

شركة ديار للتطوير ش.م.ع  
المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

المحتويات	الصفحات
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١ - ٢
بيان المركز المالي الموجز الموحد	٣
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد	٤
بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد	٥
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد	٦
بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد	٧
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨ - ١٨

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

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، والتي تشمل على ما يلي:

- بيان المركز المالي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛ و
- إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة". تنطوي مراجعة المعلومات المالية المرحلية على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق، وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس  
رقم التسجيل: ٩٦٨  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 17 OCT 2017

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### بيان المركز المالي الموجز الموحد

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	ايضاح	
الف درهم (منققة)	الف درهم (غير منققة)		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
			الممتلكات والمعدات
		٦	العقارات الاستثمارية
		١٣	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة
		٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
			الذمم المدينة التجارية والأخرى
		٩	مبالغ منفرعة مقدماً لشراء عقارات
		٧	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			الموجودات المالية المتاحة للبيع
٣٤٣,٩٥٥	٤٨٢,٥٥٠		
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٩٦٤		
١,٢٥٦,٠١٦	١,٢٦٤,١٩٥		
٣٣٣,٤٨٢	-		
٤,٨٣٥	٣,٣٠٨		
١٣٦,٢٩٣	٢٦٥,٥٦٨		
٥٠,٣٧٧	٥٠,٩٨١		
٢٢,١٨٦	١٧,٩١٩		
<u>٣,٤٧٧,٨١٣</u>	<u>٢,٤٢٣,٤٨٥</u>		
			<b>الموجودات المتداولة</b>
			العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
			المخزون
			الذمم المدينة التجارية والأخرى
			المستحق من أطراف ذات علاقة
			النقد والأرصدة المصرفية
٩٥٦,٧٤٧	١,٢٤٤,٠٣٢		
٢,١٧١	٢,٣٣٠		
١٧٦,٣٧٩	٥١٧,٤٢٣		
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٨١٧,٠٩١		
٦٤٧,١٧١	٣٨٣,٧٠٤		
<u>٣,٧٣٦,٩١٧</u>	<u>٣,٩٦٤,٥٨٠</u>		
<u>٦,٢١٤,٧٣٠</u>	<u>٦,٣٨٨,٠٦٥</u>		
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
			الإحتياطي القانوني
			إحتياطي تقييم البند المتاحة للبيع بالقيمة العادلة
			الخصائر المترتبة
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠		
٢٦٤,١٤٤	٢٦٤,١٤٤		
٢,٨٥١	(١,٤١٦)		
(١,١٧٢,٣٢٧)	(١,٠٧٠,٩٤١)		
<u>٤,٨٧٢,٦٦٨</u>	<u>٤,٩٦٩,٧٨٧</u>		
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
			القروض
			ذمم المحتجزات الدائنة
			المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء
			المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٣٤٣,٠٤٦	٤٥١,١١٥	١١	
٢٧,٨٧٤	٣٤,٦٢٨		
٥٤,٠٥٢	-		
١٢,٨٩٢	١٣,٦٨٣		
<u>٤٣٧,٨٦٤</u>	<u>٤٩٩,٤٢٦</u>		
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
			القروض
			الذمم الدائنة التجارية والأخرى
			ذمم المحتجزات الدائنة
			المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء
			المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة
٩٥,٦٣٣	٩٥,٦٣٣	١١	
٧٤٢,٧٦٧	٧١٧,٥٢١	١٢	
١,١٥٥	٣٠,١٣٩		
٥٢,٣٤٤	٦٢,٥١١		
١٢,٢٩٩	١٣,٠٤٨	١٠	
<u>٩٠٤,١٩٨</u>	<u>٩١٨,٨٥٢</u>		
<u>١,٣٤٢,٠٦٢</u>	<u>١,٤١٨,٢٧٨</u>		
<u>٦,٢١٤,٧٣٠</u>	<u>٦,٣٨٨,٠٦٥</u>		
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تم اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية المرجزة الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 17 OCT 2017 وتم توقيعها بالإلانة عنهم من قبل:

