



دييار  
DEYAAR



# المحتويات

٣	لمحة عن أعمال الشركة
٦	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٨	كلمة الرئيس التنفيذي
١٢	مجلس الإدارة
١٤	حوكمة الشركة
١٨	الإيضاحات المالية
٢٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٢٦	• الميزانية العمومية الموحدة
٢٧	• بيان الدخل الموحد
٢٨	• بيان الدخل الشامل الموحد
٢٩	• بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٣٠	• بيان التدفقات النقدية الموحد
٣١	• إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٦٤	مقر الشركة وفروعها

## القيادة الاستراتيجية

تتمثل الاستراتيجية الرئيسية لشركة ديار في تطوير العقارات السكنية والتجارية وبيعها بهدف زيادة عوائد المستثمرين، وفي نفس الوقت توفير خدمات شاملة مع أرقى مستويات الاهتمام لعملائها ومستأجريها. وبالإضافة إلى ذلك، تسعى الشركة للاستفادة من محفظة مشاريعها الحالية فضلاً عن المشاريع الجديدة التي يجري تطويرها لتصبح لاعباً رئيسياً في قطاع العقارات بالمنطقة.

إن امتلاك ديار لفريق من الخبراء يساعد عملاء الشركة في الحصول بسهولة على خدمات الدعم، تماشياً مع أهدافها بشأن تقديم خدمات متميزة لإدارة العقارات في القطاع، من خلال إجراءات سلسلة ومريحة وبأسعار معقولة للعملاء.

وأبرمت ديار أيضاً سلسلة من الشراكات الاستراتيجية مع مؤسسات مالية رائدة في دولة الإمارات لتقديم خيارات تمويل عقاري ذات قدرة تنافسية عالية للعملاء. وقد ساهمت تلك الشراكات في مساعدة العملاء على الحصول بسهولة على التمويل اللازم، وبالتالي تمكين المزيد من الناس من التمتع بتجربة امتلاك العقارات.

وتتطلق ديار من رؤية طموحة للتوسع في المستقبل بما يضمن تعزيز مكانة الشركة على مستوى العالم وجعل اسمها مرادفاً للتصاميم المبتكرة والجودة والتميز. وتمثل هذه المبادئ الأساسية نقطة الارتكاز الرئيسية للشركة في مساعيها إلى تقوية حضورها وانتشارها في السوق العقارية بالدولة، وفي نفس الوقت، استكشاف المزيد من الفرص في الأسواق ذات النمو المرتفع في جميع أنحاء العالم.

## لمحة عن شركة ديار للتطوير

تعد شركة "ديار للتطوير"، التي تتخذ من دبي مقراً لها، إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة والملتزمة بالابتكار وخدمة العملاء. ومنذ تأسيسها في عام ٢٠٠٢، نجحت الشركة في تسجيل نمو هائل وسريع لتصبح واحدة من أبرز شركات التطوير العقاري على مستوى المنطقة التي تعمل في التطوير العقاري إضافة إلى توفير خدمات إدارة العقارات والمرافق بجانب عمليات البيع و التسويق

وتتمتع ديار بمكانة قوية تؤهلها للعب دور محوري في نمو وتطور قطاع العقارات بالمنطقة. وساهمت عبر رؤيتها العميقة للسوق وخدماتها العالمية المستوى في مجال إدارة العقارات، في تعزيز قيمة استثمارات مساهميها وضمان مكانة ريادية متقدمة للشركة في المشهد العقاري بالمنطقة.

وتجمع ديار بين التميز والرؤية الحكيمة لتقديم مساحات عيش مثالية، كما تولي عملائها الأولوية الكبرى في استراتيجياتها. وتعد الشركة مزوداً رائداً للحلول المتكاملة والشاملة في مجال التطوير العقاري، وتتضمن مجالات أعمالها خدمات التطوير العقاري المتكاملة حيث طورت الشركة أكثر من ٦٢٩ وحدة سكنية وتجارية بقيمة تزيد عن ٦٠٠ مليون درهم إضافة إلى خدمات إدارة العقارات، حيث تشرف على أكثر من ٢٠ ألف وحدة عقارية منتشرة في مختلف أنحاء دولة الإمارات. كما توفر "ديار" خدمات إدارة المرافق لمحفظتها التي تضم أكثر من ١٨ ألف وحدة سكنية وتجارية. ويحرص فريق إدارة جمعية الملاك على ضمان رفاهية مجتمعات "ديار" من خلال تقديم أفضل الخدمات.

وتلتزم الشركة بقانون حسابات الضمان العقاري (Escrow) وغيرها من القوانين ذات الصلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي مسجلة لدى هيئة التنظيم العقاري تحت الرقم المرجعي ١٥/٠٧.

تتمتع ديار بمكانة قوية تؤهلها للعب دور محوري في نمو وتطور قطاع العقارات بالمنطقة. وساهمت عبر رؤيتها العميقة للسوق وخدماتها العالمية المستوى في مجال إدارة العقارات، في تعزيز قيمة استثمارات مساهميها وضمان مكانة ريادية متقدمة للشركة في المشهد العقاري بالمنطقة

# لمحة عن أعمال الشركة

# لمحة عن أعمال الشركة

(تابع)

## الركائز الأربعة للحلول العقارية

### تطوير العقارات

إن مهمة ديار هي أبعد بكثير من مجرد كونها مطوراً عقارياً تقليدياً، إذ تتضمن تقديم الحلول الشاملة وطويلة الأجل التي تعزز قيمة الاستثمارات العقارية للعملاء، بالإضافة إلى الجمع بين التميز والرؤية المستقبلية لإنشاء بيئات معيشية طبيعية عالية الجودة، تركز في المقام الأول على تلبية متطلبات وتطلعات العملاء.

وتضم المحفظة الحالية للشركة، مشاريع سكنية وتجارية فريدة في مواقع رئيسية في دبي، بما في ذلك دبي مارينا، البرشاء، مركز دبي المالي العالمي، أبراج بحيرات الجميرا، المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي، واحة دبي للسيليكون، وتيكوم للاستثمارات.

### إدارة العقارات

يقدم قسم إدارة العقارات والأصول في ديار للعملاء مجموعة واسعة من الخدمات المتخصصة، تشمل عمليات تفقّد الممتلكات وتقييمها لأصحاب العقارات، وإدارة عقود الإيجار والمدفوعات، فضلاً عن الخدمات القانونية والإدارية الأخرى المتوفرة على مدار الساعة من أجل الصيانة المستمرة للمبنى.

ويسعى فريق إدارة العقارات إلى إثراء تجربة العملاء بشكل عام وزيادة قيمة العقار عن طريق ضمان معدلات إشغال عالية عبر التحسين المستمر للمبنى والصيانة الدورية. ويوفر القسم نقطة اتصال واحدة لمعالجة كافة طلبات المَنَاك وتسهيل التواصل معهم وضمان استجابة أسرع مع خفض التكاليف الإجمالية.

وتشمل خدمات ديار لإدارة العقارات:

- تفقّد وتقييم العقارات
- إدارة عقود الإيجار
- متابعة الدفعات المالية والتحصيلات وتجديد العقود
- التوثيق الكامل مع المساعدة القانونية
- إدارة التسويق والمساعدة التشغيلية
- إدارة المباني بشكل عام
- التعامل مع المتطلبات القانونية الأخرى

### إدارة المرافق

يقوم قسم إدارة المرافق بدور مكمل لقسم إدارة العقارات من حيث توفير خدمات الدعم للعملاء بما يضمن لهم أعلى معايير الراحة.

ويتمتع خبراء شركة ديار بدرجة عالية من الاستعداد والجاهزية للتعامل مع كافة المسائل الإدارية من خلال تقديم خدمات عالية الجودة تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- الصيانة الوقائية والطوارئ والعامّة
- أنظمة الأمن وإنذار الحرائق ومكافحتها
- أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف والكهرباء والسباكة والمصاعد
- أعمال النجارة والبناء
- مكافحة الحشرات وإدارة النفايات
- العناية ببركة السباحة والبستنة

### إدارة جمعيات الملاك

تأسست شركة ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م. بغرض إدارة جمعية الملاك التابعة لمجموعة "ديار". وقد سعت الشركة منذ بداية تأسيسها إلى ضمان تلبية توقعات العملاء من خلال تحقيق أفضل النتائج. و يحرص فريق الشركة على حفظ و رفع قيمة الممتلكات في المجتمعات التي تديرها عبر تقديم خدمات إدارية عالية الجودة و الاشراف الدقيق على العقود.

ويدير فريق الشركة حاليًا محفظة مكونة من ٣٥٠٠ وحدة ضمن ١٥ مجمعا سكنيًا، كما يتولى الإشراف على كافة المهام الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية، إلى جانب خدمة العملاء.

وقد تلقى فريق العمل تدريبه لدى "معهد الجمعيات السكنية" الذي يتخذ من الولايات المتحدة مقراً له؛ وتم اعتماد عدد من أعضاء الفريق محلياً من قبل "مؤسسة التنظيم العقاري" (ري.را)، كما يمتلكون مؤهلات عالميّة مرموقة بفضل حصولهم على شهادة "مدير معتمد لإدارة الجمعيات السكنية".

ولا تقتصر خدمات الإدارة المميزة التي يقدمها فريق "ديار لإدارة جمعيات الملاك" على مشاريع "ديار" العقاريّة فحسب، بل توفر كذلك خدمات الإدارة عالية الكفاءة للجمعيات السكنيّة بموجب عقود خدمات خاصة للمشاريع غير التابعة للشركة، وذلك بما يضمن انسجامها مع أرقى المعايير المميزة التي تقدمها "ديار".

و تهتم ديار لإدارة جمعيات الملاك كثيرًا بحماية وتعزيز قيمة الأصول ضمن المجتمعات الخاضعة لإدارتها، وذلك من خلال الإدارة المهنية المتميزة، والمتابعة الحثيثة للعقود المبرمة، إضافة إلى ضبط النفقات.



تمكنت شركة ديار خلال هذا العام من تعزيز مكانتها الرائدة في القطاع العقاري كواحدة من أبرز شركات التطوير الملتزمة بالابتكار وخدمة العملاء وتوفير أفضل الحلول العقارية التي تلبي مختلف متطلبات العملاء

# كلمة رئيس مجلس الإدارة

شهدت بيئة الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال عام ٢٠١٣ تحافياً مستمراً مع تسارع وتيرة النمو وتحسن أداء مختلف القطاعات الاقتصادية، وتمكنت شركة ديار خلال هذا العام من تعزيز مكانتها الرائدة في القطاع العقاري كواحدة من أبرز شركات التطوير الملتزمة بالابتكار وخدمة العملاء وتوفير أفضل الحلول العقارية التي تلبي مختلف متطلبات العملاء.

وبالاعتماد على الأسس القوية التي تركز عليها ونموذج أعمالها الفريد، استطاعت "ديار" مضاعفة أرباحها أربع مرات خلال العام السابق. كما نجحت الشركة في تحديث كافة خدماتها الرئيسية ما ساهم في توسع قاعدة عملائها.

لقد برزت "ديار" خلال العام الماضي كشركة رائدة في مجال إدارة العقارات على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة، ما عزز مكانتها كشريك موثوق في قطاع التطوير العقاري في المنطقة، وعلاوة على ذلك، عززت الشركة من قدراتها في مجال خدمات إدارة جمعية الملاك وإدارة المرافق، كما واصلت توفير حلول عقارية عالية الجودة، ونتيجة لذلك، تزايد الإقبال على حلول "ديار" وخدماتها المتميزة من قبل المجتمعات العقارية من خارج محافظتها.

وعلى صعيد التطوير العقاري، دخلت "ديار" في شراكة طويلة الأجل مع "مجموعة دبي للعقارات" من خلال إطلاق مشروع "سنترال بارك" في مركز دبي المالي العالمي، ومن المتوقع أن يصبح هذا المشروع الفريد من نوعه ضمن منطقة الأعمال الحيوية في دبي، معلماً بارزاً بذاته في المشهد العقاري لدبي.

ومن بين الإنجازات الأخرى التي حققتها شركة "ديار" خلال العام الماضي، تسليم وحدات برج "برلنغتون" التجاري المتميز في منطقة الخليج التجاري، إضافة إلى إتمام معظم أعمال الإنشاءات في برج "فيرفيو ريزيدنسي" السكني في نفس المنطقة، وتدرج هذه المشروعات ضمن المحفظة العقارية الضخمة التي تديرها الشركة في منطقة الأعمال التجارية الرئيسية في قلب المدينة. ويهدف التواصل عملائها في الخليج التجاري، قامت "ديار" خلال عام ٢٠١٣ بامتتاج مكتب لها في مشروعها التطويري "برج متروبوليس".

وشهد عام ٢٠١٣ تزايداً كبيراً في اهتمام المستثمرين بالخدمات التي تقدمها شركة "ديار". ونظراً لقوة

مركزها المالي، استطاعت الشركة توفير خيارات دفع متميزة للمشتريين، ما عزز من جاذبية وحداتها العقارية.

ونظراً لضربة الشركة بالتقلبات المختلفة في بيئة الأعمال، عملت "ديار" خلال العام الماضي على بناء تدفق نقدي متوازن، ما أتاح لها تطوير مرافقها القائمة بفعالية بما يجعلها مصادر مستدامة للدخل. كما ساهمت استراتيجيتها المالية الناجحة في تمكينها من الإبقاء على ديونها عند أدنى مستوى ممكن، والحد من معدل المخاطر التي قد تواجه أعمالها، الأمر الذي ساهم في ارتفاع سعر سهم "ديار" بشكل كبير، ولا يزال هذا الارتفاع مستمراً في ظل الأداء القوي لسوق المال الإماراتي.

وفي ضوء تحسن أداء السوق العقارية بدبي، تمكنت شركة "ديار" من إرساء قاعدة قوية لعملياتها التشغيلية، وباتت اليوم تمتلك كافة المقومات التي تتيح لها المضي قدماً نحو تحقيق نتائج ممتازة خلال السنوات القادمة، من خلال إطلاق مشاريع تطويرية جديدة عالية الجودة وتوسيع نطاق أعمالها في الخدمات الإضافية. وتتمتع "ديار" بكافة الإمكانيات التي تجعلها لاعباً رئيسياً في رسم ملامح المشهد التطويري في دولة الإمارات العربية المتحدة والأسواق الناشئة في المنطقة.

إننا نقف اليوم على مشارف حقبة واعدة من النمو في مسيرة دبي نحو المزيد من التميز والنجاح، حيث يمثل فوزها بمعرض ٢٠٢٠ إنجازاً بالغ الأهمية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وسيسهم في دفع عجلة النمو والتطور في دبي والدولة ككل. وبالاعتماد على نهجها الابتكاري المتميز، وخدماتها عالية الجودة التي تقدمها لعملائها، ورؤيتها المستقبلية الواضحة، تتطلع شركة "ديار" لترسيخ مكانتها المرموقة والاستعداد للحدث الضخم ومواصلتها مسيرتها الناجحة خلال السنوات المقبلة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

## عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة  
شركة "ديار للتطوير"

السادة المساهمين،

#### الإنجازات والنتائج المالية

سجلت "ديار" خلال عام ٢٠١٣ أداءً قوياً ساعدها في تحقيق نمو بنسبة ٣٠٠% في أرباحها الصافية. كما ضاعفت الشركة بمعدل أربع مرات صافي أرباحها المجموع لعام ٢٠١٣ ليصل إلى ١٥٤,٥ مليون درهم مقارنة مع ٣٨,٦ مليون درهم في عام ٢٠١٢.

وانعكس الأداء القوي للشركة خلال عام ٢٠١٣ في نمو أرباحها التشغيلية التي قفزت إلى ٨٢,٧ مليون درهم، مقارنة مع ٩٩,٨ مليون درهم في ٢٠١٢. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ إجمالي أرباح الشركة ٣٠٧,٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، مقارنة مع ١٩٩ مليون درهم خلال عام ٢٠١٢.

وتمكنت الشركة في عام ٢٠١٣ من امتلاك احتياطي نقدي بمقدار ١٣٥,٧ مليون درهم على خلفية بيعها لحصتها البالغة ٥٠% في مشروع مشترك بتركيا. وهذه الخطوة الاستراتيجية من شأنها دعم توجه الشركة نحو التركيز على فرص النمو الواعدة في دبي، حيث سيتم إعادة استثمار ناتج الصفقة في مشاريع الشركة المستقبلية في الإمارة. سنواصل استكشاف فرص النمو في أسواق جديدة تنطوي على إمكانات من شأنها تعزيز محفظتنا الحالية.

وكنيجة لبيع حصتها في المشروع المشترك في تركيا والنمو القوي الذي حققته في مبيعات العقارات فضلاً عن مصادر العائدات الأخرى، استطاعت ديار أن ترفع حجم سيولتها النقدية لتصل إلى ٥٤٧,٨ مليون درهم بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، مقارنة مع ٢٠٣,٧ مليون درهم بنهاية عام ٢٠١٢. ومن خلال دخولها في شراكات مع بنوك عدة، استطاعت الشركة أن تؤمن مصادر قوية للتمويل بهدف دعم خططها التتموية.

يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة "ديار" للتطوير" لعام ٢٠١٣، والذي نسلط الضوء فيه على الأداء القوي الذي سجلته الشركة خلال العام. كما يلخص التقرير خطط الشركة لعام ٢٠١٤ بما فيها أهدافها الطموحة للنمو والتوسع والتي تمضي قدماً نحو تحقيقها.

لقد شكلت عودة الثقة إلى السوق والنمو البارز الذي شهدته شتى القطاعات، كالتجارة والطيران والسياحة، حافزاً قوياً لنمو القطاع العقاري في دبي. حيث شهد القطاع نمواً قوياً خلال عام ٢٠١٣ حيث ازداد إقبال المستثمرين على هذا القطاع بالتزامن مع إعلان فوز دبي بشرف استضافة معرض إكسبو الدولي ٢٠٢٠، ما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي والمشاريع التطويرية الجاهزة، بالإضافة إلى انتعاش أنشطة الأعمال في المركزين التجاريين للدولة- أبوظبي ودبي. ومن المتوقع أن يساهم هذا الانتعاش في دفع عجلة النمو بشكل مطرد في دولة الإمارات العربية المتحدة على مدى السنوات الخمس المقبلة. كما أن احتمالات النمو القوي والمستدام توفر إمكانات كبيرة للقطاع العقاري على المديين المتوسط والبعيد.

