

# شركة ديار للتطوير ش.م.ع

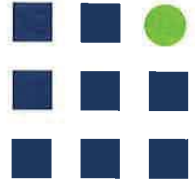
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### الصفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
١٠ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
١١	بيان المركز المالي الموحد
١٢	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٣	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٢ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

### الأنشطة الرئيسية

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

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة 752 مليون درهم لسنة 2017 (2016: 428 مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح 130 مليون درهم (2016: 216 مليون درهم).

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي  
عبدالله إبراهيم لوتاه  
خليفة سهيل الزفين  
محمد الشريف  
د. عدنان شلوان  
عبيد ناصر لوتاه  
محمد النهدي  
سيف العربي  
ياسر الفلاسي

### مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عُقد بتاريخ 05 أبريل 2017.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

31 JAN 2018

**دييار**  
**DEYAAR**



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد  
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١  
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة  
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) +٩٧١

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشمل على بيان الأرباح أو الخسائر المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد)، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا ننتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا وأثناء تكوين رأينا حول البيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

#### راجع الإيضاح ٨ في البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٢٣٤ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٢٨ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير والبيع لعدة استخدامات (٦٨٦ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٣٢٠ مليون درهم).

تقوم الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية. تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوة السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.

علاوة على ذلك، حيثما قضت الضرورة، تستعين المجموعة بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة. تقوم شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين، كما أن لديها خبرات عميقة في الأسواق التي تزاوّل فيها المجموعة أعمالها.

تُعتبر عملية تقدير تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

- قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات ومجالات الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وشركة التقييم الخارجية، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك؛
- قمنا باختبار مدى ملاءمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛
- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية للقطاع ومعاملات العقارات المماثلة وخصوصاً أسعار البيع؛
- قمنا بتقييم الأساس المنطقي للتغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وموضوعية شركة التقييم الخارجية، وخبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.



شركة ديار للتطوير ش.م.ع.  
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول  
البيانات المالية الموحدة (تابع)  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة

تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٨ مليون درهم. بلغ صافي أرباح التقييم وفقاً للقيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٠.٨ مليون درهم.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لبعض عقاراتها الاستثمارية، كما تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم ٧٥٪ من محفظة عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تقوم شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين المطبقة من قبل شركات التقييم الخارجية يتوافق مع تعريف القيمة العادلة الوارد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تم تقييم محفظة العقارات التي تقيّمها الإدارة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات الرئيسية في عملية التقييم تتمثل في معدلات الخصم، ومعدلات العائد، وقيم الإيجار المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة، التي تتأثر بقوى السوق السائدة وسمات العقارات المعنية مثل موقع العقار والعائد منه ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار على حدة ضمن محفظة العقارات.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي انحراف أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤثر بشكل مادي على قيمة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة، لا سيما أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.

### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة شركة تقييم خارجية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطهم مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق العمل الخاص بهم؛
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة شركات التقييم وقمنا بالتحقق من طريقة التقييم المستخدمة من قبل شركة التقييم لتحديد القيمة العادلة للعقارات؛
- قمنا أيضاً باختبار ما إذا كانت المعلومات المقدمة من قبل الإدارة بشأن العقارات إلى شركات التقييم الخارجية تعكس سجلات العقارات ذات الصلة؛
- اجتمعنا بشركات التقييم الخارجية التي قامت بتقييم المحفظة لمناقشة نتائج أعمالها. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة الإدارة داخلياً، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة والعائدات المتوقعة ومعدلات الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المماثلة المتاحة؛
- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وحساسياتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛
- قمنا أيضاً بتقييم الأساس المنطقي للتغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

#### انخفاض قيمة الاستثمار في انتلافات مشتركة وشركة زميلة ("شركات مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")

راجع الإيضاح ٧ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في انتلاف مشترك وشركة زميلة ٨٩٦.٢ مليون درهم و ٣٦٨.٨ مليون درهم على التوالي.

إن القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد من استثمار المجموعة في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية تركز على القيمة الحقيقية للاستثمار ذي الصلة في هذه الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

تقييم ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين على الإدارة تقييم قيمة محفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية سواء المصنفة كعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع أو مصنفة كعقارات استثمارية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، وتستعين المجموعة أيضاً، حيثما تقتضي الضرورة، بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية أحد المجالات التي تنطوي على أحكام إدارية هامة وتستدعي تقييم إمكانية دعم القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية. تعتبر عملية التقييم معقدة وتنطوي على درجة عالية من الأحكام وترتكز على افتراضات تتأثر بظروف السوق والأوضاع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة.