Hani Fansa

هاني فنسا  
المموزل المالي الرئيسي

سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. إن تقرير منقهي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧		الإيضاح
ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	
١٢٦,٢٥٣	١٩٥,٣٢٤	٢٦١,٢١٠	٥١١,٨٠٥	الإيرادات
(٨٣,٥٦١)	(١٢٠,٧١٨)	(١٥٦,٥٩٧)	(٣٢٩,٨٢٨)	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٤,١٢٢	١,٦٣٧	٣٠,٨٥٥	٢٦,٣٤٩	(٢)٤ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٣٧,٧٢٢)	(٣٦,٨٣٠)	(١٠٠,٥٣٦)	(١٠٦,٥٧١)	المصروفات العمومية والإدارية
٢,٤٤٩	(١٠,١٦٨)	١,٩٢١	(١٢,٩٣٢)	(١٢) (مصروفات مقابل مطالبات) عكس مخصص الأرباح من تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٣٣,٩٧٥	-	٦٦,٤٤٥	٦,٨٠٢	شطب مخصص انخفاض قيمة مقابل مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
-	١,٢٢٥	٦,١٤٤	٣,٦٧٥	تكاليف التمويل
(٤,٣٦١)	(٤,٣٨٣)	(١٣,٣٣٠)	(١٢,٩٤١)	إيرادات التمويل
٢,٩٧٠	١,٥٣٧	٨,٨١٤	٥,٦٥٥	الحصة من نتائج انتلافات مشتركة وشركة زميلة
٢,٣٧٢	٥,٦٨٠	(٥,٩٤٥)	٨,٢٩٧	شطب مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
-	-	٦٨,٨٨٤	-	١٣
٥٦,٤٩٧	٣٣,٣٠٤	١٦٧,٨٦٥	١٠٠,٣٠٦	أرباح الفترة
=====	=====	=====	=====	
٠.٩٨ فلس	٠.٥٨ فلس	٢.٩١ فلس	١.٧٤ فلس	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة
=====	=====	=====	=====	

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٠٠,٣٠٦	١٦٧,٨٦٥	٣٣,٣٠٤	٥٦,٤٩٧

أرباح الفترة

الإيرادات الشاملة الأخرى  
البنود التي تتم أو قد تتم إعادة تصنيفها  
لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية  
المتاحة للبيع

(٧٥٩)	(١,٤٢٣)	(٢,٨٤٥)	(٤,٢٦٧)
٥٥,٧٣٨	٣١,٨٨١	١٦٥,٠٢٠	٩٦,٠٣٩

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### بيان التغيرات في حقوق الملكية الموزع الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦ (مطلق)	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ (مطلق)
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
أرباح الفترة	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ (غير منسق)	٢٤٢,٥٢٩	٢٤٢,٥٢٩
في ١ يناير ٢٠١٧ (مطلق)	٢٦٤,١٤٤	٢٦٤,١٤٤
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٢,٨٤٥	٢,٨٤٥
أرباح الفترة	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٢,٨٤٥	٢,٨٤٥
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ (غير منسق)	١٦٧,٨٦٥	١٦٧,٨٦٥
في ١ يناير ٢٠١٧ (مطلق)	١٦٧,٨٦٥	١٦٧,٨٦٥
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٢,٨٤٥	٢,٨٤٥
أرباح الفترة	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٢,٨٤٥	٢,٨٤٥
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير منسق)	١٠٠,٣٠٦	١٠٠,٣٠٦
في ١ يناير ٢٠١٧ (مطلق)	١٠٠,٣٠٦	١٠٠,٣٠٦
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٤,٨٧٢,١٦٨	٤,٨٧٢,١٦٨
أرباح الفترة	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة (غير منسق)	٤,٨٧٢,١٦٨	٤,٨٧٢,١٦٨
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير منسق)	٤,٩٦٩,٧٨٧	٤,٩٦٩,٧٨٧
في ١ يناير ٢٠١٧ (مطلق)	٤,٩٦٩,٧٨٧	٤,٩٦٩,٧٨٧