ونجحت ديار خلال السنة الماضية في الاستفادة من فرص النمو التي أتاحت لها، ما ساهم في تعزيز أدائها المالي والتشغيلي بشكل كبير. واستناداً إلى محفظة قوية تتضمن ١,٥٤ مليون قدم مربعة، تتطلع الشركة إلى مواصلة مسيرة نجاحها من خلال إطلاق مشاريع جديدة وتوسيع نطاق أعمال كل من وحداتها التابعة خلال العام الجاري. وتطبق ديار نموذج عمل فريد يقوم على عوامل أساسية تجمع بين الحجم والجودة والتسليم والأسعار الجذابة، مما يجعل الشركة قادرة استراتيجياً على مواجهة الطلب المتزايد على العقارات ذات الجودة العالية في السوق المحلية.



سجلت "ديار" خلال عام ٢٠١٣ أداءً قوياً ساعدها في تحقيق نمو بنسبة ٣٠٠% في أرباحها الصافية

# كلمة الرئيس التنفيذي

# كلمة الرئيس التنفيذي

## (تابع)

### • التطوير العقاري

توسع حضور محفظة “ديار” في منطقة برج خليفة (الخليج التجاري) خلال العام الماضي، لا سيما مع التسليم الناجح لوحداث برج “برلنغتون”، المشروع التجاري البارز المكون من ٣٥ طابقاً ويغطي مساحة ٤٥٠ ألف قدم مربعة في منطقة الخليج التجاري. كما تخطى برج “فيرفيو ريزيدنسي” السكني ٨٠% من العمليات الإنشائية بنهاية ٢٠١٣، ومن المقرر تجهيزه بالكامل وتسليمه خلال الأشهر المقبلة. وخلال العام ٢٠١٣، باعت شركة ديار ما يقارب ٦٩٥ ألف قدم مربعة من المساحات السكنية والتجارية مقارنة مع ٢٠٠ ألف قدم مربعة في عام ٢٠١٢.

وتمثلت أبرز إنجازات الشركة خلال عام ٢٠١٣ في إطلاق المشروع السكني متعدد الاستخدامات “سنترال بارك” الذي طوره “أراضي للتطوير”، المشروع المشترك بين شركة ديار للتطوير ومجموعة دبي للعقارات. ويقع البرج السكني الفاخر في مركز دبي المالي العالمي ويضم ٤٢٦ شقة سكنية، وقد حقق مبيعات ملغته خلال أسابيع من إطلاقه، بفضل الدعم الذي قدمه فريق المبيعات والتسويق في شركة “ديار” والذي يتميز بالكفاءة العالية والموثوقية. وبموجب الاتفاقية الموقعة مع مجموعة دبي للعقارات، تتولى ديار الحق الحصري لإدارة عمليات البيع والتسويق للبرج الكائن في مشروع سنترال بارك.

### • إدارة العقارات

شهدت محفظة إدارة العقارات في الشركة تحسناً قوياً في عام ٢٠١٣، حيث باتت تضم ٢٠٠٠٠ وحدة عقارية مقارنة مع ١٨٠٠٠ وحدة في عام ٢٠١٢.

وقد استأثرت كل من دبي والشارقة وعجمان وأبوظبي بغالبية العقود الجديدة التي تلقتها الشركة، كما ساهم الاهتمام الكبير بخدمات “ديار” من قبل الملاك في كل من العين وأراس الخيمة والعجيرة في نمو محفظة قسم إدارة العقارات الذي يوفر خدمات متكاملة للملاك والمستأجرين.

وتجاوز إجمالي الإيرادات التأجيرية لهذه الوحدات ٦٥٠ مليون درهم خلال ٢٠١٣، وتنتقل إلى تعزيز نمو هذه المحفظة وتحقيق إيرادات أكبر في المستقبل.

### • التأجير

تقوم ديار بتأجير العقارات السكنية والتجارية. ويتمثل أحد الأهداف الرئيسية لأعمال التأجير في تحقيق عوائد من العقارات غير المباعة، وأيضاً العقارات المخصصة للتأجير ضمن إطار زمني محدد، كما ترمي كذلك إلى تحقيق معدلات إشغال عالية للعقارات غير المباعة. وتقوم أقسام إدارة العقارات والمرافق في ديار بدور هام في دعمه أعمال التأجير. فخلال عام ٢٠١٣، بلغت إيرادات ديار من عمليات التأجير ٣٠٧ مليون درهم مقارنة مع ٢١٨ مليون درهم في عام ٢٠١٢، ويرجع ذلك أساساً إلى ضم المزيد من العقارات التي تم تجهيزها إلى محفظة التأجير، وكذلك صعود الإيجارات مقارنة بالعام السابق.

### • إدارة المرافق

يتولى قسم إدارة المرافق في ديار إدارة أكثر من ١٨,٠٠٠ وحدة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. ويوفر القسم جميع الخدمات المتعلقة بإدارة المرافق لإزاحة هذه المهمة عن كاهل أصحاب العقارات من خلال نموذج عمل متكامل. وقد ارتفعت عائدات قسم إدارة المرافق من ٢٤,٥ مليون درهم في عام ٢٠١٢ إلى ٢٨,٣ مليون درهم في عام ٢٠١٣، ومن المتوقع أن تستمر موجة الارتفاع هذه تماشياً مع نمو القطاع العقاري في البلاد.

### • إدارة جمعيات الملاك

تعد جمعية الملاك شريكاً موثوقاً للملاك خصوصاً ولمجتمعات “ديار” بشكل عام، وتعتبر من أهم الوحدات التابعة للشركة، حيث تقدم الدعم المتواصل للشركة للوصول إلى هدفها الرئيسي المتمثل في تحقيق أعلى مستويات رضا العملاء.

ويدير هذا القسم حالياً محفظة تضم ٣٥٠٠ وحدة في ١٥ مشروعاً، ويتولى الإشراف على كافة المهام الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية بالإضافة إلى خدمة العملاء. وحظيت ديار باهتمام كبير من قبل المشاركين التطويرية غير التابعة لها لإدارة جمعيات الملاك الخاصة بهم، ما يشكل مؤشراً على التزام الشركة الثابت بأعلى مستويات جودة الخدمة. وتماشياً مع هذا الالتزام، وتعتبر ديار من أوائل المطورين العقاريين اللذين نجحت معظم مشاريعهم في عملية اختبار معايير الجودة الجديدة التي أطلقتها هيئة التنظيم العقاري (ريرا). وتقوم ديار الآن بدور ريادي في الارتقاء بجودة المشاريع الإنشائية في دبي عبر تطبيق هذه المعايير في مشاريعها الحالية والجديدة.

### أهداف ديار لعام ٢٠١٤

بالنظر إلى المستقبل، تتطلع ديار لتحقيق نتائج أفضل خلال ٢٠١٤، متسلحة بأسس متينة للتوسع والنمو في السوق المحلية.

– لا يزال الهدف الرئيسي لشركة ديار في عام ٢٠١٤ هو إنجاز وتسليم المشاريع القائمة في المواعيد المحددة، وكذلك التوسع نحو مناطق جديدة.

– نعتزم ديار تعزيز مخزونها من الأراضي بما يتماشى مع الحاجة الاستراتيجية لتطوير مشاريع جديدة مجدية اقتصادياً وتجمع بين الجودة العالية والسعر المناسب.

– تسعى ديار للتوسع خارج نطاق تطوير العقارات السكنية والتجارية، من خلال دخول مجال الشقق المفروشة، وهي خطوة استراتيجية تهدف من خلالها للاستفادة من الازدهار الاقتصادي المتواصل في دبي.

– في ظل تزايد عدد العقود قيد الدراسة في مختلف أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، سوف يقوم قسم إدارة العقارات بدور رئيسي في تحسين إجمالي عائدات “ديار” خلال العام. وستركز ديار بالتحديد على المجمعات السكنية التي تحظى بإقبال قوي في أبوظبي والعين. ومن المتوقع أن يزيد قسم إدارة العقارات محفظته على خلفية تصاعد الإيجارات، فضلاً عن تسارع وتيرة تطوير المشاريع العقارية في الدولة.

خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٣ شهد سعر سهم ديار تحسناً مطرداً، مع توقعات باستمرار هذا التوجه الإيجابي خلال العام الجديد. ونظراً لأن العام الجديد سيكون حافلا بالعمل وارتفاع سقف التوقعات بأن تحقق ديار أداءً إيجابياً على مستوى أعمالها الرئيسية، فإنني أؤكد وبكل ثقة أن الشركة قادرة على مواصلة تحقيق أداء قوي خلال عام ٢٠١٤.

وفي النهاية، أتوجه بالشكر الجزيل إلى المساهمين وجميع من قدموا الدعم لشركة ديار خلال مسيرة نجاحها. كما أنتهز هذه الفرصة للتأكيد مرة أخرى، نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، على التزامنا التام بتقديم الأفضل بما يصب في مصلحة مساهمينا الكرام.

#### سعيد القطامي

الرئيس التنفيذي

ديار للتطوير



**السيد محمد النهدي**  
عضو



**السيد عبدالله ابراهيم لوتاه**  
نائب رئيس مجلس الادارة



**السيد عبدالله علي الهاملي**  
رئيس مجلس الادارة



**السيد سيف الخاطري**  
عضو



**السيد محمد الشريف**  
عضو



**السيد خليفه سهيل جمعة الزفين**  
عضو



**د. عدنان شلوان**  
عضو



**السيد عبيد لوتاه**  
عضو



**السيد سيف اليعربي**  
عضو

## عبدالله علي الهاملي

رئيس مجلس إدارة شركة "ديار للتطوير"

يشغل السيد عبدالله علي عبيد الهاملي حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة "ديار للتطوير". ومن موقعه هذا، يتولى الهاملي مسؤولية ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية وقيامه بمسؤولياته المنوطة اليه للحفاظ على حقوق المساهمين ومتابعته لكافة الامور الرئيسية التي تعرض على المجلس من الادارة التنفيذية ومعالجتها بشفاافية واتخاذ القرارات المناسبة بموعدها. كما يتولى الهاملي أيضاً منصب العضو المنتدب و عضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الذي أمضى فيه قرابة العقد من الزمن. وهو يتمتع بسمعة متميزة للدور القيادي الذي اضطلع به في عدد من المؤسسات العامة في دبي.

ويحمل الهاملي درجة البكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين. إضافة إلى مشاركته في العديد من برامج التدريب المتخصصة في إدارة النظم وإدارة قواعد البيانات، وفي تصميم وتطوير التطبيقات التجارية للأعمال وذلك في عدد من أبرز المؤسسات التعليمية العالمية.

وقبل أن يتولى منصبه الحالي في يوليو من العام ٢٠٠٩، كان الهاملي عضواً في مجلس إدارة شركة ديار للتطوير.

وقبل أن يلتحق بالعمل في بنك دبي الإسلامي، تولى الهاملي عدداً من المناصب العليا في عدد من أبرز

# مجلس الإدارة

تعمل شركة ديار للتطوير  
ش.م.ع على تطبيق مبادئ  
حوكمة الشركات على نحو  
فعال انطلاقاً من حرص  
مجلس الادارة على حماية  
وتعزيز حقوق المساهمين.

مجموعة القواعد والسياسات التي يتبناها مجلس إدارة الشركة والتي تدير وتراقب من خلالها عمليات الشركة التجارية والمالية والإدارية لتحقيق أهدافها وخططها ومن أجل ضمان الالتزام بأفضل ممارسات الحوكمة ومعايير الانضباط المؤسسي التي تساعد مجلس الإدارة على ممارسة المهام المناطة به تجاه الشركة والمساهمين.

ويوفر دليل حوكمة الشركات الأساس لتشجيع وتحقيق أعلى معايير حوكمة الشركات في شركة ديار ويبين ممارسات الشركة في الأمور والمسائل التي تخضع لأنظمة هيئة الأوراق المالية والسلع والقوانين الاتحادية في الإمارات العربية المتحدة وأفضل الممارسات الدولية.

تعمل شركة ديار للتطوير ش.م.ع على تطبيق مبادئ حوكمة الشركات على نحو فعال انطلاقاً من حرص مجلس الادارة على حماية وتعزيز حقوق المساهمين. وتعتمد الشركة فلسفة الالتزام بأعلى معايير الامتثال بتطبيق اللوائح والأنظمة المتعلقة بتنظيم وإدارة الشركات المساهمة العامة في كافة أنشطتها وتعاملاتها، ولتحقيق هذا الهدف قامت الشركة بتطوير دليل حوكمة للشركة متوافق تماماً مع القرار الوزاري رقم ٢٠٩ / ٥١٨ وتم اعتماده من قبل مجلس الإدارة وخاصة فيما يتعلق بتعيين أعضاء مجلس الإدارة الذي توافقت تشكيله مع متطلبات القانون والالتزام المجلس بالمهام المنصوص عليها في القرار الوزاري والنظام الأساسي للشركة، ومهام واختصاصات اللجان المنبثقة عنه وكذلك ضمان كفاءة وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة والشفافية في كافة التعاملات التجارية. وقد اعتمد مجلس إدارة الشركة دليلاً للحوكمة يبين

# حوكمة الشركة



# حوكمة الشركة

(تابع)

والحفاظ على أعلى مستويات الالتزام بالقوانين والأحكام التي تعمل بموجبها شركتنا، كما قامت ديار بتعيين شركة تدقيق خارجية مستقلة مشترطة ألا يكون أي من شركاء هذه الشركة الحاليين منهم أو السابقين عضواً في لجنة التدقيق.

تتولى لجنة التدقيق عدة مهام منها وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ومتابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة، ومراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربع السنوية) ومراجعتها، والتنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية والمدير القائم أو المدير المالي في سبيل أداء مهامها، وكذلك النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات، ومراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة، ومناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية، والنظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الإدارة، بالإضافة إلى مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.

#### لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف لجنة الترشيحات من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وأغلبية من الأعضاء المستقلين، وتتولى اللجنة بشكل رئيسي مهمة التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر، وإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم، وإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي،بالإضافة إلى تنظيم ومتابعة الإجراءات

#### مجلس الإدارة :

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة، ويتضمن النظام الأساسي للشركة كيفية وطريقة تشكيله وعدد الأعضاء ومدة العضوية فيه بما يتوافق مع متطلبات الحوكمة والمادة رقم (١١٨) من القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية (قانون الشركات التجارية). ويتم انتخاب وتعيين أعضاء مجلس إدارة الشركة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، بما يمثل مصالح مساهمي الشركة وتطلعاتهم. ويتمتع مجلس الإدارة بصلاحيات واسعة لتحقيق أهداف الشركة وذلك وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

يتم تصنيف أعضاء مجلس الإدارة بين تنفيذي أو غير تنفيذي أو مستقل حسب تعريف كل فئة من قبل الهيئة ووفقاً لإقرارات الأعضاء فيما يتعلق بالاستقلالية. وعند تشكيل مجلس الإدارة يتم الأخذ بالاعتبار التوازن المناسب بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين حيث أن أكثر من نصف أعضاء المجلس يحمل صفة مستقل بينما غالبية أعضاء المجلس هم من غير التنفيذيين.

التزم مجلس الإدارة بعقد ٦ اجتماعات خلال العام الحالي وفقاً للمواقيت المعتمدة، ومواصلة تنفيذ مهامه المنصوص عليها في دليل الحوكمة والقرار الوزاري.

#### لجان مجلس الإدارة:

حرص المجلس على أن تتشكل اللجان المتبثقة عنه بما يتوافق مع القرار الوزاري رقم ٥١٨ / ٢٠٠٩ بشأن ضوابط الحوكمة ومعايير الانضباط المؤسسي:

#### لجنة التدقيق:

تتألف لجنة التدقيق من أربعة أعضاء غير تنفيذيين وأغلبية من الأعضاء المستقلين بينهم خبير في شؤون المحاسبة والمسائل المالية. وتتولى اللجنة مسؤولية الإشراف على إجراءات التدقيق المتبعة،

الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام القرار الوزاري رقم ٥١٨ / ٢٠٠٩.

#### إدارة الرقابة الداخلية

قام مجلس إدارة شركة ديار بتأسيس إدارة الرقابة الداخلية عملاً بنصوص القرار الوزاري رقم ٥١٨ / ٢٠٠٩ بشأن ضوابط الحوكمة ومعايير الانضباط المؤسسي، وتم استحداث كتيب إدارة الرقابة الداخلية الذي يتضمن كافة الأدوار والمهام لإدارة الرقابة الداخلية التي تلعب دوراً هاماً في تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية من أجل دعم أهداف ومهام الربحية لشركة ديار وتقوم بتحقيق ذلك بتشجيع الكفاءة، والحد من مخاطر خسارة الأصول والمساعدة في ضمان اعتمادية البيانات المالية، ومن خلال قسم مراقبة الامتثال؛

يتم التأكد من كفاءة عمل الأنظمة الموضوعية بما يتسق مع السياسات والإجراءات والقوانين واللوائح والتي قد يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة فضلاً عن تحديد مدى التزام الشركة بالقوانين واللوائح المعمول بها، ووضع خطة الالتزام الخاصة بإجراء المراجعة الدورية على مدى الالتزام بالقوانين واللوائح السارية، والتأكد من التزام الشركة بالقوانين واللوائح الصادرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي/ وسوق أبوظبي للأوراق المالية، ومراجعة المراسلات الصادرة والواردة بين الشركة وهيئة الأوراق المالية والسلع والأسواق المالية، وإجراء المراجعة على جميع الأقسام داخل الشركة وتحديد مدى التزام هذه الأقسام بتعليمات الإدارة والأهداف والسياسات والإجراءات الخاصة بالشركة، ومراجعة مدى موثوقية ونزاهة المعلومات المالية الإدارية بالإضافة إلى مراجعة الوسائل المستخدمة في تحديد هذه المعلومات وتقييمها وتصنيفها وتقديم التقارير بشأنها، ومراجعة الالتزام بإرشادات الشركة المتعلقة بقواعد السلوك المهني والأخلاقي والتأكد من الوفاء بأرقى معايير الأداء الشخصي والمؤسسي.

