغيلية لإدارة المرافق (١)
-	٧,٤٥٨	التكلفة التشغيلية للضيافة
٣,١٥٥	٦,٨٢٣	التكلفة التشغيلية لتأجير العقارات
(١,٣٧٢)	(١,٧٩٦)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، صافي (إيضاح ٨)
١٢٧	٣٤٥	أخرى
٤٤٤,١٣٨	٣٩٠,٩٨٣	

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٢١,١ مليون درهم (٢٠١٨: ١٥.٧ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكبدة نتيجة الحصول على عقود وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣,٢٤٥	٦,٢٣٥
٧,٢٥١	٧,٦٠٩
<u>١٠,٤٩٦</u>	<u>١٣,٨٤٤</u>

عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع  
أخرى

### ٢٤ المصاريف العمومية والإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٩٢,٦٠٠	٨٣,٦١١
١٩,١٠١	٢٢,٩٠٣
-	١٢,٨٢٧
٥,٥٠١	٤,٣٣١
٦,٢٩٤	١٤,١٠٩
١,٨٦٦	١,٨١٨
٤٤٨	١٣٨
٢٠,٦٧٨	٢٣,٦٣٨
<u>١٤٦,٤٨٨</u>	<u>١٦٣,٣٧٥</u>

تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)  
مصاريف التسويق والبيع  
مصاريف ما قبل التشغيل  
الأتعاب القانونية والمهنية  
الاستهلاك (إيضاح ٥)  
الإيجار  
المساهمات المجتمعية  
أخرى

### ٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٥٩,٧٦٩	٥٩,٨٤١
٢,٥٩٣	٢,٨٣٨
٦٣٨	٦٨٤
٢٩,٦٠٠	٢٠,٢٤٨
<u>٩٢,٦٠٠</u>	<u>٨٣,٦١١</u>

تكاليف رواتب  
تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)  
مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية  
مكافآت أخرى

### ٢٦ مخصص المطالبات

يتضمن مخصص المطالبات المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد الشركة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ والمطبق في إمارة دبي، قامت الشركة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

## ٢٧ (تكاليف)/ إيرادات التمويل

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
(٢٤,٣٣٤)	(٣٠,٢٠٧)
٥,٤٧٠	٨,٤٤٦
٩٣٠	(٩٩٥)
٦,٤٠٠	٧,٤٥١
(١٧,٩٣٤)	(٢٢,٧٥٦)

تكاليف تمويل على قروض مصرفية

إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل  
التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة  
إجمالي إيرادات التمويل  
صافي تكاليف التمويل

## ٢٨ ربحية السهم

## الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠١٨	٢٠١٩
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢,٤٣	١,٢٤

الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)  
ربحية السهم (بالفلس)

## المخفضة

لم تقم الشركة بإصدار أي أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند استخدامها.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧	ربح السنة
		تعديلات لـ:
٦,٢٩٤	١٤,١٠٩	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٥٩٣	٢,٨٣٨	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(٣١,٩٣٩)	-	عكس انخفاض قيمة رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة (إيضاح ١١ ج))
(١,٣٧٢)	(١,٧٩٦)	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢٢)
		انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة
٤,٥٢٩	٨,٢٧٩	عكس انخفاض القيمة مقابل مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
(٨,٥٦١)	(٣,٥٩٠)	مخصص مقابل مطالبات
٥,٢٩٨	١,٥٥٣	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)
(٦,٤٠٠)	(٨,٤٤٦)	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)
٢٤,٣٣٤	٣١,٢٠٢	الحصة من نتائج شركة زميلة وانتلاف مشترك (إيضاح ٧)
(٦٨,٠١٣)	(١٧,٥٨٢)	الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(١,٢٢٤)	(١٩,٧١٨)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
٦٥,٦٨٦	٧٨,٣٨٦	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(٢,١٣٦)	(١,٨٢٢)	التغيرات في رأس المال العامل:
		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(٢٢,٤٩٢)	(٥٥,٧٩٧)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
(١٥,٤٤٩)	(١١,٠٧٧)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
٦٣٢	٤٢,٥٥٣	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
٧١,٦٢٧	(٥٣,٧٦٠)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
(١٥٤,١٤٨)	(١٧,٧٠٥)	السلفيات المقدمة من العملاء - المتداولة
(١٤,٤٢١)	١٥,٠٠٨	المخزون
(٤٦)	٤٣٥	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٦٢,٠٠٣	(٣,٣٢٠)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٣,٣٨٤	(٥٣,٣٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٤١١)	٣٣٩	صافي النقد (المستخدم في) // الناتج من الأنشطة التشغيلية
١٠٤,٢٢٩	(٦٠,٠٨١)	

### ٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ١٠٩,٤ مليون درهم (٢٠١٨: ٤١٢ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات أخرى بقيمة لا شيء (٢٠١٨: ١٧٠,٤ مليون درهم) (إيضاح ٣١).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٧,٧ مليون درهم (٢٠١٨: ٦.٦٠٠ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٨: ٣.٤ مليون درهم) بالإجابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حيثما تقتضي الضرورة، برصد مخصصات كافية مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً إيضاح ٣٠.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

علاوة على ذلك، في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٩، أصدرت محكمة التمييز حكماً لصالح المجموعة ضد مطور عقاري زميل لها ("الطرف المقابل") مقرة في الإمارات العربية المتحدة ("الطرف المقابل")، مؤيدة لقرار صادر عن محكمة الاستئناف في سبتمبر، والتي أكدت محكمة دبي الابتدائية حكم بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء للأراضي المتنازع عليها. كما أمرت محكمة النقض الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة البالغ ٤١١ مليون درهم، بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم عن الإخلال بالتزاماته. بعد صدور الحكم، تم التنفيذ، ويجري التنفيذ حالياً كما في تاريخ التقرير.

### ٣٢ معلومات حول القطاعات

#### القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية يتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، و أعمال مرتبطة بالضيافة.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

## ٣٢ معلومات حول القطاعات (تابع)

الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
٦٠٣,٧٤٩	٢٢,٨٢٠	٩٥,٥٦٧	٤٨٥,٣٦٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧١,٥٣٧	(١٣,٣٠٣)	١٢,٤٧٥	٧٢,٣٦٥	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٢٤١,٤٠٣	٩٤٢,٣٢٠	٣٠٠,٥٢٢	٤,٩٩٨,٥٦١	أرباح القطاع
١,٧٠٣,٦٥٠	٢٦,٦٦٩	١٦٢,٠٢٨	١,٥١٤,٩٥٣	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
٦٤٣,٧٣٠	-	٩٢,٧٢٩	٥٥١,٠٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٤٠,١٤٧	-	١٧,٣١٣	١٢٢,٨٣٤	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٢٠٣,١١٦	-	٢٦٢,٧٩٠	٥,٩٤٠,٣٢٦	أرباح القطاع
١,٧٢٨,٢١٣	-	٢٣٠,٤٠٤	١,٤٩٧,٨٠٩	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات على مدى الفترة ذات الصلة في حين يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة العقارات والمرافق في وقت محدد.

## المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٣.٣ مليون درهم).

## ٣٣ إدارة المخاطر المالية

## عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

## مخاطر السوق

## مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتة سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

## مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

٥٢

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

### مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لخطر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتتغير/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠١٨: كانت لتتغير/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤.١ مليون درهم)، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

### الأدوات المالية المشتقة

أبرمت المجموعة خلال السنة السابقة اتفاقية مقايضة أسعار الربح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الربح. يوضح الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، التي تساوي القيم السوقية، بالإضافة إلى القيم الاسمية. تمثل القيمة الاسمية في قيمة الموجودات المشتقة ذات الصلة، والمعدل أو المؤشر المرجعي، وتشكل الأساس الذي يتم بناءً عليه قياس التغيرات في قيمة الأدوات المشتقة. تشير القيم الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في تاريخ التقرير والتي لا تكون بمثابة مؤشر على مخاطر السوق أو مخاطر الائتمان.

٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة
١٦٩,٦٦١	(١٩٠)	٢٣٧,٥٠٠	(١٧)
١٦٩,٦٦١	(١٩٠)	٢٣٧,٥٠٠	(١٧)

مقايضة أسعار الفائدة

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى ٣ في النظام المتدرج للقيمة العادلة.

### مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٤٢,٦٥٤	٤٠,٨٦٣
٦٩١,٠٧٥	٧٩٧,٦٢٧
٨٠٨,٦٧٤	٨١٢,٠٠٧
٦١٥,٨٨٨	٤١٥,٧٦٢
٢,١٥٨,٢٩١	٢,٠٦٦,٢٥٩

ودائع ثابتة طويلة الأجل  
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)  
المستحق من أطراف ذات علاقة  
أرصدة لدى البنوك

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطر ما المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال ذمم الحسابات المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطي الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدية المتبقي للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول أدناه نبذة عن تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

-----التدفقات النقدية التعاقدية-----				
القيمة الدفترية	التدفقات النقدية	في غضون	من ٢ - ٥	أكثر من خمس
ألف درهم	ألف درهم	سنة واحدة	سنوات	سنوات
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٨١,٣٠٥	١,١٢٢,١١٩	٣٢٤,٦٩١	٥٣٩,٥٥٨	٢٦٧,٨٧٠
٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	-	-
٩٤,٨١٢	٩٤,٨١٢	٧٦,٢٠٣	١٨,٦٠٩	-
١,٦٥٩,٧١٤	١,٨١٠,٥٢٨	٩٨٤,٤٩١	٥٥٨,١٦٧	٢٦٧,٨٧٠
١,٠١٣,٨٣٣	١,٢٠٠,٤٩٠	٢٣٩,٢٢٩	٧١٢,٥٢٤	٢٤٨,٧٣٧
٦٢٠,٣٨٤	٦٢٠,٣٨٤	٦٢٠,٣٨٤	-	-
٦٣,٣٣٦	٦٣,٣٣٦	٣٣,٦٥٠	٢٩,٦٨٦	-
١,٦٩٧,٥٥٣	١,٨٨٤,٢١٠	٨٩٣,٢٦٣	٧٤٢,٢١٠	٢٤٨,٧٣٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

قروض

ذمم دائنة تجارية وأخرى

محتجزات دائنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قروض

ذمم دائنة تجارية وأخرى

محتجزات دائنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبيّنة على النحو التالي:

- 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).

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٠,٨٦٥	-	-	١٠,٨٦٥
١٧,٦٣٥	-	-	١٧,٦٣٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل  
الأخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل  
الأخر

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة بقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.





٣٤ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

يهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
<b>الشركات التابعة</b>			
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريلتورز ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. أي*	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الإمارات القابضة ذ.م.م*	المجرين	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز**	الإمارات	٪١٠٠	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.**	الإمارات	٪١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م.**	الإمارات	٪١٠٠	الفنادق والخدمات الترفيهية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

### ٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تابع)

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الإنتلاف المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٥٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة سوليدير انترناشيونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٢٢.٧٢٪	الاستثمار والتطوير العقاري

\* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.  
\*\* تم تأسيس هذه الشركات خلال السنة.

### ٣٦ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم.

### ٣٧ إعادة التصنيف

تم إعادة تويب / إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لإعادة التصنيف أي تأثير على بيان الربح أو الخسارة الموحد، بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.

إعادة التصنيف	كما تم تصنيفه ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	كما تم بيانه سابقاً ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم	قروض غير متداول متداول ذمم دائنة تجارية وأخرى المستحق لأطراف ذات علاقة
٢٤,٠٤٣	٨٢٢,٦٦٩	٧٩٨,٦٢٦	
(٢٤,٠٤٣)	١٩١,١٦٤	٢١٥,٢٠٧	
(١,٤٦٠)	٦٢٠,٣٨٤	٦٢١,٨٤٤	
١,٤٦٠	١,٤٦٠	-	

لم يكن لإعادة التصنيف المذكورة أعلاه أي تأثير على بيان المركز المالي الموحد الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨ وبالتالي لم يتم عرضه.