تعديلات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١٠(ب))

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير منسق)

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموزعة الموحدة.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		ايضاح
٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	
(٢٢,٤٩٦)	(٢٤٢,٨٩٥)	١٤
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>		
(٤٩,٩٧٨)	(١٢١,٦٩٠)	
-	١١٨	
٢٤١,٤٣٣	١١٤,٣٩٥	
٨,٤٩٧	٥,٦٥٥	
١٩٩,٩٥٢	(١,٥٢٢)	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>		
٣,٧٤٠	١٠٨,٠٦٩	
(١٢,٨٠١)	(١٢,١٢٠)	
(٩,٠٦١)	٩٥,٩٤٩	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
<b>صافي النقد (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله</b>		
١٦٨,٤٠٠	(١٤٨,٤٦٨)	
٤٥٣,٣٤٠	٥٠٧,١٧٢	
٦٢١,٧٤٠	٣٥٨,٧٠٤	
=====	=====	
٣,٣٣٩	٤,٦٦٣	
٢٥٩,٣٠٠	١٢٢,٤٦٩	
٥٣٩,٣١٩	٣٠٧,٥٥٣	
٨٠١,٩٥٨	٤٣٤,٦٨٥	١٤
(١٨٠,٢١٨)	(٧٥,٩٨١)	
٦٢١,٧٤٠	٣٥٨,٧٠٤	
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

### ١ الوضع القانوني والأنشطة

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة ("الإمارات"). إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("إشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

تمت مراجعة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، ولم يتم تدقيقها.

### ٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

#### ١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". يتعين قراءة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

#### ٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تتوافق مع تلك السياسات المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

### ٣ التقديرات والافتراضات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

قامت المجموعة بوضع إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، كما أن الإدارة مسؤولة بصورة عامة عن مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

٣ التقديرات والافتراضات (تابع)

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

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

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

تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

٤ إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيم العادلة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تشمل المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة فيما يتعلق بإدارة المخاطر المالية ضمن المعلومات المالية الموحدة السنوية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع الأهداف والسياسات المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

٥ معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

يُعتبر مجلس الإدارة هو المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على الغرض المحدد من توزيع الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين هما قطاع التطوير العقاري وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

٥ معلومات حول القطاعات (تابع)

القطاع التشغيلي (تابع)

الإجمالي ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) إيرادات القطاع - خارجية
٥١١,٨٠٥	٧٠,٤١٢	٤٤١,٣٩٣	أرباح القطاع
١٠٠,٣٠٦	١٩,١٢٩	٨١,١٧٧	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) موجودات القطاع مطلوبات القطاع
٦,٣٨٨,٠٦٥	١٨٣,٩٨٣	٦,٢٠٤,٠٨٢	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ (غير مدققة) إيرادات القطاع - خارجية
١,٤١٨,٢٧٨	١٥٢,٧٨٤	١,٢٦٥,٤٩٤	أرباح القطاع
٢٦١,٢١٠	٦١,٢٥٢	١٩٩,٩٥٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة) موجودات القطاع مطلوبات القطاع
١٦٧,٨٦٥	١٩,٣٥٢	١٤٨,٥١٣	
٦,٢١٤,٧٣٠	١٦٤,٨٣٨	٦,٠٤٩,٨٩٢	
١,٣٤٢,٠٦٢	١٤٠,١١٠	١,٢٠١,٩٥٢	

المعلومات الجغرافية

يبلغ إجمالي القيمة الدفترية للموجودات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٣.٣ مليون درهم).