#### سياسة الإفصاح والتواصل مع المساهمين:

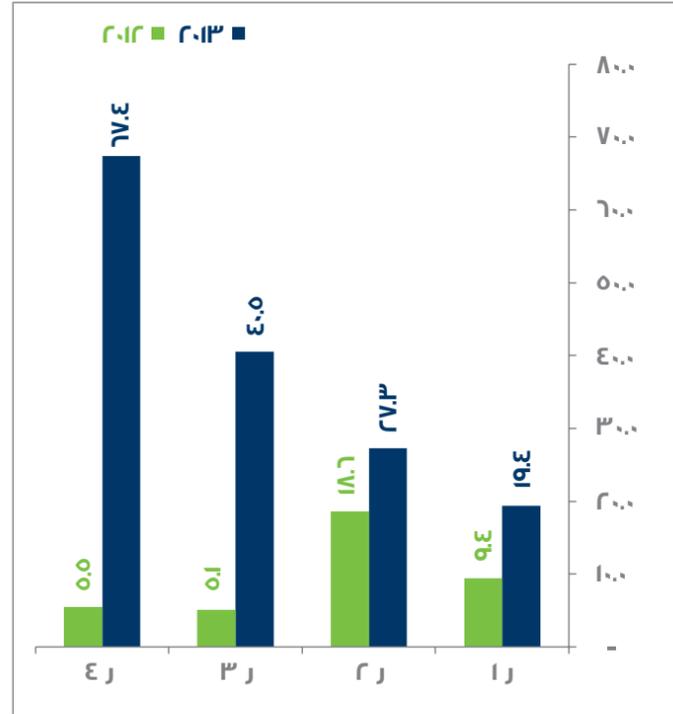
واصلنا نشر جميع المعلومات الإيضاحية للشركة والتي تتعلق بأوضاعها وأنشطتها بما يكفل سلامة التعامل وطمأنة المستثمرين متى طلب منا ذلك.

وبناء على القانون الاتحادي رقم (٤) لسنة ٢٠٠٠ بشأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية والسلع، انتهجت الشركة سياسة الإفصاح والتواصل مع المساهمين، حيث قام كل عضو من أعضاء المجلس بالإفصاح لهيئة الأوراق المالية والسلع عن ملكيته لأسهم الشركة والمناصب التي يشغلها مع بداية السنة الميلادية، كما حرص المجلس على إبلاغ السوق المالي والجهات الرسمية عن المعلومات التي قد تؤثر على أسعار تلك الأوراق حال توفرها للسادة المساهمين. حيث تم تأكيد التزام أعضاء المجلس بالإفصاح السنوي عن استقلاليتهم خلال العام ٢٠١٣ والإفصاح عن أي تغيير يؤثر على استقلاليتهم بما في ذلك انضمامهم لعضوية مجالس إدارات أخرى وتأكيد التزام أعضاء المجلس بالإفصاح عن تداولاتهم وتداولات أقاربهم من الدرجة الأولى لأسهم الشركات المدرجه في السوق.

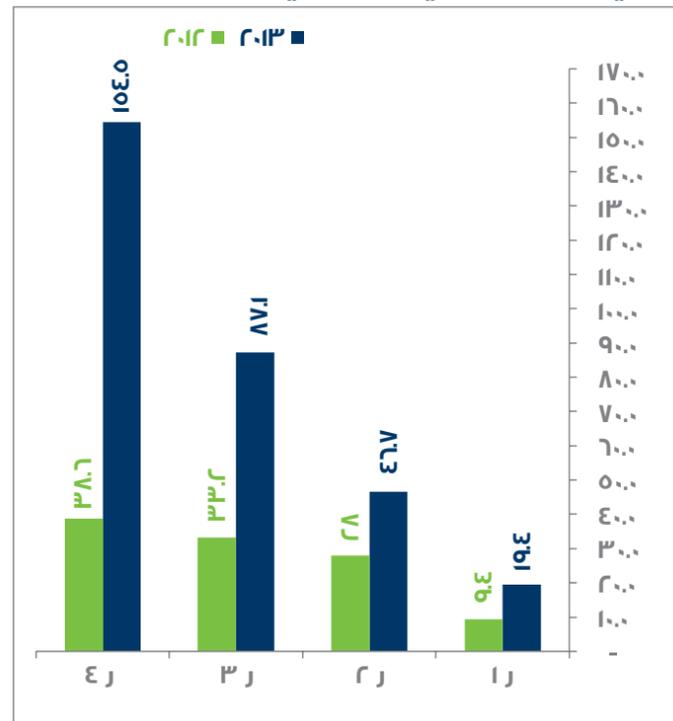
وقد كرس مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية جهودهم لتوفير قنوات اتصال بحيث يسمح للسادة المساهمين أن يتواصلوا معهم ليس فقط من خلال الجمعيات العمومية فحسب بل من خلال سياسة الباب المفتوح التي انتهجتها الشركة، حيث تقوم باستقبال مساهميها والرد على استفساراتهم على مدار العام.

# الإيضاحات المالية

صافي الدخل الربع سنوي



صافي الدخل التراكمي الربع سنوي



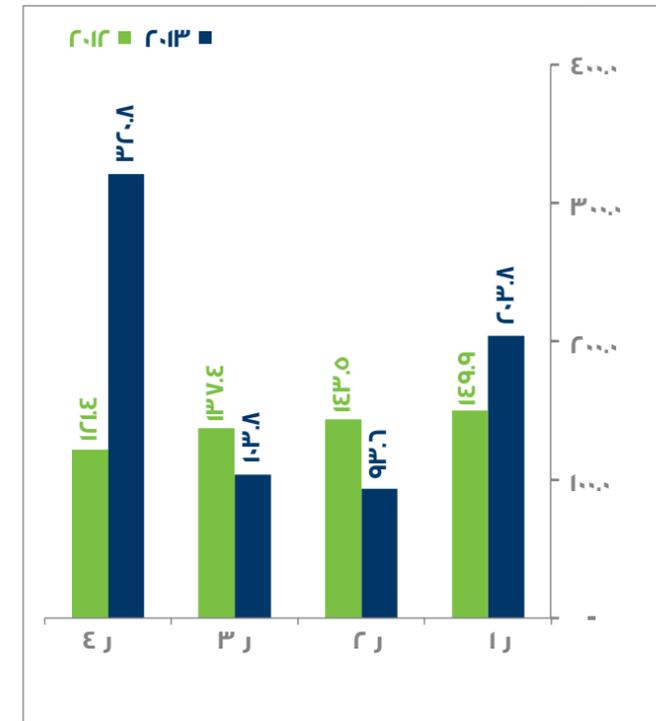
مليون درهم

بيان الأرباح و الخسائر	٢٠٢٢	٢٠٢٣
الإيرادات	٥٥٢.٣	٧٢٢.١
صافي الأرباح	٣٨.٦	١٥٤.٥
<b>الميزانية العمومية</b>		
إجمالي الموجودات	٦,٤٧١.٦	٦,٣٢١.٧
إجمالي المطلوبات	٢,٥٦٦.٨	٢,٢٣٤.٨
إجمالي الحقوق (صافي الموجودات)	٣,٩٠٤.٩	٤,٠٨٦.٩
إجمالي الديون	٨٨٧.٥	٨٢٦.٤
الأرصدة لدى البنوك	٢٠٣.٧	٥٤٧.٨
رأس المال المصدر	٥,٧٧٨.٠	٥,٧٧٨.٠
<b>نسب الأرباح</b>		
العائد على الحقوق	٪١.٠	٪٣.٨
العائد على الموجودات	٪٠.٦	٪٢.٤
نسبة صافي الأرباح	٪٧.٠	٪٢١.٤
أرباح السهم بالدرهم الإماراتي	٠.٦٧	٢.٦٧
<b>نسبة الميزانية العمومية</b>		
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	٪٢٢.٧	٪٢٠.٢
نسبة النقد لإجمالي الموجودات	٪٣.١	٪٨.٧
صافي قيمة الموجودات للسهم	٠.٦٨	٠.٧١

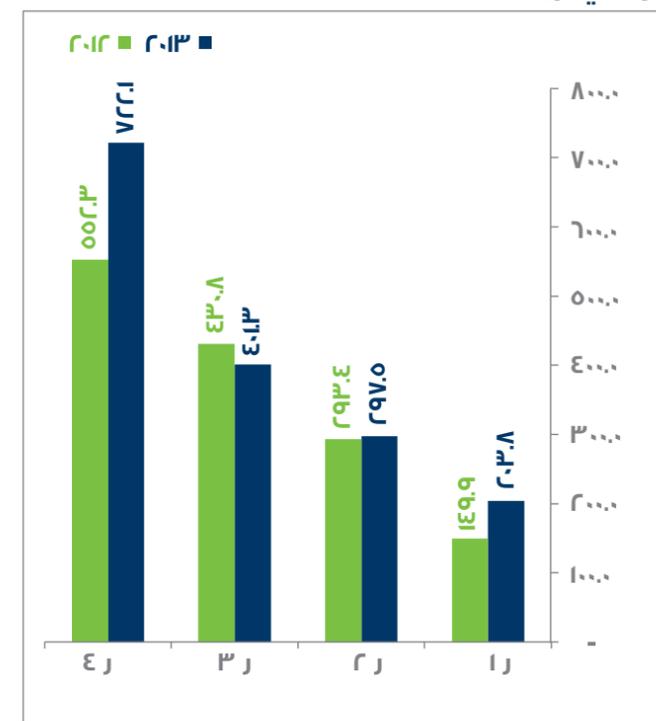
# المالية

(تابع)

إجمالي الإيرادات الربع سنوية



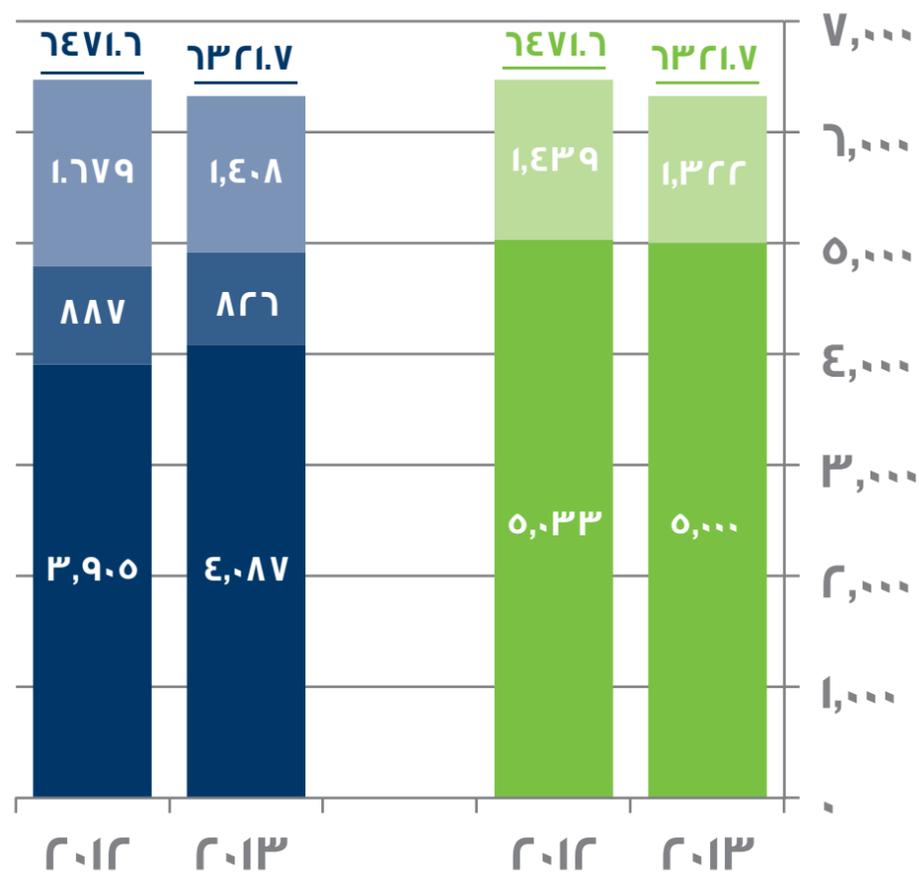
إجمالي الإيرادات التراكمية الربع سنوية



مطلوبات أخرى  
إجمالي الديون  
الحقوق  
الموجودات الغير متداولة  
الموجودات المتداولة

الميزانية العمومية ٢٠١٢/٢٠١٣

مليون درهم



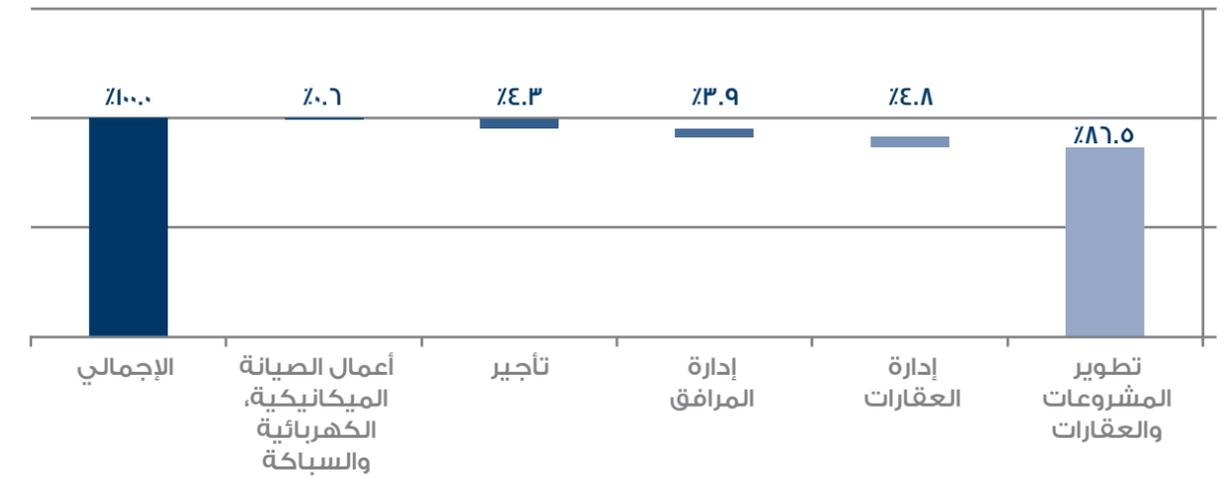
# الإيضاحات المالية

## (تابع)

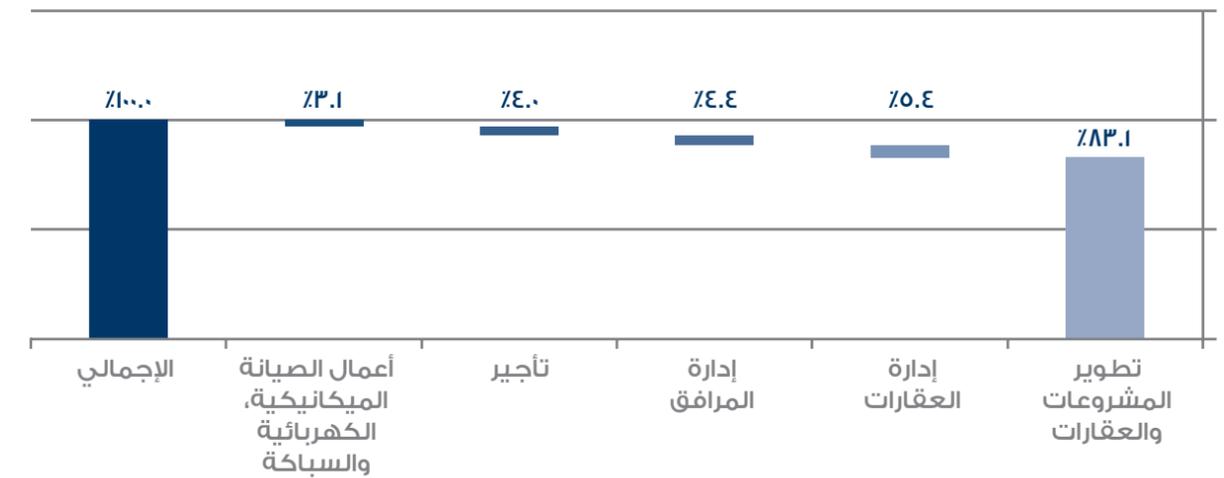
قطاع الأعمال – الإيرادات ٢٠١٢/٢٠١٣

مليون درهم

٢٠١٣



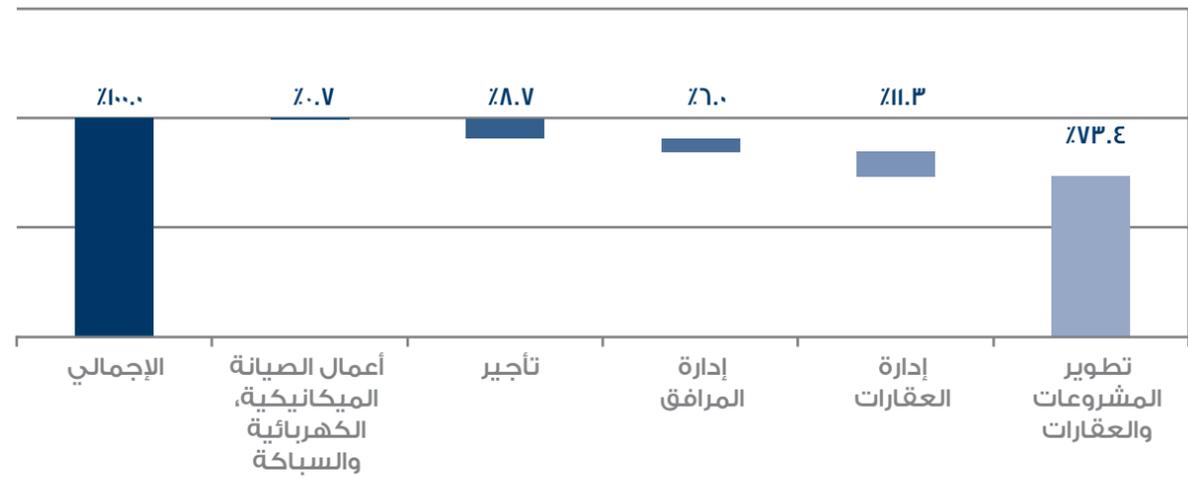
٢٠١٢



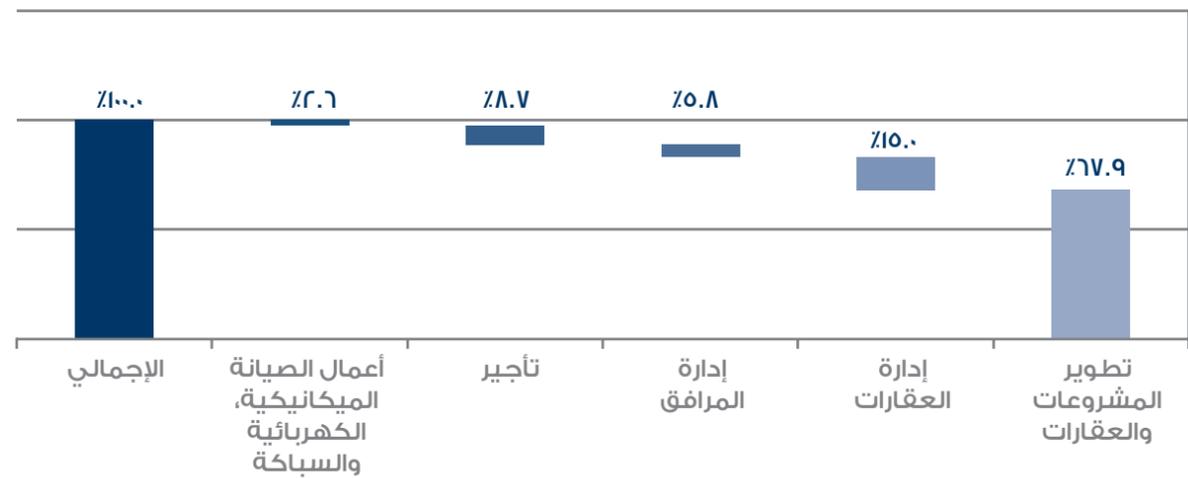
قطاع الأعمال – إجمالي الأرباح ٢٠١٢/٢٠١٣

مليون درهم

٢٠١٣



٢٠١٢



# تقرير

## مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

### التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع.) («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن تلك الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

### مسؤولية مدقق الحسابات

تتخصر مسؤوليتنا في إبداء رأينا حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على عملية التدقيق التي قمنا بها. لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تستدعي هذه المعايير التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أي أخطاء جوهرية.