شركة ديار للتطوير ش.م.ع  
تقرير منقفي الحسابات المستقلين حول  
البيانات المالية الموحدة (تابع)  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### انخفاض قيمة الاستثمار في انتلافات مشتركة وشركة زميلة ("شركات مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية") (تابع)

نظراً لأهمية القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة للمجموعة وحالات عدم اليقين المتأصلة المرتبطة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم المناسبة، يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

لتقييم عملية تقدير الإدارة لإمكانية استرداد استثمارها في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم الأنظمة الرقابية لدى المجموعة على الأساليب والمدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تحديد القيم العادلة؛
- قمنا باختبار عينة من مدخلات التسعير المستخدمة في نماذج التقييم؛
- قمنا بتقييم المدخلات والافتراضات الرئيسية في نماذج التقييم وحساسياتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛
- قمنا بتقييم الأساس المنطقي للتغيرات في المدخلات الرئيسية والتفديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ و
- بناءً على تقارير تقييم الأسعار التي تم الحصول عليها من شركات التقييم المستقلة، قمنا بتقييم مدخلات التقييم الهامة غير الملحوظة ومناقشتها مع شركات التقييم وتقييم الافتراضات والتفديرات المستخدمة بشكل نقدي؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

#### إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

راجع الإيضاح ١١ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة للمجموعة من أطراف ذات علاقة ١,٨١٨.٥ مليون درهم، وتم الاعتراف بمخصص للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها بمبلغ ١.٣ مليون درهم.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة في تواريخ استحقاقها الأصلية. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بعد تخفيضها وفقاً لمعدلات الفائدة الفعلية الأصلية.





شركة ديار للتطوير ش.م.ع  
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول  
البيانات المالية الموحدة (تابع)  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

#### أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

#### إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تابع)

قد لا تعكس القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المبالغ القابلة للاسترداد كما في تاريخ التقرير. تنطوي عملية تحديد المبالغ القابلة للاسترداد على أحكام هامة تركز على عدة افتراضات.

ثمة مخاطر هامة بشأن إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، ومخاطر تكبد الشركة خسائر مالية في حال عجز الأطراف ذات العلاقة عن الوفاء بالتزاماتها التعاقدية. لذلك تعتبر إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة أحد أمور التدقيق الرئيسية.

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

- قمنا بتحليل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم رصد مخصص لها من قبل المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض القيمة؛
- حصلنا على خطابات تأكيد الأرصدة من الأطراف ذات العلاقة، وقمنا بتقييم شروط وأحكام تسويتها، حيثما أمكن ذلك؛ و
- قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

#### المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى تقرير أعضاء مجلس الإدارة الذي تم الحصول عليه قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات بالإضافة إلى التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٧ والمتوقع أن يُتاح لنا بعد ذلك تاريخ.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات والمتوقع

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

### مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة تجاه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.



شركة ديار للتطوير ش.م.ع  
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول  
البيانات المالية الموحدة (تابع)  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خالصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطعمهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى، في حالات نادرة للغاية، أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون النداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.



شركة ديار للتطوير ش.م.ع  
تقرير مفقدي الحسابات المستقلين حول  
البيانات المالية الموحدة (تابع)  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا نُشير إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) وفقاً لما جاء في الإيضاح رقم ٣٦ في هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١١ في هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٢٤ في هذه البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليميتد

فوزي أبو راس

رقم التسجيل: ٩٦٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 31 JAN 2018