٦ العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ إجمالي ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ إجمالي ألف درهم	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	وحدات المخازن في الإمارات ألف درهم (غير مدققة)	المواقف في الإمارات ألف درهم	مبنى المكاتب في الإمارات ألف درهم	المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة القيمة العادلة في بداية فترة التقرير الإضافات المحول من الممتلكات والمعدات المحول إلى الممتلكات والمعدات المحول من العقارات المحتفظ بها للبيع صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير
٢٥٣,٥٥٦	٣٣٠,٦٦٩	١٦٧,٧١٨	١٠,٧١١	٦٦,٤٤٥	٨٥,٧٩٥	
٨٤٨	١٧٧	٨٣	-	٣١	٦٣	
-	٢,٧٥٠	٢,٧٥٠	-	-	-	
-	(١,٤٣٤)	-	-	-	(١,٤٣٤)	
٧٧٣	-	-	-	-	-	
٧٥,٤٩٢	٦,٨٠٢	٤,٢٢٧	-	٢,٥٧٥	-	
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٩٦٤	١٧٤,٧٧٨	١٠,٧١١	٦٩,٠٥١	٨٤,٤٢٤	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٦ بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بالمواقف و وحدات المخازن في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف و وحدات المخازن. تمت إعادة تصنيف المواقف و وحدات المخازن ضمن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٦٦.٥ مليون درهم ومبلغ ٩.٩ مليون درهم على التوالي. تم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

قامت الشركة خلال الفترة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظتها الخاصة بالمواقف في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف. تمت إعادة تصنيف المواقف ضمن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٢.٦ مليون درهم.

قامت الشركة خلال الفترة الحالية بإعادة تصنيف وحدات تجزئة من ممتلكات ومعدات إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام وحدات التجزئة هذه. تمت إعادة تصنيف الوحدات بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل، وتم تقييم وحدات التجزئة القائمة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير وفقاً للتقييم الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٤.٢ مليون درهم.

تم الاعتراف بأرباح القيمة العادلة أعلاه ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

قامت الشركة خلال الفترة الحالية بإعادة تصنيف وحدة في مبنى المكاتب لديها إلى الممتلكات والمعدات، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه الوحدة. تمت إعادة تصنيف الوحدة بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل.

تم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ١٣١.٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٣١.٥ مليون درهم) (راجع الإيضاح ١١).

عمليات التقييم

يتم تقييم وحدات التجزئة والمواقف و وحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة بصورة دورية من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في معاملات التقييم التي تمت مؤخراً في مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. تم تقييم مبنى المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم الشؤون المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم الشؤون المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير	أقصى تأثير
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرّة	٩٥ درهم إلى ٢١٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	٨٩٠	(٨٩٠)
			معدل الخصم	١١.٥٩٪	٨,٩١٣	(١١,٣٧٦)

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

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى المدخلات الهامة غير الملحوظة التالية:

يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوعية العقارات والقيمة الإيجارية المقدرّة (لكل قدم مربع سنوياً)

معدل خصم التدفقات النقدية

يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تحديد التقييم الخاص بوحدة التجزئة والمواقف و وحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية لهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات. ترى الإدارة عدم وجود اختلاف مادي في قيمة العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة في الفترة الحالية.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ٧ الودائع الثابتة طويلة الأجل

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٤ بالتوقيع على خطة إعادة هيكلة مالية مع مؤسسة مالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي البنود الرئيسية لخطة إعادة الهيكلة المالية:

- ستقوم المؤسسة المالية بدفع ٢٠٪ من المبلغ القائم كدفعة أولى عند التوقيع على خطة إعادة الهيكلة؛
- سيتم دفع ٦٥٪ من المبلغ على أقساط شهرية يتم تحديدها مسبقاً على مدى ١٢ سنة، بمعدل فائدة بواقع ٢٪ سنوياً؛ و
- سوف يتم تحويل المبلغ المتبقي الذي يمثل ١٥٪ إلى أدوات مشروطة قابلة للتحويل على أن تتم تسويتها نقداً أو من خلال أسهم ملكية المؤسسة المالية أو بكلا الطريقتين بعد ١٢ سنة. سوف يخضع هذا المبلغ لمعدل ربح بواقع ١٪ يتم سداها عيناً.

في سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة، ومع الأخذ بالاعتبار البنود الأساسية لتلك الخطة، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥.٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦.٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل. في سنة ٢٠١٥، استلمت الشركة مبلغ ٢.٣ مليون درهم مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة بما يعادل هذا المبلغ.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، استلمت الشركة مبلغ مجموعة ٣٢.٤ مليون درهم (٣٢.٤ : ٢٠١٦ مليون درهم) من المؤسسة المالية لسداد الوديعة بما في ذلك سداد بعض الأقساط قبل تاريخ استحقاقها. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم كرصيد طويل الأجل وفقاً للاتفاقية.

### ٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

ترتب على تقييم الإدارة لصادفي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ ١.٣ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٣.٣ مليون درهم، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ : ٢.٤ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية".

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

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٦ بإعادة تصنيف جزء من محفظة المواقف ووحدات المخازن لديها في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدامها.

قامت الشركة خلال الفترة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظتها الخاصة بالمواقف في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدامها.

قامت الشركة خلال الفترة الحالية بإعادة تصنيف وحدات مكتبية من عقارات محتفظ بها للبيع إلى ممتلكات وآلات، وذلك نظراً لتغير استخدامها.

تم رهن قطع اراضي بإجمالي قيمة دفترية تبلغ ٦١٢.٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٢٤٤ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (راجع الإيضاح ١١).

خلال الفترة الحالية، اعترفت الشركة بمبلغ ٣٠٥.٨ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ : ١٣٧.٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٤١٣.٢ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ : ١٧٥.٤ مليون درهم).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٤٢٤.٥ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٤٢٤.٥ مليون درهم)، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتنتظر الخيارات المجزية والمربحة البديلة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

٩ المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٣٩٢,٨١٣	٣٩٢,٨١٣	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروعات عقارية (١)
١٢٥,٦٠٠	-	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (٢)
٥١٨,٤١٣	٣٩٢,٨١٣	
(٢٥٢,٨٤٥)	(٢٥٦,٥٢٠)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروعات عقارية (١)
٢٦٥,٥٦٨	١٣٦,٢٩٣	
=====	=====	

(١) خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية تفاهم لشراء حصتها في محفظة عقارات استثمارية في أحد المشروعات العقارية. يمكن استرداد المبالغ المدفوعة مقدماً من خلال التنازل للشركة عن حصتها في العقارات المعنية في المشروع.

(٢) خلال الفترة الحالية، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية إنهاء وتسوية مع أحد المطورين الرئيسيين، سيقوم بموجبه المطور الرئيسي بإعادة قسح الأراضي «ممنوع اتفاقية البيع والشراء الأصلية بقطعة (قطع) أراض جديدة أخرى بتاريخ لاحق ودفع تعويض مقابل الإنهاء وفقاً للاتفاقية، سيتم تحديد قيمة قطعة (قطع) الأراض الجديدة بواسطة شركة تقييم يتم تعيينها بصورة مشتركة من قبل الشركة والمطور الرئيسي خلال ٦٠ يوم من تاريخ اعتماد الخطة الرئيسية. أي زيادة أو نقص في القيمة مقارنة بسعر الشراء الأصلي، سيتم سداده من قبل الشركة/ المطور الرئيسي. وعليه، تم تصنيف المبلغ الأصلي المدفوع للشراء كمبلغ مدفوع مقدماً لشراء عقارات، وقامت الشركة بتسجيل صافي إيرادات بمبلغ ١٥.٩ مليون درهم كإيرادات أخرى في الفترة الحالية بما يمثل التعويض المتفق عليه.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع لسيطرة مطلقة أو مشتركة، بشكل مباشر أو غير مباشر، من قبل المساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة، أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل هام.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٤,٥٥٠	٢,٧٤٠	مساهم رئيسي
٦,٩٠٥	٨,٨٨٤	الإيرادات التشغيلية/ التمويلية الأخرى
-----	-----	تكلفة التمويل

(ب) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٩,٤٠٢	٩,١١٧	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٤٧٥	٣٠١	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة
-----	-----	
٩,٨٧٧	٩,٤١٨	
=====	=====	