تتضمن عملية التدقيق القيام بإجراءات للحصول على إثباتات تدقيق حول المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك بسبب الاحتيال أو الخطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار الرقابة الداخلية المتصلة بإعداد المنشأة وعرضها العادل للبيانات المالية الموحدة بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييماً لأسلوب عرض البيانات المالية الموحدة بشكل عام.

نعتمد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب للرأي الذي نبدية بناءً على عملية التدقيق.

### الرأي

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادلٍ ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك وفيما يتعلق بالشركة، فإنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته، نفيدكم بما يلي:

١. أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

٢. أن البيانات المالية تتوافق من كافة النواحي الجوهرية مع الأحكام المعمول بها للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة.

٣. أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.

٤. لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد أخلت بأي من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته أو نظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

برايس ووترهاوس كوبرز  
٤ فبراير ٢٠١٤

جاك فاضوري

سجل مدققي الحسابات المشغلين رقم ٣٧٩  
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

# الميزانية العمومية الموحدة

في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
<b>الموجودات</b>		
<b>موجودات غير متداولة</b>		
ممتلكات ومعدات	٢٧,١٠٦	٣٥,٥٥٠
استثمارات عقارية	٢٦٥,٥٢١	٢١٥,٩١٦
استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة	٩٥٩,٥٦٢	١,١٦٣,١٤٨
موجودات مالية متوفرة للبيع	٢٥,٣٨١	٢٠,٥١٧
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٤٤,٣٤٠	٣,٥٧٣
	<b>١,٣٢١,٩١٠</b>	<b>١,٤٣٨,٧٠٤</b>
<b>موجودات متداولة</b>		
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع	١,٦٧٠,٩٦٢	١,٩٧٠,٢٧٨
مخزون	١,٥٩٢	٦,٣٧٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢,٦٣٣,٦٧٣	٢,٦٣٥,٥٨٧
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٤٥,٧١٩	٢١٧,٠١٠
أرصدة نقدية ومصرفية	٥٤٧,٨٢٥	٢٠٣,٦٥٥
	<b>٤,٩٩٩,٧٧١</b>	<b>٥,٠٣٢,٩٠٨</b>
	<b>٦,٣٢١,٦٨١</b>	<b>٦,٤٧١,٦١٢</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
<b>حقوق الملكية العائدة إلى مُلاك الشركة الأم</b>		
رأس المال	٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٩٤,٠٨١	١٧٨,٢٦٧
احتياطي تحويل عملات	(٤,٨٦٣)	(٢٧,٥١٢)
احتياطي تقييم عادل متوفر للبيع	٦,٠٤٦	١,١٨٢
خسائر متراكمة	(١,٨٨٦,٣٧٣)	(٢,٠٢٥,٠٧٦)
	<b>٤,٠٨٦,٨٩١</b>	<b>٣,٩٠٤,٨٦١</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات</b>		
<b>مطلوبات غير متداولة</b>		
فروض	٥٠٥,٦١٠	٤٤٨,٨٤٢
دفعات مقدمة من العملاء	١١٤,٤٠٥	١١٤,٤٠٥
محتجزات دائنة	٦,٤٧٠	٢٥,٠٨٩
مخصص مخافات نهاية الخدمة للموظفين	٧,٧٦٩	٨,٥٠٢
	<b>٦٣٣,٨٠٥</b>	<b>٥٩٦,٨٣٨</b>
<b>مطلوبات متداولة</b>		
فروض	٣٢١,٢٢٨	٤٣٨,٦٠٨
دفعات مقدمة من العملاء	٤٣٩,٥٣٤	٦٤٠,٤٥٩
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٧٢,٩٤٧	٨٠١,٥٩٨
محتجزات دائنة	٥١,٦١٩	٧٤,٦٠٢
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٥,٦٥٧	١٤,٦٤٦
	<b>١,٦٠٠,٩٨٥</b>	<b>١,٩٦٩,٩١٣</b>
	<b>٢,٢٣٤,٧٩٠</b>	<b>٢,٥٦٦,٧٥١</b>
	<b>٦,٣٢١,٦٨١</b>	<b>٦,٤٧١,٦١٢</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>		
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٤ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

# بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
<b>مُعَاد بِيَانِه</b>		
إيرادات	٧٢٢,٠٥٥	٥٥٢,٢٥٠
تكاليف مباشرة	(٤١٤,٥٩٨)	(٣٥٣,٢٤٢)
	<b>٣٠٧,٤٥٧</b>	<b>١٩٩,٠٠٨</b>
<b>إجمالي الربح</b>		
إيرادات أخرى من العمليات	١٧,١٨٨	٤,٤٣٠
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٤٩,٤٦٩	١٢,٦٤١
مصاريف عمومية وإدارية	(١١٩,١٠٤)	(١١٦,٢٥٥)
ربح من استبعاد شركة تابعة	٢٧,٦٧٩	-
	<b>٢٨٢,٦٨٩</b>	<b>٩٩,٨٢٤</b>
<b>ربح العمليات</b>		
تكاليف تمويل	(٤٣,١٥٤)	(٥٨,٢٤٥)
إيرادات تمويل	٥,٥١١	٤,٧٠٩
	<b>(٣٧,٦٤٣)</b>	<b>(٥٣,٥٣٦)</b>
<b>تكاليف تمويل، بالصافي</b>		
خسارة من استبعاد مشروع مشترك قبل تعديل إعادة التصنيف	(٥٣,٦٣٦)	-
إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الدخل الشامل الأخر الناتجة عن استبعاد مشروع مشترك	(٢٢,٦٤٩)	-
	<b>٧٦,٢٨٥</b>	<b>-</b>
<b>صافي الخسارة من استبعاد مشروع مشترك</b>		
حصة في نتائج مشاريع مشتركة وشركات زميلة	(١٤,٢٤٤)	(٧,٦٨٣)
	<b>١٥٤,٥١٧</b>	<b>٣٨,٦٠٥</b>
<b>ربح السنة</b>		
<b>الربح العائد إلى:</b>		
مُلاك الشركة الأم	١٥٤,٥١٧	٣٨,٦٠٥
الحصص غير المسيطرة	-	-
	<b>١٥٤,٥١٧</b>	<b>٣٨,٦٠٥</b>
<b>ربحية السهم العائدة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة</b>		
٢٦	٢,٦٧ فلس	٠,٦٧ فلس

## الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨,٦٠٥	١٥٤,٥١٧	٨
٣٨,٦٠٥	١٥٤,٥١٧	٧
١,٠٠	٤,٨٦٤	٨
٤,٧٧٠	٢٢,٦٤٩	٧
٥,٧٨٠	٢٧,٥١٣	
<b>٤٤,٣٨٥</b>	<b>١٨٢,٠٣٠</b>	
٤٤,٣٨٥	١٨٢,٠٣٠	
-	-	
<b>٤٤,٣٨٥</b>	<b>١٨٢,٠٣٠</b>	

العائد إلى:

ملاك الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

مجموع الدخل الشامل للسنة

بيان التغييرات  
في حقوق الملكية الموحد

مجموع حقوق الملكية	احتياطي تقييم			احتياطي قانوني	رأس المال	
	خسائر متراكمة	عادل متوفر للبيع	احتياطي تحويل عملات			
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٦٠,٤٧٦	(٢,٥٧,٦٧٠)	١٧٢	(٣٢,٢٨٢)	١٧٢,٢٥٦	٥,٧٧٨,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٢
٣٨,٦٠٥	٣٨,٦٠٥	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(٦,٠١١)	-	-	٦,٠١١	-	تحويل إلى احتياطي قانوني
٥,٧٨٠	-	١,٠٠	٤,٧٧٠	-	-	دخل شامل آخر
<b>٣,٩٠٤,٨٦١</b>	<b>(٢,٠٢٥,٠٧٦)</b>	<b>١,١٨٢</b>	<b>(٢٧,٥١٢)</b>	<b>١٧٨,٢٦٧</b>	<b>٥,٧٧٨,٠٠٠</b>	<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>
١٥٤,٥١٧	١٥٤,٥١٧	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(١٥,٨١٤)	-	-	١٥,٨١٤	-	تحويل إلى احتياطي قانوني
٢٧,٥١٣	-	٤,٨٦٤	٢٢,٦٤٩	-	-	دخل شامل آخر
<b>٤,٠٨٦,٨٩١</b>	<b>(١,٨٨٦,٣٧٣)</b>	<b>٦,٠٤٦</b>	<b>(٤,٨٦٣)</b>	<b>١٩٤,٠٨١</b>	<b>٥,٧٧٨,٠٠٠</b>	<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>

# بيان التدفقات النقدية الموحد

	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٣	٢٠١٢
	إيضاح	ألف درهم
		مُعاد بيانه
<b>التدفقات النقدية من أنشطة العمليات</b>		
<b>صافي النقد الناتج عن أنشطة العمليات</b>	٢٧	٢٥٥,٣٨٤
		٤,٨١١
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>		
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٢١٣)	(٤٦٠)
عوائد من بيع ممتلكات ومعدات	٥	٣٧٨
عوائد من خفض قيمة استثمار في شركة زميلة	–	٤,٠٠٠
عوائد من استبعاد استثمار في مشروع مشترك	١٣٥,٧٠٦	–
إضافات إلى استثمارات عقارية – صافية من مستحقات المشاريع	(١٣٧)	(٨٢٥)
الحركة في ودائع لأجل بغترة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر	–	٧٦٠
إيرادات تمويل مقبوضة عن الودائع	٥,٦٦٩	٢,٧٧٢
<b>صافي النقد الناتج عن أنشطة الاستثمار</b>	<b>١٤٠,٠٣٠</b>	<b>٦,٦٢٥</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>		
عوائد من قروض شاملة تحويل السحب على المكشوف	١٢٤,٥٨٦	٨,٤٦٢
سداد قروض	(٤٣,٦٣١)	(٢١,٩٣٦)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٢٦,٤٠٥)	(٥٩,٨٦٣)
<b>صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) أنشطة التمويل</b>	<b>٥٤,٥٥٠</b>	<b>(٧٣,٣٣٧)</b>
<b>الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه</b>	<b>٤٤٩,٩٦٣</b>	<b>(٦١,٩٠١)</b>
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٥٠,٨٤٠	١٠٧,٩٧١
أرباح صرف العملات من النقد وما في حكمه	٢٢,٦٤٩	٤,٧٧٠
صافي النقد المحوّل إلى شركة تابعة مستبعدة	٤,٣٧٢	–
<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>	<b>١٢</b>	<b>٥٠,٨٤٠</b>

## إيضاحات حول

# البيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

### ١ الوضع القانوني والأنشطة

تأسست شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) («الشركة»)، وتم تسجيلها بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. ٣٠٨٣٣، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في الاستثمار والتطوير العقاري والوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية مبيّنة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يذكر خلافًا لذلك.

#### ٢-١ أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية والموجودات المتوفرة للبيع.

عانت المجموعة من ضغط كبير في تدفقاتها النقدية نتيجة لانكماش في سوق العقارات. إن نجاح المجموعة في تحقيق أهدافها يعتمد على تحقيق توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى عدد من الافتراضات المالية والتشغيلية. إن النتيجة الفعلية لهذه التوقعات تعتمد على قدرة الشركة على إعادة جدولة القروض المستحقة عليها بنجاح.

يرى أعضاء مجلس الإدارة أن هذه الافتراضات تعتبر واقعية وسوف تستطيع المجموعة من خلالها الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وضمن استمرار عمليات المجموعة في المستقبل القريب. واستناداً إلى ذلك، فقد تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس الاستمرارية في العمل التجاري.

إن إعداد البيانات المالية بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إيداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية في الإيضاح رقم ٤.

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة والتي لها تأثير جوهري على المجموعة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة»، أصبح اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣. يركز التعديل على حقوق و التزامات الأطراف المشتركة في الترتيب بدلاً من شكلها القانوني. تحتسب المشاريع المشتركة بطريقة حقوق الملكية ولم يعد مسموحاً بإجراء التوحيد النسبي للترتيبات المشتركة. أنظر الإيضاح ٢-١-١ للاطلاع على تأثير تطبيق المعيار على البيانات المالية.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، «قياس القيمة العادلة»، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣. يهدف التعديل إلى تحسين الاتساق والحد من التعقيد من خلال تقديم تعريف دقيق للقيمة العادلة ومصدر واحد لقياس القيمة العادلة ومتطلبات الإفصاح لاستخدامها عبر المعايير الدولية للتقارير المالية. يوفر التعديل إرشادات حول كيفية استخدام محاسبة القيمة العادلة عندما يكون استخدامها مطلوباً أو مسموحاً به فعلياً من المعايير الأخرى ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المجموعة

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تعديل)، عرض البيانات المالية، أصبح سارياً في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ (تعديل)، «منافع الموظفين»، أصبح سارياً في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، «البيانات المالية المنفصلة»، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (تعديل)، «الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة»، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، «الأدوات المالية: الإفصاحات» (تعديل)، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، «البيانات المالية الموحدة»، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

(ج) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ ولم تقم المجموعة بتطبيقها في وقت مبكر

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، «البيانات المالية المنفصلة» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

• المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (تعديل)، «الأدوات المالية: العرض» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

• المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦، «الانخفاض في قيمة الموجودات» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

• المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، «الأدوات المالية: الاعتراف والقياس» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، «الأدوات المالية: الإفصاحات» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، «الأدوات المالية» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، «البيانات المالية الموحدة» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢، «الإفصاح عن الحصة في المنشآت الأخرى» (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

تجري الإدارة حالياً تقييماً للمعايير والتعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه، ولكن لا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

لا توجد معايير أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تفسيرات صادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سارية حتى تاريخه ويتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

## ١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة»

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ في شهر مايو ٢٠١١ ويحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ «الحصص في المشاريع المشتركة» والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة، «المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة – المساهمات غير النقدية من قبل أطراف المشروع المشترك».

تم احتساب حصص المجموعة في المشاريع المشتركة قبل ١ يناير ٢٠١٣ على أساس مبدأ التوحيد التناسبي.

في ١ يناير ٢٠١٣، قامت المجموعة بتطبيق السياسة الجديدة على حصتها من المشاريع المشتركة وفقاً لأحكام التحويل المقررة بمقتضى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١. احتسبت المجموعة استثماراتها في المشاريع المشتركة قبل بداية أول فترة عرض (١ يناير ٢٠١٢)، على أساس مجموع القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المحتسبة سابقاً من قبل المجموعة على أساس مبدأ التوحيد التناسبي والتي تمثل تكلفة استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة لغرض احتساب حقوق الملكية.

نُحذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات المنجزة بين المجموعة ومشاريعها المشتركة بقدر حصتها في المشاريع المشتركة. ويتم أيضاً حذف الخسائر غير المحققة ما لم تعتبر المعاملة مؤشراً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المنقول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للمشاريع المشتركة عند الاقتضاء لكي تتوافق مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة. وقد أصبح هذا التغيير ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢ ولم يكن له أي تأثير على صافي موجودات الفترات المعروضة.