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

في ٣١ ديسمبر		ايضاح	الموجودات
٢٠١٦	٢٠١٧		
ألف درهم	ألف درهم		
٣٤٣,٩٥٥	٥٤٩,٦٨٧	٥	الموجودات غير المتداولة
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٠١٩	٦	الممتلكات والمعدات
١,٢٥٦,٠١٦	١,٢٦٥,٠٣٨	٧	العقارات الاستثمارية
٣٣٣,٤٨٢	-	٨	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة
١٣٦,٢٩٣	٢٦٢,٠٦٨	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٤,٨٣٥	١,٩٠٨	١٠	مبالغ مدفوعة مقدمة لشراء عقارات
٥٠,٣٧٧	٥١,١٨٧	١٢	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٢,١٨٦	١٩,٨١٦	١٣	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢,٤٧٧,٨١٣	٢,٤٨٧,٧٢٣		
٩٥٦,٧٤٧	١,٢٣٤,٣٦٦	٨	الموجودات المتداولة
٢,١٧١	٢,٦١٤		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
١٧٦,٣٧٩	٦٢٣,٤١٩	١٠	المخزون
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٨١٧,١٧١	١١ (ع)	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٦٤٧,١٧١	٣٧٠,٩٥٠	١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٧٣٦,٩١٧	٤,٠٤٨,٥٢٠		النقد والأرصدة المصرفية
٦,٢١٤,٧٣٠	٦,٥٣٦,٧٤٣		
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	إجمالي الموجودات
٢٦٤,١٤٤	٢٧٧,١٨٩	١٥	حقوق الملكية
٢,٨٥١	٤٨١	١٣	رأس المال
(١,١٧٢,٣٢٧)	(١,٠٥٦,٤٥٦)		الاحتياطي القانوني
٤,٨٧٢,٦٦٨	٤,٩٩٩,٢١٤		احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
			الخصائر المترتبة
٣٤٣,٠٤٦	٥٦٧,٣٨٦	١٦	إجمالي حقوق الملكية
٥٤,٠٥٢	-	١٧	المطلوبات
٢٧,٨٧٤	٤٥,١٣٥	١٩	المطلوبات غير المتداولة
١٢,٨٩٢	١٣,٤٣٦	٢٠	القروض
٤٣٧,٨٦٤	٦٢٥,٩٥٧		السلفيات من عملاء
٩٥,٦٣٣	١٠٠,٩٥٣	١٦	ذمم المحتجزات الدائنة
٥٢,٣٤٤	٢٤,٤٣٠	١٧	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٧٣٦,٧٦٧	٧٢٨,٧١١	١٨	
١,١٥٥	٣٣,٠١٨	١٩	القروض
٦,٠٠٠	١١,٢٥٠	٢٦	السلفيات من عملاء
١٢,٢٩٩	١٢,٧١٠	١١ (د)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٩٠٤,١٩٨	٩١١,٠٧٢		ذمم المحتجزات الدائنة
١,٣٤٢,٠٦٢	١,٥٣٧,٠٢٩		مخصص المطالبات
٦,٢١٤,٧٣٠	٦,٥٣٦,٧٤٣		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 31 JAN 2018 ولم توقعها بالإبانة عنه من قبل:

سعيد الطاطي  
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٦ إلى ٥٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدقق الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٦	٢٠١٧		
ألف درهم	ألف درهم		
٤٢٨,٢٦٠	٧٥١,٥٨٧	٢١	الإيرادات
(٢٦٨,٨٠٢)	(٥٠٤,٦٠٤)	٢٢	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
٥٥,٢٤٤	٣٨,٨٦١	٢٣	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٤١,٧١٨)	(١٤٧,٧٠٦)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية
(٤,٦٣٠)	(١١,٠٠٥)	٢٦	مخصص / مصروفات المطالبات
٦,١٤٤	١٧٥	٢٧	عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات
٦٨,٨٨٤	-	(١)٧	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
٧٥,٤٩٢	٥,٨١١	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، صافي
(١٩,٤٨٥)	(١٩,٠٧٢)	٢٨	تكاليف التمويل
١١,٢٦٤	٧,٢٥٨	٢٨	إيرادات التمويل
٥,٤٩٢	٩,١٤٠	٧	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥		أرباح السنة
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥		الأرباح منسوبة إلى:
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥		مساهمي الشركة
٣,٧٤	٢,٢٦	٢٩	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٦ إلى ٥٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥	أرباح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(١,٧٠٧)	(٢,٣٧٠)	١٣ التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
(١,٧٠٧)	(٢,٣٧٠)	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٢١٤,٤٣٨	١٢٨,٠٧٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٢١٤,٤٣٨	١٢٨,٠٧٥	منسوب إلى:
٢١٤,٤٣٨	١٢٨,٠٧٥	مساهمي الشركة
٢١٤,٤٣٨	١٢٨,٠٧٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٦ إلى ٥٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	المخاطر المترتبة ألف درهم	احتياطي التقييم بالقيمة المعادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٤,٦٦٢,٥٥٣	(١,٣٦٧,٥٣٤)	٤,٥٥٨	٢٤٢,٥٢٩	٥,٧٧٨,٠٠٠
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢١٦,١٤٥	-	-	-	-
صافي أرباح السنة	(١,٧٠٧)	-	(١,٧٠٧)	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	٢١٤,٤٣٨	-	(١,٧٠٧)	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	(٤,٣٢٣)	(٢١,٦١٥)	-	٢١,٦١٥	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني	-	(٤,٣٢٣)	-	-	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٤,٨٧٢,٣٢٨	(١,١٧٢,٣٢٧)	٧,٥٥١	٢٢٤,١٤٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٤,٨٧٢,٦٦٨	(١,١٧٢,٣٢٧)	٧,٥٥١	٢٢٤,١٤٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	١٣٠,٤٤٥	١٣٠,٤٤٥	(٢,٣٧٠)	-	-
صافي أرباح السنة	(٢,٣٧٠)	-	(٢,٣٧٠)	-	-
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	١٢٨,٠٧٥	١٣٠,٤٤٥	(٢,٣٧٠)	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	(٢,٦٠٩)	(١٣,٠٤٥)	-	١٣,٠٤٥	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني	-	(٢,٦٠٩)	-	-	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (بموجب)	٤,٩٩٩,٢١٤	(١,٠٥٦,٤٥٦)	٤٨١	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٤,٩٩٩,٢١٤	(١,٠٥٦,٤٥٦)	٤٨١	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٦ إلى ٥٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.





## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات  
(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

### ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتأسيس شركتين تابعتين جديدتين هما ذا التريا ش.ذ.م.م. ومونتروز ش.ذ.م.م. بغرض إدارة الفنادق. راجع الإيضاح ٣٥.

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المبينة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

#### ١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. (إيضاح ٣٥).

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة التي يتم بيانها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. تم في الإيضاح رقم ٤ الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الأحكام أو التعقيد أو المجالات التي تمثل فيها الافتراضات والتقديرات عناصر هامة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة.

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٧ ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ. باستثناء التطبيق المبكر للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الإيرادات من عقود مع عملاء والذي قررت المجموعة تطبيقه مبكراً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، في حين لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الأخرى قبل ذلك التاريخ عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير الجديدة التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة.

#### المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية"

يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية توجيهات معدلة حول تصنيف وقياس الأدوات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

١. التصنيف – الموجودات المالية

يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية طريقة جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية والتي توضح نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الموجودات وخصائص تدفقاتها النقدية. يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية هما: القياس بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يلغي هذا المعيار الفئات الحالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلقة بالاحتفاظ حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة، والمتاحة للبيع.

بناءً على التقييم الذي قامت به المجموعة، فإنها لا ترى أن متطلبات التصنيف الجديدة سوف تؤثر بشكل مادي على احتسابها للموجودات المالية.

٢. انخفاض القيمة

يستبدل المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استثنائي "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية، كما سينطبق على موجودات العقود.

بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف يتم قياس مخصصات الخسائر استناداً إلى أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً: تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن حالات التعثر المحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة: تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة حالات التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة.

ينطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في حال كانت خسائر الائتمان لأحد الموجودات المالية في تاريخ التقرير قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبني في حين ينطبق نموذج خسائر الائتمان على مدى ١٢ شهراً في حال لم تزد خسائر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبني. قد تقرر المؤسسة عدم زيادة مخاطر ائتمان أحد الموجودات المالية بشكل كبير في حال كان الأصل ذات مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة ينطبق دائماً على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي ليس لها عنصر تمويل هام؛ لدى المجموعة حرية تطبيق هذه السياسة كذلك على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي لها عنصر تمويل هام.

سوف يتم احتساب خسائر الائتمان المقدرة بناءً على خسائر الائتمان الفعلية. سوف تجري المجموعة احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة بشكل منفصل لأنواع مختلفة من العملاء بما في ذلك أطراف ذات علاقة.

سوف يتم تعديل خسائر الائتمان الفعلية لتوضيح الفرق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم خلالها تجميع البيانات السابقة، والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة وأرصدة الأطراف ذات العلاقة.

ترى المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة الواردة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ سوف يترتب عليه زيادة مقارنة بانخفاض القيمة المعترف بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

٣. محاسبة التحوط

يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قواعد جديدة لمحاسبة التحوط تهدف إلى موازنة محاسبة التحوط مع أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر لدى المجموعة ولتطبيق أسلوب أكثر من حيث النوعية والنظرة الاستشرافية لتقييم فعالية التحوط. وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، لدى المجموعة خيار سياسة محاسبية لتأجيل تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "محاسبة التحوط" ومواصلة تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ محاسبة التحوط.

سوف تستفيد المجموعة من الإعفاء بما يسمح لها عدم إعادة بيان معلومات المقارنة لفترات سابقة فيما يتعلق بتغيرات التصنيف والقياس (بما في انخفاض القيمة). كما في ١ يناير ٢٠١٨، سوف يتم بصورة عامة الاعتراف بالفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ضمن حقوق الملكية.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: عقود الإيجار (٢٠١٦)