خلال الفترة الحالية، تم سداد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣.٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦): مخصص بمبلغ ٤.٣ مليون درهم) بعد عكس مبلغ ١.١ مليون درهم بناءً على اعتماد المساهمين النهائي في الجمعية العمومية التي عقدت بتاريخ ٥ أبريل ٢٠١٧.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
١٦,٠١٨	١٥,٩٠٨	المستحق من ائتلاف مشترك
١,٨٠٢,٤١٨	١,٩٤٠,٠٧٩	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
١,٨١٨,٤٣٦	١,٩٥٥,٩٨٧	
(١,٣٤٥)	(١,٥٣٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من طرف ذي علاقة
١,٨١٧,٠٩١	١,٩٥٤,٤٤٩	
=====	=====	

يشتمل النقد وما يعادله على ودائع ثابتة بمبلغ ٢١٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٩٠ مليون درهم) مودعة لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (بنك)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

أبرمت المجموعة في سنة ٢٠١٠ اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧.٨ مليون درهم وحقوق شراء قطع أراضي بمبلغ ٨٩٩.٦ مليون درهم. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧.٥ مليون درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة بما في ذلك التعديلات اللاحقة:

- ١- يستحق قبض ثمن البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ؛
- ٢- يمكن سداد ثمن البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسبما يقرر المشتري. في حال كان السداد عيناً، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري؛ و
- ٣- تتحمل المجموعة الالتزام المتعلق بباقي ثمن شراء الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير.

عقب إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية، تم تخفيض ثمن البيع بمبلغ ٧٣١ مليون درهم تقريباً، وذلك نتيجة للالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند الطلب في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أو قبل ذلك التاريخ سواء نقداً أو عيناً، أو كلاهما.

خلال سنة ٢٠١٤، وفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية المبرمة مع المطور الرئيسي بخصوص قطعة أرض، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. علاوة على ذلك، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩.٣ مليون درهم مقابل الحساب المدين القائم.

خلال سنة ٢٠١٥، قامت الشركة بتسوية مبلغ ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإتابة عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. تم عكس المبلغ المستحق القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠.٤ مليون درهم (إيضاح ١٥) فيما يتعلق بحقوق شراء أراضي من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء.

في إطار إنهاء اتفاقية البيع والشراء الأصلية المبرمة مع المطور الرئيسي بخصوص قطع من الأراضي، قامت المجموعة خلال الفترة الحالية، بإجراء تعديلات على الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، الأمر الذي ترتب عليه تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٣٤.٤ مليون درهم، الذي يتضمن أرباح مؤجلة بمبلغ ٨.٨ مليون درهم.

تُبأشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات لتسوية الرصيد القائم.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(د) المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
الف درهم (غير مدققة)	الف درهم (مدققة)	
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	المستحق إلى شريك ائتلاف مشترك
٧٤٩	-	المستحق إلى طرف ذي علاقة
١٣,٠٤٨	١٢,٢٩٩	

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (بنك) ٤.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٣٠٧.٦ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً الإيضاح ١١.

١١ القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٤٥١,١١٥	٣٤٣,٠٤٦	طويلة الأجل
٩٥,٦٣٣	٩٥,٦٣٣	قصيرة الأجل
٥٤٦,٧٤٨	٤٣٨,٦٧٩	إجمالي القروض

التزامات التمويل  
الإسلامي  
ألف درهم

٤٧٨,٨٤٨	١ يناير ٢٠١٦
١٠٠,٠٠٠	سحب إضافي
(١٤٠,١٦٩)	مبالغ مسددة
٤٣٨,٦٧٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - مدققة
٤٣٨,٦٧٩	١ يناير ٢٠١٧
١٧٩,٧٩٣	سحب إضافي
(٧١,٧٢٤)	مبالغ مسددة
٥٤٦,٧٤٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ - غير مدققة

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة والمشاركة والمراجعة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق ويستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة تتراوح من ثلاث إلى عشرة سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير.