إن آثار التغيير في السياسات المحاسبية على الميزانية العمومية الموحدة كما في ١ يناير ٢٠١٢ و٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وبيان الدخل الشامل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبينة أدناه. لم يكن لذلك التغيير أي أثر على ربحية السهم.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

## ١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة» (تابع)

فيما يلي إعادة بيان موجودات المجموعة ومطلوباتها كما في ١ يناير ٢٠١٢:

كما في ١ يناير ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	كما في ١ يناير ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم
<b>الموجودات</b>		
٤١,٦٦١	-	٤١,٦٦١
٢٠٢,٤٥١	(١,١٧,٢٦٧)	١,٢١٩,٧١٨
٢٨١,٨٢٨	(٥٠,١٤٤)	٣٣١,٩٧٢
١,١٧٠,٠٩٨	٨٩٢,٨٩٣	٢٧٧,٢٠٥
١٩,٥٠٧	-	١٩,٥٠٧
٢,١٤٦,٧٠٧	-	٢,١٤٦,٧٠٧
٤,٨٧٥	-	٤,٨٧٥
٢,٥٣٢,٣٢١	١١٩,٣٦٧	٢,٤١٢,٩٥٤
٢٧٦,١٧٠	(٦٣,٣٩٨)	٣٣٩,٥٦٨
<b>٦,٦٧٥,٦١٨</b>	<b>(١١٨,٥٤٩)</b>	<b>٦,٧٩٤,١٦٧</b>
<b>المطلوبات</b>		
٩١٥,٥٤٨	-	٩١٥,٥٤٨
١١٢,٩٨١	(٦,٥٣٥)	١١٩,٥١٦
١,٠٩٣,٧٠٢	-	١,٠٩٣,٧٠٢
٧,٥٩٤	-	٧,٥٩٤
٦٧٠,٨٦٩	(١١٢,٠٤٩)	٧٨٢,٩١٨
١٤,٤٤٨	٣٥	١٤,٤٨٣
<b>٢,٨١٥,١٤٢</b>	<b>(١١٨,٥٤٩)</b>	<b>٢,٩٣٣,٦٩١</b>
<b>٣,٨٦٠,٤٧٦</b>	<b>-</b>	<b>٣,٨٦٠,٤٧٦</b>

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

## ١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة» (تابع)

فيما يلي إعادة بيان موجودات المجموعة ومطلوباتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

الموجودات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم
ممتلكات ومعدات	٣٥,٥٥٠	-	٣٥,٥٥٠
استثمارات عقارية	١,٢٠٦,٧٧٧	(٩٩,١٦٠)	٢١٥,٩١٦
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٢٧١,١٩٧	(٥٠,٦٤٤)	٢٢٠,٥٨٣
استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة	٢٧٣,٨٢٨	٨٨٩,٣٢٠	١,١٦٣,١٤٨
موجودات مالية متوفرة للبيع	٢٠,٥١٧	-	٢٠,٥١٧
عقارات مُحتفظ بها لغرض التطوير والبيع	١,٩٧٠,٢٧٨	-	١,٩٧٠,٢٧٨
مخزون	٦,٣٧٨	-	٦,٣٧٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢,٥١٦,١٢٠	١١٩,٤٦٧	٢,٦٣٥,٥٨٧
أرصدة نقدية ومصرفية	٢٦٨,٣٧٩	(٦٤,٧٢٤)	٢٠٣,٦٥٥
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٦,٥٦٨,٣٢٤</b>	<b>(٩٦,٧١٢)</b>	<b>٦,٤٧١,٦١٢</b>
<b>المطلوبات</b>			
قروض	٨٨٧,٤٥٠	-	٨٨٧,٤٥٠
محتجزات دائنة	١٠٦,٢٦٦	(٦,٥٧٥)	٩٩,٦٩١
دفعات مقدمة من عملاء	٧٥٤,٨٦٤	-	٧٥٤,٨٦٤
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٨,٥٠٢	-	٨,٥٠٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٨٩١,٣٠٠	(٨٩,٤٣٢)	٨٠١,٥٩٨
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	١٥,٣٥١	(٧٠٥)	١٤,٦٤٦
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>٢,٦٦٣,٤٦٣</b>	<b>(٩٦,٧١٢)</b>	<b>٢,٥٦٦,٧٥١</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>٣,٩٠٤,٨٦١</b>	<b>-</b>	<b>٣,٩٠٤,٨٦١</b>

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

## ١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة» (تابع)

فيما يلي إعادة بيان ليان الدخل للمجموعة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم
٥٥٢,٢٥٠	-	٥٥٢,٢٥٠
(٣٥٣,٢٤٢)	-	(٣٥٣,٢٤٢)
<b>١٩٩,٠٠٨</b>	<b>-</b>	<b>١٩٩,٠٠٨</b>
٤,٤٣٠	-	٤,٤٣٠
(١١٥,٣٧٩)	(٥٠٢)	(١١٥,٧٥٣)
١٢,٦٤١	٦,٣٧٨	٦,٢٦٣
<b>١٠٠,٧٠٠</b>	<b>٥,٨٧٦</b>	<b>٩٣,٩٤٨</b>
(٥٨,٢٤٥)	٦,١٦٠	(٦٤,٤٠٥)
٤,٧٠٩	(٤,٧٦٨)	٩,٤٧٧
<b>(٥٣,٥٣٦)</b>	<b>١,٣٩٢</b>	<b>(٥٤,٩٢٨)</b>
(٨,٥٥٩)	(٨,٣٠٦)	٦٢٣
<b>٣٨,٦٠٥</b>	<b>(١,٠٣٨)</b>	<b>٣٩,٦٤٣</b>
-	١,٠٣٨	(١,٠٣٨)
<b>٣٨,٦٠٥</b>	<b>-</b>	<b>٣٨,٦٠٥</b>

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

### ٢-١-١ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، «الترتيبات المشتركة» (تابع)

في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٢، قرر مجلس إدارة الشركة تصفية شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة وهي «شركة أوميغا الهندسية المحدودة (أوميغا). وبناء عليه، أصدرت دائرة التنمية الاقتصادية بتاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ شهادة تصفية وتوقفت الشركة عن السيطرة الفعلية على شركة أوميغا.

إن إيرادات ونتائج الفترة المنتهية في ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ والموجودات الصافية للشركة أوميغا في ذلك التاريخ كانت كالتالي:

٢٩ اغسطس ٢٠١٣ الف درهم	
(غير مدققة)	
مجموع الموجودات	١٥,٥٣٦
مجموع المطلوبات	١٣٢,٩٥٧
صافي المطلوبات	١١٧,٤٢١
استثمار في شركة أوميغا قامت الشركة بخصص قيمته	(١٠,٠٠٠)
ذمم مدينة من شركة أوميغا قامت الشركة بخصص قيمتها، صافية من المخصصات	(٧٩,٧٤٢)
صافي الربح من الاستبعاد	٢٧,٦٧٩

للفترة المنتهية في ٢٩ اغسطس ٢٠١٣ الف درهم	
(غير مدققة)	
إيرادات	٤,٠٠٤
خسارة الفترة	-

### ٢-٢ أساس التوحيد

#### (أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرضة لمنافع متغيرة أو لديها حقوق فيها نظير مشاركتها في هذه المنشأة. يتم بتوحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء التوحيد اعتباراً من تاريخ انتفاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية في احتساب اندماجات الأعمال. إن المقابل المادي المحول عن الاستحواذ على شركة تابعة يمثل القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها المُلأك السابقين للشركة المستحوذ عليها وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المادي المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. إن الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والمطلوبات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال يتم قياسها مبدئياً بقيمها العادلة بتاريخ الاستحواذ.

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

حصلتها في المشروع المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة باحتساب خسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو سددت دفعات بالنيابة عن المشروع المشترك.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في المشاريع المشتركة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض بوصفه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من المشروع المشترك وقيمته الدفترية مع احتساب الرصيد الناتج في بيان الدخل الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة ومشروعها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصة المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الشركات الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول.لقدتم تغيير السياسات المحاسبية للمشاريع المشتركة حسبما اقتضت الحاجة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

### ٢-٣ تقارير القطاعات

يتم رفع تقارير القطاعات بطريقة متناسقة مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤؤل الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤؤل الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية الذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

### ٢-٤ تحويل العملات الأجنبية

#### (أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل الشركة ضمنها («العملة الوظيفية»). إن البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة («الدرهم الإماراتي») وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

#### (ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار السائدة في نهاية السنة يتم احتسابها في بيان الدخل الموحد.

إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالغروض والنقد وما في حكمه يتم عرضها في بيان الدخل الموحد ضمن بند «إيرادات أو تكاليف تمويل». يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى ضمن بند «إيرادات أو مصاريف أخرى من العمليات».

الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان الاتساق مع السياسات التي تبنتها المجموعة.

### ٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

#### (ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون السيطرة، ويرافق ذلك بوجه عام الاحتفاظ حصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية ويتم احتسابها مبدئياً بالتكلفة، وتتم زيادة أو خفض قيمتها الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة على الشهرة التجارية المحددة في تاريخ الاستحواذ.

يتم احتساب حصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ في بيان الدخل الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة في بيان الدخل الشامل فيتم احتسابها ضمن الدخل الشامل الأخر مع إجراء تعديل مكافئ في القيمة الدفترية للاستثمار. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصتها في الشركة الزميلة أو تتجاوزها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة باحتساب خسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو سددت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض بوصفه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية مع احتساب الرصيد الناتج في بيان الدخل الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصص المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الشركات الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات الزميلة حسبما اقتضت الحاجة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

#### (د) المشاريع المشتركة

تحتسب المجموعة حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة بطريقة حقوق الملكية المحاسبية. وبموجب هذه الطريقة، يتم قياس الاستثمار مبدئياً بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح والخسائر بعد الاستحواذ والحركات في الدخل الشامل الأخر. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر المشروع المشترك

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)**

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)**

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ٤-٢ تحويل العملات الأجنبية (تابع)

#### (ج) شركات المجموعة

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

١- يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل ميزانية عمومية معروضة بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ الميزانية العمومية.

٢- يتم تحويل الإيرادات والمصاريف لكل بيان دخل بمتوسط أسعار الصرف.

٣- يتم احتساب كافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل في حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناشئة من تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والغروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية (أي استبعاد كامل حصص المجموعة في عملية أجنبية أو الاستبعاد الذي ينطوي على فقدان السيطرة على إحدى الشركات التابعة التي تتضمن عملية أجنبية)، فإن كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية العائدة إلى أصحاب الأسهم في الشركة يتم إعادة تصنيفها من خلال 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 المتراكم تتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم احتسابها في الأرباح والخسائر.

### ٢-٥ ممتلكات ومعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من قيمة الشراء مضافاً إليها المصاريف غير المباشرة المرتبطة بالاستحواذ على الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً. فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية. يتم إدراج كافة مصاريف عمليات التصليح والصيانة الأخرى في بيان الدخل خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع

تكلفة الموجودات على قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

نوع الموجودات	السنوات
مبانٍ	٢٠
تحسينات على عقار مستأجر	٤
أثاث وتجهيزات	٤ - ٥
معدات مكاتب	٤
مركبات	٤

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات وتعديلها عندما يكون ذلك ملائماً بتاريخ كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لأحد الموجودات أعلى من قيمته التقديرية الممكن استردادها، يتم خفضها مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم احتسابها ضمن بند إيرادات أو مصاريف أخرى» في بيان الدخل الموحد.

يتم إظهار الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة المنفقة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها لاستخدامها في المستقبل. وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ضمن الممتلكات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة للمجموعة.

### ٢-٦ استثمارات عقارية

إن العقارات التي يتم الاحتفاظبها بهدف جني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو إضافتها إلى رأس المال أو كليهما، وهي غير مأهولة من قبل الشركات في المجموعة الموحدة، يتم تصنيفها بمثابة استثمارات عقارية. تتضمن الاستثمارات العقارية أيضاً الأراضي التي يجري تشييدها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي بوصفها استثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات العلاقة وتكاليف القروض حسب الاقتضاء (راجع الإيضاح ٢-٤).

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي، ويتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان بالإمكان تحديد القيمة العادلة بموثوقية. إن الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية، والتي تتوقع المجموعة بأنه سيتم قياس القيمة العادلة بموثوقية عند اكتمال الإنشاءات، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بموثوقية أو عند اكتمال عملية الإنشاء - أيهما يحدث أولاً. تستند

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)**

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)**

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ٢-٦ استثمارات عقارية (تابع)

القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها إذا لزم الأمر، لكي تعكس طبيعة وموقع وحالة الأصل المحدد. وفي حال عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة أساليب تقييم بديلة مثل الأسعار الحالية في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة. يتم إجراء التقييمات بتاريخ المركز المالي من قبل خبراء متخصصين من ذوي الكفاءات والمؤهلات المهنية ذات الصلة ولديهم خبرة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يجري تقييمها. تُشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

قد يكون من الصعب في بعض الأحيان تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بموثوقية، ويهدف تقييم ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة لاستثمار عقاري قيد الإنشاء بموثوقية، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار العوامل التالية، من بين أمورٍ أُخرى:

- أحكام عقد الإنشاء.
- مرحلة الإنجاز.
- نوع المشروع أو العقار، هل هو تقليدي (منتثر في السوق) أو غير تقليدي.
- مستوى موثوقية التدفقات النقدية بعد مرحلة الإنجاز.
- مخاطر التطوير المحددة على العقار.
- الخبرة السابقة مع الإنشاءات المماثلة.
- وضع تراخيص الإنشاء.
- توافر التمويل.

تتم رسمة النفقات اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالنفقات ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة عند تكبدها. وفي حال استبدال جزء من الاستثمار العقاري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل.

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لا تعكس النفقات الرأسمالية التي ستعمل على تطوير أو تحسين العقار، كما لا تعكس أيضاً المنافع المستقبلية ذات العلاقة من تلك النفقات المستقبلية بخلاف تلك التي سينظر إليها أحد المشاركين في السوق بعين الاعتبار عند تحديد قيمة العقار.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد، ويتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند استبعادها.

عند قيام المجموعة باستبعاد استثمار عقاري بالقيمة العادلة من خلال عملية تجارية بحتة، يتم مباشرة تعديل القيمة الدفترية السابقة قبل عملية البيع بحسب سعر المعاملة، ويتم إدراج التعديل في بيان الدخل الموحد ضمن صافي الربح من تعديل القيمة

العادلة لاستثمارات عقارية.

في حال شغل أحد المالكين الاستثمار العقاري، تتم إعادة تصنيفه بمثابة ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض مُحاسبية لاحقة.

إذا أصبح بند العقار الذي يشغله المالك بمثابة استثمار عقاري نظراً لتغير طريقة استخدامه، فإن أي فرق ينتج بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذا البند بتاريخ التحويل تتم معاملته بنفس طريقة إعادة التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦. يتم احتساب أي زيادة في القيمة الدفترية للعقار في حساب الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يؤدي إلى عكس خسارة الانخفاض السابقة، مع احتساب أي زيادة متبقية في الدخل الشامل الأخر والزيادة المباشرة في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. إن كان هناك نقص في القيمة الدفترية للعقار يتم تحميله ميدئياً في الدخل الشامل الأخر مقابل تحميل أي فائض في إعادة التقييم تم احتسابه مسبقاً وأي نقص متبقي إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

في حال خضع الاستثمار العقاري إلى تغيير في الاستخدام، وتم إثبات ذلك عن طريق البدء في التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقار إلى العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. إن عملية تحديد تكلفة العقار بهدف المحاسبة اللاحقة بوصفها مخزون تمثل قيمته العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

### ٢-٧ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

لا تخضع الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد، مثل الأراضي والشفرة، للاستهلاك ويتم فحصها بشكل سنوي لتحري الانخفاض في القيمة. تتم مراجعة الموجودات التي تخضع للإطفاء أو الاستهلاك لتحري الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة للانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات مكونة للنقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحري احتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير. يتم استرداد خسارة الانخفاض في القيمة للأصل مباشرة في بيان الدخل الموحد، ويتم بعد ذلك تعديل مخصص استهلاك أو إطفاء الأصل في الفترات المستقبلية لتخصيص القيمة الدفترية للأصل المعدل ناقصاً قيمته المتبقية على مدى عمره الإنتاجي المتبقي.

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ٨-٢ الموجودات المالية

#### ١-٨-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم اقتناء الموجودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاحتساب المبدئي.

#### (أ) قروض وذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشنقة لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند موجودات متداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ الميزانية العمومية، فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ونقد وما في حكمه (الإيضاحات ١٠ و١١ و١٢) في الميزانية العمومية الموحدة.

#### (ب) موجودات مالية متوفرة للبيع

الموجودات المالية المتوفرة للبيع هي أدوات غير مشنقة تكون مصنفة في هذه الفئة أو غير مصنفة في الفئات الأخرى للموجودات المالية. يتم إدراج الموجودات المالية المتوفرة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة ما يحن أجل الاستثمار أو تعتزم الإدارة بيعه خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير.

### ٢-٨-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكلٍ كامل.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع في الدخل الشامل الآخر، ويتم احتساب توزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الموحد كجزء من الإيرادات الأخرى عندما يثبت حق المجموعة في قبض الدفعات.

### ٢-٩ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

#### (أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

لا يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة إلا عندما يتوفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لحدثٍ واحدٍ أو أكثر يقع بعد الاحتساب المبدئي للأصل («حدث خسارة») ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل أو مجموعة الموجودات المالية شكل ممكن تقديره بموثوقية.

قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على تعرض المدينين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو العجز أو التأخر في سداد الفوائد أو المبالغ الأصلية أو الدخول في إجراءات إشهار إفلاس أو إعادة هيكلة مالية وعند توفر بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المقدره مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بوصفه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدره للتدفقات النقدية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المتكيدة) مخصومة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم احتساب مبلغ الخسارة في بيان الدخل الموحد.

في حال نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط النقص بموضوعية مع حدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها مسبقاً يتم الاعتراف به في بيان الدخل الموحد.

#### (ب) موجودات مصنفة كمتوفرة للبيع

في حال تم تصنيف سندات حقوق الملكية كمتوفرة للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لما دون تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتوفرة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة – التي يتم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض في القيمة على ذلك الأصل المحتسبة سابقاً في حساب الأرباح أو الخسائر – يتم حذفها من حقوق الملكية واحتسابها في بيان الدخل الموحد. إن خسائر الانخفاض في القيمة المحتسبة في بيان الدخل الموحد بخصوص أدوات حقوق الملكية المتوفرة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل الموحد.

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١٠-٢ المحتفظ بها لغرض

#### التطوير والبيع

إن الأراضي والمباني المحددة كمحتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، يتم تصنيفها على هذا النحو ويتم إظهارها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية المقدره، أيهما أقل. تتكون تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. إن صافي القيمة المتبقية هو سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصاريف البيع

### ٢-١١ ذمم مدينة تجارية أخرى

إن الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء عن البضائع المباعة خلال سياق العمل العادي. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عامٍ أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة موجوداتٍ متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها موجوداتٍ غير متداولة.

يتم احتساب الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

يتم رصد مخصص للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة باستخدام طريقة العائد.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم احتساب مبلغ الخسارة في بيان الدخل الموحد. في حال كانت الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم خفضها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في بيان الدخل الموحد.

### ٢-١٢ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية بغترات استحقاق تبلغ ثلاثة أشهرٍ أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في الميزانية العمومية الموحدة ضمن القروض في بند مطلوبات متداولة.

### ٢-١٣ منافع الموظفين

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

يتم رصد مخصص للموظفين العاملين في دولة الإمارات العربية المتحدة للالتزام المقدر بمستحقات الموظفين من الإجازات السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات المقدمة من قبلهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

يتم رصد مخصص أيضاً باستخدام الأساليب الاكتوارية لكامل مبلغ مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل بدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن فترة خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية. يتم عرض المخصص المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر بوصفه مطلوب متداول، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين بمثابة مطلوب غير متداول.

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

تعتبر المجموعة عضواً في خطة المعاشات التي تديرها الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. وبناءً على ذلك، يتم سداد المساهمات بالنسبة للموظفين المستحقين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وتُدرج في بيان الدخل الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم(٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

### ٢-١٤ دفعات مقدمة من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المنجزة قبل الوفاء بمعايير تحقق الإيرادات يتم الاعتراف بها بوصفها دفعات مقدمة من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال تحقق الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عامٍ واحدٍ أو أقل، يتم تصنيفها بمثابة مطلوباتٍ متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بمثابة مطلوباتٍ غير متداولة.