إن شروط السداد ومعدلات الربح الخاصة بهذه التسهيلات مشابهة لتلك الواردة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)، وممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية (إيضاح ٦).

راجع أيضاً الإيضاح ١٠.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ١٢ النعم الدائنة التجارية والأخرى

تشتمل النعم الدائنة التجارية والأخرى على مخصص المطالبات المرفوعة من قبل أطراف أخرى وعملاء ضد الشركة. تركز المخصصات على أفضل التقديرات الموضوعية من قبل الإدارة بعد الوضع في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بكل مطالبة على حدة.

### ١٣ الاستثمارات في انتلافات مشتركة وشركة زميلة

(١) خلال سنة ٢٠١٦، قامت إدارة الشركة بعكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة بمبلغ ٨.٦٨ مليون درهم بناءً على تقييم الإدارة للقيمة القابلة للاسترداد من حصة المجموعة في الموجودات المحتفظ بها من قبل المنشأة التي تمتلك الشركة الزميلة حصة بها. ارتكز تقييم الإدارة على القيم العادلة الاسترشادية للموجودات بعد الأخذ بالاعتبار التطورات التي طرأت على المشروع الذي يتم القيام به من قبل المنشأة.

(٢) في السنة السابقة، كانت المجموعة تملك ٥٠٪ من أسهم شركة دبي النولية للتطوير ذ.م.م ("الانتلاف المشترك")، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. خلال الفترة الحالية، تم الانتهاء من عملية تصفية هذا الانتلاف المشترك، واستلمت الشركة ٢.٠ مليون درهم مقابل استثمارها في هذا الانتلاف المشترك.

### ١٤ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

#### فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر

٢٠١٧	٢٠١٦
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٠٠,٣٠٦	١٦٧,٨٦٥
٤,٦٩٥	٣,٢٣٧
١,٩٤٣	٢,٢٨٩
(١,٢٦٥)	(٢,٤٤٨)
٢,٠٠٠	٩٧٢
١١,٧٢١	(١,٩٢١)
-	(٦٨,٨٨٤)
(٣,٦٧٥)	(٦,١٤٤)
(٦,٨٠٢)	(٦٦,٤٤٥)
(٩,٤٠١)	-
(٥,٦٥٥)	(٨,٨١٤)
١٢,٩٤١	١٣,٣٣٠
(٨,٢٩٧)	٥,٩٤٥
٩٨,٥١١	٣٨,٩٨٢
(١,١٥٢)	(٧٥٢)
٤١,٥٥٨	١٣,٩٠١
(١٢٧,٧٤٨)	٢,١٤٣
(١٩٧,١٠٦)	٣٦,٩٨٩
(١٥٩)	(٤٩)
٦,٧٥٤	٩,٣٤٠
٢٨,٩٨٤	(١٦,٣٢٥)
(٥٤,٠٥٢)	٢٥,٣٣٥
١٠,١٦٧	(٤٢,٦٢٩)
(٤٩,٤٠١)	(٨٥,٧٩٩)
-	(١,٩١٣)
٧٤٩	(١,٧١٤)
(٢٤٢,٨٩٥)	(٢٢,٤٩١)
=====	=====

أرباح الفترة  
تعديلات:-

الاستهلاك

مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

عكس مخصص انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

مصرفات مقابل مطالبات/ (عكس مخصص)

عكس مخصص الاستثمار في شركة زميلة

عكس مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

أرباح القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تعويض من المطور الرئيسي

إيرادات التمويل

تكاليف التمويل

الحصة من نتائج انتلافات مشتركة وشركة زميلة

التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين  
والتغيرات في رأس المال العامل

تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين

التغيرات في رأس المال العامل:

العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)