### ٢-١٥ ذمم دائنة تجارية

الذمم الدائنة التجارية هي التزامات بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق العمل العادي من الموردين. وإذا كان من المتوقع سداد تلك المبالغ في غضون عامٍ واحدٍ أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها مطلوبات غير متداولة. يتم احتساب الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد.

**شركة ديار للتطوير (ش.م. ع)**

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)**

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١٦-٢ قروض

يتم احتساب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم إظهارها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة. يتم احتساب أي فرق بن العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة العائد.

يتم احتساب الرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض بوصفها تكاليف معاملة القرض إلى أن يكون من المرجح سحب بعض أو كامل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث عملية السحب.

### ١٧-٢ تكاليف قروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على موجودات مؤهلة أو تشييدها أو إنتاجها، وهي الموجودات التي تقتضي الضرورة أن تأخذ فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، حتى يحين الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام أو البيع.

بالنسبة لإيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ربثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة يتم خصمها من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى في حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

## ١٨-٢ مخصصات

يتم احتساب المخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمنى حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر خروج موارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بموثوقية. لا يتم احتساب مخصصات بالنسبة لخسائر العمليات المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر خروج موارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالأخذ بعين الاعتبار فئة الالتزامات بشكل عام. يتم رصد مخصص حتى لو كانت احتمالية خروج الموارد بخصوص أي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم احتساب المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم احتساب الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

### ١٩-٢ تحقق الإيرادات

تتكون الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو المدين من بيع البضائع والخدمات خلال سياق العمل العادي لأنشطة المجموعة.

تعترف المجموعة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بموثوقية، ويكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة المجموعة على النحو المبين أدناه.

### (أ) مبيعات العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات في بيان الدخل الموحد عند تحويل المخاطر وعوائد الملكية إلى المشتري، والتي من المتوقع أن تحدث عند حصول المشتري على شهادة الملكية. تعتبر المخاطر والعوائد قد تحولت عندما يتم تسجيل سند الملكية القانوني باسم المشتري، والذي يحدث عادة في حالة بيع العقارات فقط بعد الانتهاء من الإنشاءات والتسليم الفعلي للعقار. ومع ذلك، وفي حالات معينة، قد يتم منح المشتري حق الانتفاع قبل استلام سند الملكية القانوني، وبالتالي يتم تحويل المخاطر وعوائد الملكية في تلك المرحلة. في مثل هذه الحالات، شريطة ألا يكون لدى المجموعة أعمال إضافية كبيرة بتعين إنجازها فيما يتعلق ببيع العقار، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل حق الانتفاع إلى المشتري.

### (ب) إيرادات من مصادر العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادر العقارات في بيان الدخل 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 المتعثّر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بحبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

### (ج) إيرادات العقود من الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية

لقد تم تعريف عقود الإنشاءات بحسب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١، «عقود الإنشاءات» بوصفها أي عقدٍ يتم التفاوض فيه بخصوص تشييد الأصل.

عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بموثوقية، ويكون من المرجح أن يكون العقد مربحاً يتم الاعتراف بإيرادات العقد على مدى فترة العقد بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز. يتم الاعتراف بتكاليف العقد بوصفها مصاريف بالرجوع إلى مرحلة إنجاز العقد في تاريخ نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. عندما يكون من المرجح أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة مباشرة بوصفها مصرف.

**شركة ديار للتطوير (ش.م. ع)**

# إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)**

## ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ١٩-٢ تحقق الإيرادات (تابع)

عندما لا يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بموثوقية، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط إلى المدى الذي يكون معه ممكناً أن تكون تكاليف العقد المتكبدة قابلة للاسترداد.

إن التغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز يتم إدراجها في إيرادات العقد وفقاً لما تم الاتفاق عليه مسبقاً مع العميل بحيث يمكن قياسها بموثوقية.

تستخدم المجموعة «طريقة نسبة الإنجاز» لتحديد المبلغ المناسب للاعتراف في فترة معينة. يتم قياس مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى تكاليف العقد المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير بوصفها نسبة من إجمالي التكاليف المقدره لكل عقد على حدة. إن التكاليف المتكبدة في السنة فيما يخص النشاط المستقبلي على العقد يتم استبعادها من تكاليف العقد عند تحديد مرحلة الإنجاز.

تُعلن المجموعة، في الميزانية العمومية، عن صافي مركز العقد بالنسبة لكل عقد سواء كان بمثابة أصل أو مطلوب. يعتبر العقد أصلاً في حال جاوزت التكاليف المتكبدة زائدة الأرباح المعترف بها (ناقصاً الخسائر المعترف بها) الدفعات المرصية فواتير. ويكون العقد بمثابة مطلوب في حالة العكس.

### (د) إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من خدمات مثل إدارة العقارات والمرافق يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمة فيها.

### (هـ) إيرادات الإيجارات

إن الإيرادات الواردة من عقود الإيجارات التشغيلية يتم الاعتراف بها باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. عند قيام المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى مدة العقد باستخدام طريقة القسط الثابت.

### (و) إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة في بيان الدخل الموحد على أساسٍ متناسب زمنياً باستخدام طريقة العائد.

### (ز) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يتأكد الحق في استلام توزيعات الأرباح.

### ٢٠-٢ ضريبة الدخل

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس القوانين الضريبية المطبقة أو التي سيتم تطبيقها بشكلٍ جوهري بتاريخ الميزانية العمومية في البلدان التي تدير فيها الشركات التابعة والشركات الزميلة

للمجموعة عملياتها وتكون إيراداتها من تلك العمليات خاضعة للضريبة. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للقرارات المتخذة بشأن العوائد الضريبية الخاصة بالعمليات عندما تكون الأنظمة الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير، كما تقوم برصد مخصصات حسب الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

### ٢١-٢ توزيعات أرباح

يتم احتساب توزيعات الأرباح إلى مساهمي المجموعة بمثابة مطلوب في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة.

### ٢٢-٢ إيجارات

إن الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء كبير من مخاطر وعوائد الملكية تُصنّف على أنها عقود إيجارٍ تشغيلية. يتم إدراج المبالغ المسددة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

### ٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في الميزانية العمومية عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة ووجود نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية المطلوب في نفس الوقت.

### ٣ إدارة المخاطر المالية

### ٣-١ عوامل المخاطر المالية

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها لمجموعة من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفةٍ عامة على عدم إمكانية توقع أداء الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى إدارة الخزينة المركزية (خزينة المجموعة) إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تُحدد المجموعة وتُقيم المخاطر المالية بتعاون وثيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

## ٣-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

## (أ) مخاطر السوق

## ١- مخاطر العملات

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

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات مقومة بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

## ٢- مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كمتوفرة للبيع، ولا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار السلع.

## ٣- مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لخطر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة وتنشأ من الودائع لدى المصارف التي تحمل أرباح. إن الودائع المصرفية مودعة لدى مصارف تقدم أسعار مشجعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن مطلوباتها المحملة بالأرباح.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، فيما لو كانت معدلات الأرباح على القروض قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٨,٧٠٣,٠٠٠ درهم (٢٠١٢)؛ لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٩,١٥,٠٠٠ درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصرف الفائدة على القروض المحملة بمعدلات متغيرة.

## (ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني للملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة.

يُحلل الجدول التالي الودائع المصرفية قصيرة الأجل والنقد وما في حكمه بحسب تقييمه وكالة التصنيف في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير استناداً إلى تصنيفات موديز أو ما يقابلها بالنسبة للعلاقات المصرفية الأساسية:

## أطراف مقابلة بتصنيف ائتماني خارجي (تصنيف موديز)

	٢٠١٣	٢٠١٢
	ألف درهم	ألف درهم
A1	٢٤	٢٤
A2	١,٨١٧	١,٣٣٣
Ba3	٢٧٥	٢٩٩
Baa1	٤١٠,٥٧١	٩٨,٦٧٢
*	١٣٤,٢٩١	١٠٢,٨٠١

٥٤٦,٩٧٨ ٢٠٣,١٢٩

\* تمثل أرصدة بقيمة ١٣٤,٢٩١,٠٠٠ درهم (٢٠١٢)؛ ١٠٢,٨٠١,٠٠٠ درهم) محتفظ بها لدى مصارف بدون تصنيف ائتماني رسمي. ومع ذلك، ترى الإدارة أن تلك المصارف تعتبر مؤسسات مالية ذات جودة ائتمانية مرتفعة ولا تتوقع أي عجز عن السداد من تلك المؤسسات المالية

يُستثنى من الجدول المذكور أعلاه نقد في الصندوق بقيمة ٨٤٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢)؛ ٥٢٦,٠٠٠ درهم).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

## ٣-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

## (ج) مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بعين الاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها وموجوداتها المالية (على سبيل المثال الذمم المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

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

في غضون سنة واحدة	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١٣,٤٩٠	٣٧٨,٥٤٠	٤٩,٥٤٢
٢٤,٠٣٤	١٠,٣٠٩	١٩,٠٠٨
٧٧٢,٩٤٧	-	-
٥١,٦١٩	٦,٤٧٠	-
١٥,٦٥٧	-	-
<b>١,١٧٧,٧٤٧</b>	<b>٤٨٥,٣١٩</b>	<b>٦٨,٥٥٠</b>

## في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

تسهيلات تمويل إسلامي

قروض أخرى

ذمم دائنة تجارية وأخرى

محتجزات دائنة

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٢١,٣٠٩	٤٢١,٩١٤	٦٥,٢٨٣
١٣٠,٨٤٤	١,٩٧١	-
٨٠١,٥٩٨	-	-
٧٩,٣٠٨	٢٠,٣٨٣	-
١٥,٦٥٧	-	-
<b>١,٣٤٨,٧١٦</b>	<b>٤٤٤,٢٦٨</b>	<b>٦٥,٢٨٣</b>

## ٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

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

وبهدف 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.

وبالتوافق مع الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع، تُراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة كفاية رأس المال. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بوصفه القروض (بما في ذلك «القروض المتداولة وغير المتداولة»، كما هو موضح في الميزانية العمومية الموحدة) ناقصاً النقد وما في حكمه. يتم احتساب رأس المال بوصفه «حقوق الملكية» كما هو موضح في الميزانية العمومية زائداً صافي الدين.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

## ٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال (تابع)

كانت نسبة كفاية رأس المال في ٣١ ديسمبر كالتالي:

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
مجموع القروض (إيضاح ١٥)	٨٢٦,٣٨٩	٨٨٧,٤٥٠
ناقصاً: الأرصدة النقدية والمصرفية (إيضاح ١٢)	(٥٤٧,٨٢٥)	(٢٠٣,٦٥٥)
صافي الدين	٢٧٨,٥٦٤	٦٨٣,٧٩٥
مجموع حقوق الملكية	٤,٠٨٦,٨٩١	٣,٩٠٤,٨٦١
مجموع رأس المال	٤,٣٦٥,٤٥٥	٤,٥٨٨,٦٥٦
نسبة كفاية رأس المال	٦٦	١٥

## ٣-٣ تقدير القيمة العادلة

يُحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة بحسب طريقة التقييم. لقد تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

– الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).

– المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات سواء كان ذلك بشكل مباشر (الأسعار) أو غير مباشر (المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني).

– المعطيات الخاصة بالموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (معطيات غير جديرة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

بالنسبة للأدوات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة من خلال إعادة تقييم التصنيف بناءً على المعطيات الأقل توفراً في المستويات والتي تعتبر هامة بالنسبة لعملية قياس القيمة العادلة ككل بنهاية كل فترة تقرير.

يمثل الجدول التالي الموجودات الخاصة بالمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>				
موجودات مالية متوفرة للبيع	–	–	٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١
<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>				
موجودات مالية متوفرة للبيع	–	–	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. ولأغراض الإفصاح، يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بالمعدل الحالي للربح في السوق المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. تقارب الذمم المدينة والدائنة الأخرى قيمها العادلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٤ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والآراء بشكل متواصل استناداً إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، بما فيها التوقعات الخاصة بالأحداث المستقبلية التي يُتوقع أن تكون معقولة بموجب الظروف المتوفرة.

## ٤-١ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تعمل المجموعة على إعداد تقديراتٍ وافتراضاتٍ تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديلٍ جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة يتم توضيحها أدناه.

## (أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تُدرج المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد. استناعت المجموعة بخبراء تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

## (ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك

إن استرداد استثمار في مشروع مشترك يعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للموجودات بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في المشروع المشترك.

بالنسبة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، استخدمت الإدارة أسلوب تقييم يستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخفضة نظراً لغياب المعطيات المماثلة في السوق بسبب طبيعة العقارات. وفي سبيل احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، يقتضي الأمر وضع افتراضات معينة فيما يتعلق بعمليات مراجعة الانخفاض في القيمة. إن الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة المستردة من الموجودات هي كالتالي:

– معدل خصم بنسبة ١٠,٦٪ على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.

– معدل نمو بنسبة ٣,٣٪ على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

أما بالنسبة للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في المشروع المشترك، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي و مباني ألف درهم	تحسينات على أثاث عقار مستأجر ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	مركبات ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٢	٣٧,٠٩٨	٣٨١	٢٥,٥٤٩	٢,٢٩٢	٧٢,٦٣١
إضافات	٢٣٧	-	١٨٨	-	٤٦٠
استيعادات	-	-	(٩٨٩)	(١,٦١٤)	(٣,٦١٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣٧,٣٥٥	٣٨١	٢٤,٧٤٨	٦٧٨	٦٩,٤٧٩
إضافات	٣,٣٤٧	-	٥٢٣	-	٤,٠٢٧
تعديلات	(٦٩٤)	٧٦٠	٢,٦١٦	١,٣٥٢	٧,٢٨٦
استيعادات	-	-	(٤٣)	-	(١٠٣)
استيعاد شركة تابعة	(١٠,٨٨٧)	(٤٢٧)	(٨,١٣٣)	(١,٢٣٧)	(٢٣,٣٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢٩,١٠١	٧١٤	١٩,٧١١	٧٩٣	٥٧,٣٤٩
<b>الاستهلاك</b>					
في ١ يناير ٢٠١٢	٣,٠٧٣	٣٨١	١٨,٩٠٨	١,٩٣٨	٢٠,٩٧٠
المحمل للسنة	١,٩٦١	-	٣,٦٢٨	٢٧٧	٦,٣٩٩
استيعادات	-	-	(٩٨٠)	(١,٥٦٩)	(٣,٤٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٥,٠٣٤	٣٨١	٢١,٥٥٦	٦٤٦	٣٣,٩٢٩
المحمل للسنة	١,٦٠٧	-	١,٧٦١	٥٠	٣,٤٧٩
تعديلات	(٥٠٦)	٦٥٦	٢,٥٥٩	١,٣٣٤	٧,٢٨٦
استيعادات	-	-	(٤١)	-	(١٠٠)
استيعاد شركة تابعة	(٢,٢٤٦)	(٤٢٧)	(٧,٧٨٦)	(١,٢٣٧)	(١٤,٣٥١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣,٨٨٩	٦٠	١٨,٠٤٩	٧٩٣	٢٠,٢٤٣
<b>صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>	٣٢,٣٠١	-	٣,١٩٢	٣٢	٣٥,٥٥٠
<b>صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>	٢٥,٢١٢	١٠٤	١,٦٦٢	-	٢٧,١٠٦

إن المباني التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢١,٩٤٦,٤٦٤ درهم (٢٠١٢: ٢٤,٥٢٨,٠٠٠ درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

تم إدراج مخصص استهلاك بقيمة ٣,٤٧٩ درهم (٢٠١٢: ٥,٩٣٣ درهم) وبقيمة لا شيء (٢٠١٢: ٤٦٦ درهم) ضمن مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٣) وتكاليف مباشرة، على التوالي.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٦ استثمارات عقارية

الإمارات العربية المتحدة وحدات مكتبية وتجارية ألف درهم	الإمارات العربية المتحدة أراضي ألف درهم	الولايات المتحدة أراضي ألف درهم	٢٠١٣ المجموع ألف درهم	٢٠١٢ المجموع ألف درهم
<b>٣</b>	<b>٢</b>	<b>٢</b>		
٥٦,٦٩٨	٦٣,٧٢٠	٩٥,٤٩٨	٢١٥,٩١٦	٢٠٢,٤٥٠
إضافات	-	-	١٣٦	٨٢٥
صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة لاستثمارات عقارية	١١,٧٣٠	٩,٤٢٣	٤٩,٤٦٩	١٢,٦٤١
القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر	٦٨,٥٦٤	٩٢,٠٣٦	٢٦٥,٥٢١	٢١٥,٩١٦

تحتسب الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وتصنف ضمن مستوى تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوى في المعطيات التي تعتبر هامة بالنسبة لعملية قياس القيمة العادلة ككل. لقد تم تحديد المستويات المختلفة كالتالي:

• الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).

• المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات سواء كان ذلك بشكل مباشر (الأسعار) أو غير مباشر (المستخدمة من الأسعار) (المستوى الثاني).

• المعطيات الخاصة بالموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (معطيات غير جديرة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

تنص سياسة المجموعة على احتساب عمليات التحويل بين مستويات القيمة العادلة اعتباراً من تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي أدت إلى التحويل.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم تكن لدى المجموعة أي التزامات تعاقدية عاملة بالنسبة لأعمال التصليح والصيانة المستقبلية.

تشمل المصاريف التشغيلية المباشرة المدرجة في بيان الدخل الموحد مبلغ ١٤٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٧٦٣,٠٠٠ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المدرجة في بيان الدخل الموحد مبلغ ٤,٧٧٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٤,٣٣٢,٠٠٠ درهم) من الاستثمارات العقارية.

القروض المصرفية مضمونة باستثمارات عقارية بقيمة ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

## عمليات التقييم

تم تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومؤهلين ممن يتمتعون بمؤهلات مهنية معتمدة ولديهم خبرات سابقة في مواقع وقطاعات الاستثمارات العقارية الخاضعة للتقييم. بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يمثل أفضل وأقصى استخدام لها. يوجد لدى قسم المالية في المجموعة فريق عمل مختص بمراجعة أعمال التقييم المنجزة من قبل خبراء التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية. يتبع فريق العمل المدير المالي مباشرة. يتم إجراء مناقشات حول العمليات التقييمية بين كل من المدير المالي وفريق التقييم والخبراء المستقلين مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر.

بنهاية كل سنة مالية، يقوم قسم المالية بما يلي:

- يتأكد من جميع المعلومات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل.

- يقيّم حركات التقييم العقاري بمقارنتها مع تقرير التقييم للسنة السابقة.

- يجري مناقشات مع الخبراء المستقلين.

فيما يلي الإفصاحات المتعلقة بقياسات القيمة العادلة باستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة (المستوى الثالث):

البلد	القطاع	التقييم	التقدير	متوسط الأسعار	أقل تأثير ألف درهم	أعلى تأثير ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	وحدات مكتبية وتجارية	رسملة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة	من ٧٠ درهم إلى ١٤٠ درهم للقدم المربع سنوياً	(٧٠٤)	٦٦٧
			معدل الرسملة	٨٪	٩,٧٧٤	(٧,٦٣٤)

شركة ديار للتطوير (ش.م. ع)

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

### ٦ استثمارات عقارية (تابع)

**أساليب التقييم التي استندت إليها الإدارة في تقدير القيمة العادلة:**

بالنسبة للوحدات المكتبية والتجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، تم تحديد القيمة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناء على المعطيات الهامة التالية غير الجديرة بالملاحظة:

القيمة الإيجارية المقدرة (للقدم المربع سنوياً) بناء على موقع العقارات ونوعها وأهميتها الفعلية إلى جانب أحكام عقد الإيجار أو العقود الأخرى أو الدليل الخارجي مثل إيجار المثل للعقارات المشابهة.

معدل الرسملة

يعكس تقييمات السوق الحالية لحالة عدم اليقين من مبالغ وتوقيتات التدفقات النقدية.

بالنسبة لقطع الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية، تم تحديد القيمة باستخدام أسلوب مقارنة المبيعات. يؤخذ بالاعتبار عند تقييم العقارات بهذا الأسلوب العقارات المماثلة في المناطق المجاورة. يتم تعديل هذه التقييمات بالفروق في الخواص الرئيسية مثل مساحة الأرض. إن المعطيات الأكثر أهمية في هذا الأسلوب هي سعر القدم المربع.

### ٧ استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة

	مشاريع مشتركة		شركات زميلة		المجموع	
	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢
	ألف درهم					
في ١ يناير	٨٨٩,٣٢٠	٨٩٢,٨٩٣	٢٧٣,٨٢٨	٢٧٧,٢٠٥	١,١٧٠,٠٩٨	١,١٧٠,٠٩٨
حصة الربح / (الخسارة)	(١٥٠,٧٨)	(٨,٣٠٦)	٨٣٤	٦٢٣	(٧,٦٨٣)	(٧,٦٨٣)
الحصة في الدخل الشامل الأخر	–	٤,٧٣٣	–	–	٤,٧٣٣	٤,٧٣٣
تخفيض رأس المال	–	–	–	(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)
استبعاد استثمار	(١٨٩,٣٤٢)	–	–	–	(١٨٩,٣٤٢)	–
<b>في ٣١ ديسمبر</b>	<b>٦٨٤,٩٠٠</b>	<b>٨٨٩,٣٢٠</b>	<b>٢٧٤,٦٦٢</b>	<b>٢٧٣,٨٢٨</b>	<b>٩٥٩,٥٦٢</b>	<b>١,١٦٣,١٤٨</b>

#### استثمارات في شركات زميلة

كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك («الزوراء») وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في الشركات التي تعمل في مجال التطوير العقاري.

كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٤٠٪ في شركة لاندمارك العقارية ذ.م.م (لاندمارك العقارية)، وهي شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في مجال الوساطة العقارية.

فيما يلي المعلومات المالية الخاصة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

الاسم	%	نسبة الحصة المحتفظ بها	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الربح / (الخسارة) ألف درهم
-------	---	------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------------------

<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>						
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٦,٢٠١	(٥٠,٥٤٩)	١,٩٥٨	٩٥٢	٩٥٢
لاندمارك العقارية	٤٠	١٩٨	(١٨١)	–	–	(١١٨)
		٢٥٦,٣٣٩	(٥٠,٧٣٠)	١,٩٥٨	٨٣٤	٨٣٤

<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>						
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٥,٤٦٩	(٥٠,٣٩٨)	٢,٥٩٦	١,٤٠٠	١,٤٠٠
لاندمارك العقارية»	٤٠	٦٩٨	(٢٨٧)	٦٠	(٧٧٧)	(٧٧٧)
		٢٥٦,١٦٧	(٥٠,٦٨٥)	٣,٢٥٦	٦٢٣	٦٢٣

• خلال عام ٢٠١٣ تجاوزت حصة المجموعة في الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة القيمة الدفترية للاستثمار، ولذلك لم يتم احتساب خسائر أخرى.

بلغت حصة المجموعة في التزامات الشركات الزميلة ٧,٤٢٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١١,٩٨٦,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير (ش.م. ع)

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

### ٧ استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة (تابع)

**استثمارات في مشاريع مشتركة**

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في المشاريع المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة بنسبة ٥٠٪ في الموجودات والمطلوبات والإيرادات ونتائج عمليات المشاريع المشتركة. كما تشمل أيضاً على تعديلات التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. يتم بيان هذه المبالغ في الميزانية العمومية الموحدة وبيان الدخل الموحد للمجموعة:

الاسم	%	نسبة الحصة المحتفظ بها	بلد التأسيس	موجودات غير متداولة ألف درهم	موجودات غير متداولة ألف درهم	مطلوبات غير متداولة ألف درهم	مطلوبات متداولة ألف درهم	صافي الربح / (الخسارة) ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>								
أراضي للتطوير (ش.ذ.م) (٥٠)	٥٠	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	٣٦٦,٠٩٧	٥٧٧,١٠٨	٣,٥٠٣	١٨٧,٢٢٠	(١٥٠,٧٨)
شركة دبي الدولية للتطوير (ش.ذ.م) (*) (٥٠)	٥٠	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	–	١٥٠	–	–	–
				٣٦٦,٠٩٧	٥٧٧,٢٥٨	٣,٥٠٣	١٨٧,٢٢٠	(١٥٠,٧٨)

<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>								
أراضي للتطوير (ش.ذ.م) (٥٠)	٥٠	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	٨٧٨,١١١	٣٥٠,٢٨٨	٦,٥٧٥	٥٠٩,٣١٧	(١,٥٢٨)
ألاركو جايريمنكول غيليستريم أتونيم (ألاركو ديار) (٥٠)	٥٠	٥٠	تركيا	١٣,٣٨٦	٧٩,٤٨٩	–	١,٥٩٠	(٦,٧٧٨)
شركة دبي الدولية للتطوير (ش.ذ.م) (*) (٥٠)	٥٠	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	–	١٥٠	–	–	–
				٨٩١,٤٩٧	١١٤,٩٢٧	٦,٥٧٥	٥١٠,٩٠٧	(٨,٣٠٦)

إن حصة المجموعة النسبية في التزامات المشاريع المشتركة هي بقيمة ٢٨٩,٦٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٢٩٢,٦٥٩,٠٠٠ درهم).

(\*) لم يبدأ هذا المشروع المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠١٣، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء أسهم للتخارج من المشروع المشترك، ألاركو ديار، من خلال بيع حصتها إلى الشريك الآخر في المشروع المشترك. وعليه، فقد قامت الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ببيع حصتها البالغة ٥٠٪ في ألاركو ديار بعد الحصول على موافقة إدارة ومجلس إدارة المجموعة.

فيما يلي صافي موجودات ألاركو ديار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وصافي الخسارة من الاستبعاد:

<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>		
<b>ألف درهم</b>		
مجموع الموجودات	٣٧٨,٦٨٩	
مجموع المطلوبات	(٥)	
<b>صافي الموجودات</b>	<b>٣٧٨,٦٨٤</b>	

حصة ٧٥٪ من صافي الموجودات مقابل البيع	١٨٩,٣٤٢
	١٣٥,٧٠٦
<b>خسارة من الاستبعاد قبل تعديل إعادة التصنيف</b>	<b>(٥٣,٦٣٦)</b>
إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الدخل الشامل الأخر من استبعاد مشروع مشترك	(٢٢,٦٤٩)
<b>صافي الخسارة من الاستبعاد</b>	<b>(٧٦,٢٨٥)</b>

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٨ موجودات مالية متوفرة للبيع

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
١ يناير	٢٠,٥١٧	١٩,٥٠٧
التغيير في القيمة العادلة	٤,٨٦٤	١,١٠
	٢٥,٣٨١	٢٠,٥١٧

تم إدراج ربح من التقييم العادل بقيمة ٤,٨٦٤,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١,١٠٠,٠٠٠ درهم) في بيان الدخل الشامل الموحد.

## ٩ عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير مستقبلاً ألف درهم	المجموع ألف درهم
١ يناير ٢٠١٢	٦٦٩,٢٩٩	١,٢٣٧,٤٠٨	٢٤٠,٠٠٠	٢,١٤٦,٧٠٧
إضافات	-	١٤٥,٥٤٤	-	١٤٥,٥٤٤
مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢١)	(١٤٥,١٧٣)	-	-	(١٤٥,١٧٣)
عكس الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢١)	٤٦,٣٤٤	٣١,٦٦٠	-	٧٨,٠٠٤
تكاليف اقتراض مرسمة (إيضاح ٢٥)	-	١,٦١٩	-	١,٦١٩
تحويلات	٤٨٢,١٦٥	(٤٨٢,١٦٥)	-	-
مبيعات (إيضاح ٢١)	(٢٥٦,٤٢٣)	-	-	(٢٥٦,٤٢٣)
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٧٩٦,٢١٢	٩٣٤,٠٦٦	٢٤٠,٠٠٠	١,٩٧٠,٢٧٨
إضافات	-	٩٤,٥١٣	٤,٣٩٦	٩٨,٩٠٩
مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢١)	(٥٦,٨٦٦)	(١٤,٠٥٠)	-	(٧٠,٩١٦)
عكس الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢١)	١٧٥,١٥٠	٣٤٧	-	١٧٥,٤٩٧
تكاليف اقتراض مرسمة (إيضاح ٢٥)	-	٣٩٨	-	٣٩٨
تحويلات	٧٥٤,١١٧	(٧٥٤,١١٧)	-	-
مبيعات (إيضاح ٢١)	(٥٠٣,٢٠٤)	-	-	(٥٠٣,٢٠٤)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١,١٦٥,٤٠٩	٢٦١,١٥٧	٢٤٤,٣٩٦	١,٦٧٠,٩٦٢

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أدى إلى صافي انخفاض معكوس بقيمة ١٠٤,٥٨١,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٦٧,١٦٩,٠٠٠ درهم) محمّل إلى بيان الدخل الموحد تحت بند «تكاليف مباشرة» (إيضاح ٢١).

لقد تم تحديد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع الملتزم به إذا كان المبلغ المدين المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات السكنية المحجوزة من قبل العملاء. وبالنسبة للوحدات السكنية غير المحجوزة، فإن صافي القيمة البيعية تأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق الحالية.

تم رهن أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٨٢,٩٩٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٢٧٧,٩٩٥,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
ذمم مدينة تجارية	٢٠٩,٨٢٨	٢٠٥,٤٠٤
ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	(١٢٥,٠٤٧)	(١٥١,٣٣٩)
	٨٤,٧٨١	٥٤,٠٦٥
محتجزات مدينة	-	١٩,١٢٩
ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة المحتجزات المدينة	-	(٧,٨٧٥)
	-	١١,٢٥٤
دفعات مقدّمة لشراء عقارات	١٨٧,٥١٠	١٨٧,٥١٠
ناقصاً: مخصص للانخفاض في قيمة ذمم مدينة أخرى	(١٨٧,٥١٠)	(١٨٧,٥١٠)
مبلغ مدين من إلغاء اتفاقية شراء	٥٣,٥٩٢	١١٧,٩٠٠
دفعات مقدّمة لمقاولين	١,٧٠١	٩,٥١٦
دفعات مقدّمة لموردين	٣٣,٩١٠	٢٠,٣٧١
مبالغ مدفوعة مقدّماً وذمم مدينة أخرى	٦,٥١٢	٣,٢٠٢
مدينون آخرون	٩,٥٦٣	٤,٢٧٥
	١٠٥,٢٧٨	١٥٥,٢٦٤
	١٩٠,٠٥٩	٢٢٠,٥٨٣
ناقصاً: الجزء المتداول	(١٤٥,٧١٩)	(٢١٧,١٠)
الجزء غير المتداول	٤٤,٣٤٠	٣,٥٧٣

المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود تحليلها كما يلي:

تكاليف عقود متكبدة وأرباح معترف بها	-	١٢٩,٩١٤
ناقصاً: دفعات مرحلية	-	(١٢٤,٢٤٧)
	-	(٥,٦٦٧)
تم تحليلها بوصفها:		
مبالغ مستحقة إلى عملاء عن أعمال عقود (إيضاح ١٧)	-	(٥,٦٦٧)
مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود	-	-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ٥٧,٢٤١,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٩,٢٦٩,٠٠٠ درهم) عاملة بالكامل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ٢٧,٥٤٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٤,٧٩٦,٠٠٠ درهم) تأخر سدادها لكنها لم تتعرض للانخفاض في قيمتها. تتعلق تلك الذمم المدينة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لديهم تاريخ حديث في العجز عن السداد. إن تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
حتى ٣ أشهر	٧,٦٦٦	٣,١٥٠
أكثر من ٣ أشهر	١٩,٨٧٤	١١,٦٤٦
	٢٧,٥٤٠	١٤,٧٩٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ١٢٥,٠٤٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٥١,٣٣٩,٠٠٠ درهم) تعرضت للانخفاض في قيمتها وتم رصد مخصص كامل لها. تتعلق تلك الذمم المدينة التجارية التي تعرضت للانخفاض في قيمتها بشكل فردي بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. إن تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

أكثر من ٦ أشهر	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
	١٢٥,٠٤٧	١٥١,٣٣٩
فيما يلي الحركات في المخصص الذي رصدته المجموعة بالنسبة للذمم المدينة التجارية:		
في ١ يناير	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية (إيضاح ٢٣)	١٥١,٣٣٩	١٥٠,٨٠٣
ذمم مدينة مشطوبة خلال السنة لعدم قابلية تحصيلها	٢,٧١٦	٣,١٦٣
عكس مخصص استبعاد شركة تابعة	(٢,٧١٦)	(٢,٦٢٧)
في ٣١ ديسمبر	١٢٥,٠٤٧	١٥١,٣٣٩

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة المذكورة أعلاه. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

## ١١ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وكبار أفراد الإدارة والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمون الرئيسيون أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو التي يمارسون عليها نفوذاً إدارياً فعالاً.

## (أ) معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال سياق العمل الاعتيادي بالأسعار والشروط المعتمدة من إدارة المجموعة.

إيرادات أخرى من العمليات / إيرادات تمويل	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
	١٨٣	١,٥٤٧
(ب) مكافآت كبار أفراد الإدارة		
تعويضات كبار أفراد الإدارة	٢٣,٣٩٠	٢٢,٨٦٨
رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل للموظفين	٥٥٦	٩٤٢
منافع إنهاء الخدمة والتقاعد	٨٧٠	٦٥٣
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	٢٤,٨١٦	٢٤,٤٦٣

## (ج) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة تشمل ما يلي:

متداولة	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
مبالغ مستحقة من مشاريع مشتركة	١٣٦,٣٢٦	١٣٨,٣٢٢
مبالغ مستحقة من أطراف أخرى ذات علاقة	٢,٤٩٧,٣٤٧	٢,٤٩٧,٢٦٥
	٢,٦٣٣,٦٧٣	٢,٦٣٥,٥٨٧

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٢ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

يتضمن النقد وما في حكمه وديعة ثابتة تبلغ قيمتها ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم) مودعة لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة.

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القروض المصرفية للشركة من بنك دبي الإسلامي ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم).

في عام ٢٠١٠، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة تقضي ببيع عقارات بقيمة دفترية تبلغ ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

١- يستحق قبض مقابل البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك.

٢- يمكن تسوية مقابل البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسب تقدير المشتري. إذا كانت التسوية عينية، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري.

٣- يبقى لدى المجموعة الالتزام بشأن باقي ثمن شراء الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير.

تم تخفيض مقابل البيع بواقع ٧٣٠ مليون درهم بعد إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية وذلك نتيجة للالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند طلبه، سواء نقداً أو عيناً، أو كليهما.

لاحقاً لنهاية السنة، دخلت المجموعة في مفاوضات مع الطرف ذي العلاقة لشراء قطع أراضي معينة بسعر تقديري ٣٦١ مليون درهم، كتسوية جزئية للرصيد المدين القائم. تتوقع الإدارة أن يتم سداد الرصيد المدين خلال عام ٢٠١٤.

## (د) المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة تشمل ما يلي:

متداولة	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
مبالغ مستحقة لمساهم رئيسي	١,٦٠٥	٢,٣٤٧
مبالغ مستحقة لمشاريع مشتركة	١٤,٠٥٢	١٢,٢٩٩
	١٥,٦٥٧	١٤,٦٤٦

## ١٣ أرصدة نقدية ومصرفية

أرصدة نقدية ومصرفية بما في ذلك الودائع تحت الطلب	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
ودائع ثابتة قصيرة الأجل	٢٦٦,١٣٨	١٤٢,٦٨٦
نقد في الصندوق	٨٤٦	٥٢٦
	٥٤٧,٨٢٥	٢٠٣,٦٥٥

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٢ أرصدة نقدية ومصرفية (تابع)

لإغراض بيان التدفقات النقدية الموحد يشمل النقد وما في حكمه ما يلي:

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
الأرصدة النقدية والمصرفية	٥٤٧,٨٢٥	٢٠٣,٦٥٥
ناقصاً: سحب مصرفي على المكشوف	-	(١٣٢,٨١٥)
ناقصاً: ودائع بفترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
النقد وما في حكمه	٥٢٧,٨٢٥	٥٠,٨٤٠

تتمتع الودائع الثابتة قصيرة الأجل بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل. تحمل الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب عوائد تتراوح بين ٧,٥٥٪ إلى ٧,٧٥٪ سنوياً (٢٠١٢: ٧,٢٠٪ إلى ٧,٢٥٪ سنوياً).