النعم المدينة التجارية والأخرى - طويلة الأجل

النعم المدينة التجارية والأخرى - قصيرة الأجل

المخزون

نعم المحتجزات الدائنة - طويلة الأجل

نعم المحتجزات الدائنة - قصيرة الأجل

مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء - طويلة الأجل

مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء - قصيرة الأجل

النعم الدائنة التجارية والأخرى

المستحق من أطراف ذات علاقة

المستحق إلى أطراف ذات علاقة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

تشتمل الحسابات المصرفية على أرصدة بمبلغ ٣٣.٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٨٣.٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٠ مليون درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٠٥ مليون درهم) محتفظ بها في حسابات مشروطة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

### ١٥ الارتباطات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، بلغ إجمالي ارتباطات المجموعة ٧٧٦.١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦١٢.١ مليون درهم) فيما يتعلق بعتود صادرة لمشروعات كما في نهاية الفترة/ السنة بعد خصم الفوائبر المستلمة والاستحقاقات التي تمت كما في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٧٠.٤ مليون درهم) (راجع الإيضاح ١٠ (ج) والإيضاح ١٦).

### ١٦ الالتزامات المحتملة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، لدى المجموعة التزامات محتملة بمبلغ ١٢٤.٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات محتملة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٠.٦ مليون درهم) في سياق الأعمال الاعتيادية بالإضافة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حيثما تقتضي الضرورة، برصد المخصصات المناسبة مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة وحالات التقاضي المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية مادية من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبات في هذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت الشركة سنم مرنض الإفصاحات كاملة حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ١٥.

### ١٧ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على مجموعة البنود التالية:

الموجودات المالية المتاحة للبيع (بالقيمة العادلة)	القروض والذمم المدينة (بالتكلفة المطفأة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموجودات المالية المتاحة للبيع الذمم المدينة التجارية والأخرى باستثناء المصروفات والمبالغ المنفوعة مقدماً المستحق من أطراف ذات علاقة ودائع ثابتة طويلة الأجل الأرصدة المصرفية
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٧,٩١٩	١٧,٩١٩	
٣٤٦,٨١٨	-	٣٤٦,٨١٨
١,٨١٧,٠٩١	-	١,٨١٧,٠٩١
٥٠,٩٨١	-	٥٠,٩٨١
٣٧٩,٠٤١	-	٣٧٩,٠٤١
٢,٦١١,٨٥٠	١٧,٩١٩	٢,٥٩٣,٩٣١
=====	=====	=====
التكلفة المطفأة ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الذمم الدائنة التجارية والأخرى ذمم المحتجزات الدائنة القروض المستحق إلى أطراف ذات علاقة	
٧١٧,٥٢١		
٦٤,٧٦٧		
٥٤٦,٧٤٨		
١٣,٠٤٨		
١,٣٤٢,٠٨٤		
=====		

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (تابع)

١٧ الأدوات المالية حسب الفئة (تابع)

الموجودات المالية المتاحة للبيع (بالقيمة العادلة) ألف درهم	القروض والذمم المدينة (بالتكلفة المطفأة) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة)
٢٢,١٨٦	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
١١١,٤١١	١١١,٤١١	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥٤,٤٤٩	الذمم المدينة التجارية والأخرى باستثناء المصروفات والمبالغ المدفوعة مقدماً
٥٠,٣٧٧	٥٠,٣٧٧	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٤٥,٧١٨	٦٤٥,٧١٨	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٢,٧٨٤,١٤١	٢,٧٦١,٩٥٥	الأرصدة المصرفية
=====	=====	
التكلفة المطفأة ألف درهم		٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة)
٧٤٢,٧٦٧		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
٢٩,٠٢٩		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٤٣٨,٦٧٩		ذمم المحتجزات الدائنة
١٢,٢٩٩		القروض
١,٢٢٢,٧٧٤		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
=====		

يوضح الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)
١٧,٩١٩	١٧,٩١٩	الموجودات المالية المتاحة للبيع
-----	-----	
٢٢,١٨٦	٢٢,١٨٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة)
-----	-----	الموجودات المالية المتاحة للبيع

من المفترض أن تكون القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية مقارنة بقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح، وذلك من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدل الفائدة السوقي الحالي المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.