## ١٣ رأس المال

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و٣١ ديسمبر ٢٠١٢، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

## ١٤ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

## ١٥ قروض

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
<b>غير متداولة</b>		
التزامات تمويل إسلامي	٣٩٩,٥٨٧	٤٤٦,٨٧١
قروض إسلامية أخرى	١٠٥,٥٧٤	١,٩٧١
	٥٠٥,١٦١	٤٤٨,٨٤٢

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
<b>متداولة</b>		
التزامات تمويل إسلامي	٣٠٢,٢٨٣	٣٠٢,٢٨٣
قروض إسلامية أخرى	١٨,٩٤٥	١٣٦,٣٢٥
	٣٢١,٢٢٨	٤٣٨,٦٠٨
مجموع القروض	٨٢٦,٣٨٩	٨٨٧,٤٥٠

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٥ قروض (تابع)

	التزامات تمويل إسلامي ألف درهم	قروض إسلامية أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
١ يناير ٢٠١٢	٧٦٤,١٦٧	١٥١,٣٨١	٩١٥,٥٤٨
إضافات تحويلات	-	٨,٤٦٢	٨,٤٦٢
	١٩,٩٧٨	(١٩,٩٧٨)	-
مبالغ مسددة	(٣٤,٩٩١)	(١,٥٦٩)	(٣٦,٥٦٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٧٤٩,١٥٤	١٣٨,٢٩٦	٨٨٧,٤٥٠
إضافات استبعاد شركة تابعة	-	-	-
	-	(٩,٢٠٠)	(٩,٢٠٠)
مبالغ مسددة	(٤٧,٢٨٤)	(٤,٥٧٧)	(٥١,٨٦١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٧٠١,٨٧٠	١٢٤,٥١٩	٨٢٦,٣٨٩

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. حملت التزامات التمويل الإسلامي معدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٧,٦٢٥٪ سنوياً (٢٠١٢: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٧,٦٢٥٪ سنوياً)، ويُستحق سداد هذه التسهيلات على دفعات شهرية أو ربع سنوية متساوية القيمة على مدى فترة من خمس إلى عشر سنوات اعتباراً من تاريخ الميزانية العمومية. إن التزامات التمويل الإسلامي مضمونة برهونات على عقارات مصنفة ضمن فئة العقارات المُحتفظ بها لغرض التطوير والبيع (إيضاح ٩) وممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) واستثمارات عقارية (إيضاح ٦).

تشمل التزامات التمويل الإسلامي أيضاً قرض لأجل بقيمة ١٢٤,٥١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٢٩,٠٩٥,٠٠٠ درهم) لدى مصرف إسلامي محلي، ويحمل القرض معدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٤,٥٪ بحد أدنى ٩,٥٪ (٢٠١٢: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٤,٥٪ بحد أدنى ٩,٥٪). وخلال السنة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إعادة جدولة مع هذا المصرف (بناءً على شروط محددة) تم بموجبها إعادة جدولة هذا القرض إلى قرض يُستحق سداده على مدى فترة ست سنوات بمعدل ربح جديد يُحتسب على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥,٥٪. يسري معدل الربح الجديد اعتباراً من ١ مارس ٢٠١٢.

تشمل القروض مبلغ بقيمة ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم رئيسي.

## ١٦ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الأقساط المقبوضة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ٥٥٣,٩٣٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٧٥٤,٦١٨,٠٠٠ درهم)، وبخصوص عقود عملاء بقيمة لا شئ درهم (٢٠١٢: ٢٤٦,٠٠٠ درهم).

## ١٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
ذمم دائنة تجارية	٤٣,٤٧٢	١١٢,١٨٤
ذمم دائنة لشراء أراضي	٣٩٦,٨٨٨	٣٩٦,٨٨٨
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة	٨١,٦٢٨	٦٤,٤٤٤
مستحقات تكاليف مشاريع	٥١,٥٥٩	٥٧,٢٧١
مبالغ مستحقة لعملاء عن أعمال عقود	-	٥,٦٦٧
ضريبة مستحقة الدفع	٤,١٥٢	٤,١٥٢
ذمم دائنة أخرى ومصارييف مستحقة	١٩٥,٢٤٨	١٦٠,٩٩٢
	٧٧٢,٩٤٧	٨٠١,٥٩٨

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ١٨ محتجزات دائنة

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٤٧٠	٢٥,٠٨٩	الجزء غير المتداول
٥١,٦١٩	٧٤,٦٠٢	الجزء المتداول
٥٨,٠٨٩	٩٩,٦٩١	المحتجزات الدائنة

من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة وخمس سنوات من تاريخ الميزانية العمومية. إن القيمة العادلة للمحتجزات الدائنة غير المتداولة تقارب قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

## ١٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٥٠٢	٧,٥٩٤	في ١ يناير
١,٨٤٥	٢,٤٧٦	المحمل للسنة (إيضاح ٢٤)
(١,٣١٦)	(١,٥٦٨)	مدفوعات
(١,٢٦٢)	-	التزام محول عن استبعاد شركة تابعة
٧,٧٦٩	٨,٥٠٢	في ٣١ ديسمبر

وفقاً لأحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩، فقد قامت الإدارة بإجراء تقييم للقيمة الحالية للالتزامات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٢ باستخدام طريقة وحدة التسليف المتوقعة فيما يتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين المستحقة السداد بموجب قانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة. وبحسب هذه الطريقة، فقد تم إجراء تقييم لفترة الخدمة المتوقعة للموظف لدى المجموعة وللراتب الأساسي المتوقع بتاريخ ترك الخدمة. تم تقدير الزيادات المستقبلية في الرواتب على أساس متوافق مع التطور الطبيعي لراتب الموظف بما يتماشى مع سلم رواتب المجموعة والخبرة السابقة وأوضاع السوق. افترضت الإدارة متوسط تكاليف زيادة / ترقية بنسبة ٥٪ (٢٠١٢: ٥٪). وقد تم خصم الالتزام المتوقع بتاريخ ترك الخدمة إلى صافي قيمته الحالية باستخدام معدل خصم يبلغ ٤,٤٨٪ (٢٠١٢: ٤,٥٪).

## ٢٠ إيرادات

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٣,٣٩٠	٢٦٤,٧٣٦	بيع عقارات
١١٠,٩٤٧	١٩٣,٩٥٨	إيرادات مصادر عقارات
٣٤,٧٢٦	٢٩,٩٣١	إدارة عقارات
٣٠,٦٩٧	٢١,٨١٨	إيرادات تأجير
٢٨,٢٩١	٢٤,٥٠٠	إدارة مرافق
٤,٠٠٤	١٦,٧٧٤	إيرادات عقود
-	٥٣٣	أخرى
٧٢٢,٠٥٥	٥٥٢,٢٥٠	

## ٢١ تكاليف مباشرة

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٣,٢٠٤	٢٥٦,٤٢٣	تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)
(١٠٤,٥٨١)	٦٧,١٦٩	(عكس) / مخصص الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالضافي (إيضاح ٩)
٩,٩٥٤	١٢,٩١٣	إدارة مرافق
١,٩٩٣	١٠,٦١٣	تكاليف عقود
٤,٠٢٨	٤,٥٨٨	تكاليف تأجير
-	١,٥٣٦	أخرى
٤١٤,٥٩٨	٣٥٣,٢٤٢	

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٢٢ إيرادات أخرى من العمليات

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١١٤	رسوم التوحيد
١٧,١٨٨	٤,٣١٦	إيرادات أخرى من العمليات
١٧,١٨٨	٤,٤٣٠	

## ٢٣ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤,٨٩٧	٥٨,٢٣٤	تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)
١١,٤٥٨	١١,٩٠٩	أتعاب مشاركة
٨,٣٠٨	٩,٢٠٢	أتعاب قانونية ومهنية
٥,٨٩١	٢,٩٢١	مصاريف تسويق وبيع
٣,٥٧٠	٢,٩٦١	مصاريف اتصالات
٣,٤٧٩	٥,٩٣٣	استهلاك (إيضاح ٥)
٣,١٥٠	٤٨٦	تكاليف صيانة المشاريع
٢,٧١٦	٩,٢٢١	مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية وأخرى، بالضافي (إيضاح ١٠)
١,٠٩٠	١,٦٠٤	إيجار
-	٢,٦٢٧	ذمم مدينة تجارية محذوفة
١٤,٥٤٥	١١,١٥٧	أخرى
١١٩,١٠٤	١١٦,٢٥٥	

## ٢٤ تكاليف موظفين

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥,٩٥٨	٤٥,٥٦٥	رواتب وأجور
١,٨٤٥	٢,٤٧٦	مكافآت نهاية الخدمة (إيضاح ١٩)
١٧,٠٩٤	١٠,١٩٣	مناافع أخرى
٦٤,٨٩٧	٥٨,٢٣٤	

## ٢٥ (تكاليف) / إيرادات تمويل

٢٠١٣	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٥٥٢	٥٩,٨٦٤	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(٣٩٨)	(١,٦١٩)	ناقصاً: مبالغ مرسمة على موجودات مؤهلة (إيضاح ٩)
٤٣,١٥٤	٥٨,٢٤٥	مجموع تكاليف التمويل
٣,٧٥١	٢,٧٧٢	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,٧٦٠	١,٩٣٧	إيرادات تمويل من إطفاء ذمم مدينة تجارية مخصصة
٥,٥١١	٤,٧٠٩	مجموع إيرادات التمويل
(٣٧,٦٤٣)	(٥٣,٥٣٦)	صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٢٨ ربحية السهم الواحد

## الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الواحد بقسمة الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة (إيضاح ١٣).

	٢٠١٣	٢٠١٢
	ألف درهم	ألف درهم
الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالآلاف الدراهم)	١٥٤,٥١٧	٣٨,٦٠٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)	٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
ربحية السهم الواحد (بالفلس)	٢,٦٧	٠,٦٧

## المخفّضة

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

## ٢٧ التدفقات النقدية من أنشطة العمليات

	٢٠١٣	٢٠١٢
	ألف درهم	ألف درهم
<b>التدفقات النقدية من أنشطة العمليات</b>		
ربح السنة	١٥٤,٥١٧	٣٨,٦٠٥
تعديلات بسبب:		
الاستهلاك (إيضاح ٥)	٣,٤٧٩	٦,٣٩٩
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)	١,٨٤٥	٢,٤٧٦
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)	٢,٧١٦	٩,٢٢١
(عكس) / مخصص الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٢١)	(١٠٤,٥٨١)	٦٧,١٦٩
ربح من استبعاد شركة تابعة	(٢٧,٦٧٩)	–
إيرادات تمويل (إيضاح ٢٥)	(٥,٥١١)	(٤,٧٠٩)
تكاليف تمويل (إيضاح ٢٥)	٤٣,١٥٤	٥٨,٢٤٥
حصّة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٧)	١٤,٢٤٤	٧,٦٨٣
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية (إيضاح ٦)	(٤٩,٤٦٩)	(١٢,٦٤١)
خسارة من استبعاد استثمار في مشروع مشترك (إيضاح ٧)	٧٦,٢٨٥	–
ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات	(٢)	(٢٠٦)
التدفقات النقدية للعمليات قبل دفع مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	١٠٨,٩٩٨	١٧٢,٢٤٢
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)	(١,٣١٦)	(١,٥٦٨)
زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى غير متداولة	(٤٠,٧٦٧)	(٣,٥٧٣)
نقص في محتجزات دائنة غير متداولة	(١٨,٦١٩)	(٢٩,٥٩٢)
نقص في دفعات مقدّمة من عملاء غير متداولة	–	(٨٣,٥٦٢)
التغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافية من مستحقات تكاليف المشاريع	٤٠٠,٥٨٦	١١٠,٨٧٨
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٤٩,٦٥٥	٥٤,٧٢٠
مخزون	(١,٥٩٢)	(١,٥٠٣)
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢,٥١٤	(١٠١,٣٢٩)
محتجزات دائنة	(٢٢,٩٨٣)	١٦,٣٠٢
دفعات مقدّمة من عملاء	(٢٠٠,٩٢٥)	(٢٥٥,٢٧٦)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(٢١,١٧٨)	١٢٦,٨٧٣
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١,٠١١	١٩٩
صافي النقد الناتج عن أنشطة العمليات	٢٥٥,٣٨٤	٤,٨١١

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

## ٢٨ التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، ترتب على المجموعة التزامات بقيمة ١٣,٤١٧,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ١٠٣,٩٠٩,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود مشاريع مصدرة صافية من الفواتير المستلمة والمستحقات في ذلك التاريخ. كما ترتب على المجموعة التزامات فيما يتعلق بشراء أراضي بقيمة ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم).

## ٢٩ مطلوبات محتملة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بضمانات حسن التنفيذ وضمانات أخرى أصدرها أحد المصارف بالنيابة عن مشروع مشترك وشركة أوميغا في سياق العمل الاعتيادي، وبلغت قيمة هذه المطلوبات المحتملة ٨٤,٥٣٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٢٧,٢٢٧,٠٠٠ درهم) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات هامة.

تعتبر الشركة طرفاً في إحدى الدعاوى القضائية التي يحاول فيها الطرف المقابل الحصول على حكم بحق منشأة أخرى و/أو الشركة فيما يتعلق بالمبالغ الأصلية والفائدة المستحقة عليها وجزاءات التأخير المتعلقة بإحدى التسهيلات لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. ترى الإدارة أن الشركة لم تقم بإبرام أي اتفاقية شراء أو تمويل أو الاتفاق على أي منها وأن المنشأة الأخرى باعتبارها المدين الوحيد بموجب مستندات التمويل سوف تتحمل كافة الالتزامات. وعليه، فقد اتخذت الشركة قراراً بأنها غير مسؤولة عن المبالغ المطالب بها وأن الشركة يحق لها استرداد كافة الأموال التي دفعتها بموجب مذكرة تفاهم انقضى أجلها قبل التوصل لأي اتفاق. تم عرض الأسباب المذكورة لدى المحكمة الموقرة في الدعوى المقابلة التي رفعتها الشركة. وبعد الحصول على المشورة القانونية الملائمة، فإن الأثر المالي، إن وجد، الناتج عن الدعوى القضائية لا يمكن تقييمه بشكل يعتمد عليه قبل النطق بالحكم المتوقع صدوره خلال الربع الأول من عام ٢٠١٤. ولذلك، لم يتم احتساب أي مخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

## ٣٠ معلومات القطاعات

## قطاعات الأعمال

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. ينظر مجلس الإدارة في أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات التشغيلية.

لقد قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على الغرض من توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية وهي: قطاع التطوير العقاري قطاع الأعمال الكهربائية والميكانيكية وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاعات الأعمال بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

أنشطة التطوير العقاري	الأعمال الكهربائية والميكانيكية	إدارة العقارات والمرافق	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٣</b>			
إيرادات القطاع – خارجية	٦٥٥,٠٣٤	٦٣,٠١٧	٧٢٢,٠٥٥
ربح / (خسارة) القطاع	١٣,٥١٣	٢٤,٠٠٤	١٥٤,٥١٧
موجودات القطاع	٦,٢٣١,٣٠٩	٩٠,٣٧٢	٦,٣٢١,٦٨١
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>			
إيرادات القطاع – خارجية	٤٨١,٠٤٥	٥٤,٤٣١	٥٥٢,٢٥٠
ربح / (خسارة) القطاع	٣,٨٩٠	(٩,٥٠١)	٣٨,٦٠٥
موجودات القطاع	٦,٣٧٥,٠٩٩	٥٨,٨٧٠	٦,٤٧١,٦١٢

## المعلومات الجغرافية

لم تكن هناك إيرادات من العقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٢: لا شيء). تبلغ قيمة الموجودات الواقعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ١٠٨,٢٢١,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٩٩,٨٣٠,٠٠٠ درهم).



## مكاتب ديار

### العين

مكتب # ٤٠٢، الطابق الثاني  
بناية بنك دبي الإسلامي  
منطقة عودة التوبة، دوار الكرة الأرضية  
ص.ب: ٨٦٦٤٤، العين  
هاتف: +٩٧١ ٣ ٧٥١٠٤٤٣  
فاكس: +٩٧١ ٣ ٧٥١٣٤٧٣

### عجمان

بناية بنك دبي الاسلامي، الطابق الارضي  
شارع الشيخ خليفة، منطقة النعيميّة  
ص.ب: ١٧١٧٧، عجمان  
هاتف: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥٢٢٢  
فاكس: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥١١٤

### أبوظبي

بناية حاجي عبد الله حسين الخوري  
المكاتب ٥٠٢-٥٠٤  
فوق بنك الاتحاد الوطني  
مقابل غرفة تجارة وصناعة أبوظبي  
طريق المطار  
ص.ب: ١١١٣٠، أبوظبي  
هاتف: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣٠٠٠  
فاكس: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣١١١

### الفجيرة

مكتب # ٢٠١، الطابق الثاني  
بناية بنك دبي الإسلامي  
شارع حامد بن عبدالله  
ص.ب: ١٣٧٦، الفجيرة  
هاتف: +٩٧١ ٩ ٢٢٤١٢٣٥  
فاكس: +٩٧١ ٩ ٢٢٤١٢٣٦

### البحرين

مكتب ٢٠٩، الطابق ٢، تراسست تاور  
رقم البناية ١٢٥ شارع ١٧٠٢  
بلوك ٣١٧ منطقة الدبلوماسية  
المنامة، مملكة البحرين

### الولايات المتحدة الأمريكية

فولبرايت وجاورسكي  
برج فولبرايت  
١٣٠١ ماكنيني، مكتب ٥١٠٠  
هيوستن، تكساس ٣٠٩٥-٧٧٠١٠  
هاتف: ٧١٣ ٦٥١ ٣٧٥٤  
فاكس: ٧١٣ ٦٥١ ٥٢٤٦

### المكتب الرئيسي

بناية ديار  
الطابق ٥  
بجانب مول الامارات، البرشاء  
ص.ب: ٣٠٨٣٣، دبي  
هاتف: +٩٧١ ٤ ٣٩٥٧٧٠٠  
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٩٥٧٧١١

### معبر الخليج

الطابق الأرضي  
بناية متروبوليس  
ص.ب: ٣٠٨٣٣، دبي  
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤٢١٧٢٨٠  
فاكس: +٩٧١ ٤ ٤٢١٧٢٣٠

### ديره

بناية المسعود  
الطابق الخامس  
طريق المطار  
ص.ب: ٣٠٨٣٣، دبي  
هاتف: +٩٧١ ٤ ٢٩٥٥٨٤٤  
فاكس: +٩٧١ ٤ ٢٩٥٤٠٢٩

### الشارقة

منطقة القاسمية، شارع الجوازات  
مقابل مسجد الملك فيصل،  
بناية بنك دبي الإسلامي  
ص.ب: ٢٨٠١، الشارقة  
هاتف: +٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٥٠٠  
فاكس: +٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٦٠٠

### رأس الخيمة

مكتب # ١٠٢، الطابق الأول  
بناية بنك دبي الإسلامي  
منطقة النخيل  
ص.ب: ٩٥٧٩، رأس الخيمة  
هاتف: +٩٧١ ٧ ٢٢٧٥٦٦٦  
فاكس: +٩٧١ ٧ ٢٢٨٥٦٦٦



# مقر الشركة ووفر وعفا