يحل المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، الصادر في يناير ٢٠١٦، محل التوجيهات السابقة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار. وفقاً لهذه التوجيهات المعدلة، سيتم إظهار عقود الإيجار ضمن الميزانيات العمومية للشركات، مما يترتب عليه مزيد من الوضوح لموجوداتها ومطلوباتها. علاوة على ذلك، يلغي هذا المعيار تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي حيث تتم معاملة كافة عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي من منظور المستاجر، وبذلك يتم حذف متطلبات اختبار تصنيف عقود الإيجار. تركز التوجيهات المعدلة بشكل أكبر على الطرف المسيطر على الأصل، وقد يترتب على ذلك تغيير في تحديد أي العقود تُعتبر عقود إيجار. يسري المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثيراً هاماً على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

- تحويلات العقارات الاستثمارية (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠) (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ)
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ - معايير مختلفة (التعديلات على المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨) (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ)
- بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

فيما يلي المعايير والتعديلات والتفسيرات التي تسري إلزامياً اعتباراً من السنة الحالية:

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ - معايير مختلفة (التعديلات على المعيار رقم ١٢ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)
- مبادرات الإفصاح (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧).

لم يكن لتطبيق هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٢-٢ أساس التوحيد

(١) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض إلى، أو يكون لها حقوق في الحصول على، عائدات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، ويكون لديها القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال نفوذها على المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء التوحيد اعتباراً من تاريخ انتهاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب دمج الأعمال. يمثل الثمن المحول مقابل الاستحواذ على شركة تابعة القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها الملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن الثمن المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. يتم مبدئياً قياس الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والالتزامات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقتها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالحصصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة ويكون ذلك إما بالقيمة العادلة أو بجزء متناسب من الحصص غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية على أنها الزيادة في إجمالي الثمن المحول وقيمة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصة سابقة في الشركة المستحوذ عليها على القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها والقابلة للتحديد والمطلوبات المحملة. وفي حال كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات في الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق في حساب الأرباح أو الخسائر.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(ب) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة والتي تم الاعتراف بها ضمن الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة.

(ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً وليس سيطرة، ويرافق ذلك بوجه عام الاحتفاظ بحصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. يشتمل استثمار المجموعة في الشركة الزميلة على الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

يتم الاعتراف بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى 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 مديونة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات قانونية أو ضمنية أو قامت بسداد دفعات بالإنيابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند وجود ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصص المستثمر غير المرتبطة بهذه المعاملات في الشركة الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركة الزميلة حسبما اقتضت الحاجة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في الائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لهذه الطريقة، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وتغيرات ما بعد الاستحواذ ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الائتلاف المشترك حصتها في الائتلاف المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو قامت بسداد دفعات بالإنيابة عن الائتلاف المشترك. إن استثمار المجموعة في الائتلاف المشترك يتضمن الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الائتلافات المشتركة قد تعرضت لانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض على أنه الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد من الائتلاف المشترك وقيمتها الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائتلافها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط إلى مدى حصة المستثمر غير المرتبطة بهذه المعاملات في الائتلاف المشترك. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للائتلافات المشتركة حسبما اقتضت الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٣-٢ التقارير حول القطاعات

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

#### ٤-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

(ج) شركات المجموعة

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

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛

(٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

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

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

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

#### ٥-٢ الممتلكات والمعدات

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

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

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

السنوات

٢٠

٤

٤ - ٥

٤

٤

===

نوع الموجودات

المباني

التحسينات على العقارات المستأجرة

الأثاث والتجهيزات

المعدات المكتبية

السيارات



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الممتلكات والمعدات (تابع)

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

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

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

٦-٢ العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

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

القياس

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

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

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما تتغير الرغبة في استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأية أرباح متبقية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر.

بيع العقارات الاستثمارية

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

٧-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

٨-٢ الموجودات المالية

١-٨-٢ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يتم مبدئياً الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقة ويتم لاحقاً إعادة قياسها بالقيمة العادلة. يتم قيد كافة الأدوات المالية المشتقة كموجودات في حال كانت القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات في حال كانت القيمة العادلة سالبة.

عقد التحوط للتدفقات النقدية

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كأداة تحوط للتدفق النقدي، يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للأداة المشتقة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم بيان القيمة المتراكمة ضمن احتياطي التحوط. يتم فوراً الاعتراف بالجزء غير الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للأداة المشتقة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن القيمة المتراكمة في حقوق الملكية يتم الاحتفاظ بها في الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر خلالها التدفقات النقدية المتوقعة المتحوط بشأنها أو البند المتحوط بشأنه على الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يكون من المتوقع إتمام تلك المعاملة، أو لم يعد التحوط يستوفي معايير محاسبة التحوط، أو تنتهي صلاحية أداة التحوط أو يتم بيعها، أو تنتهي أو تتم ممارستها، أو يتم إلغاء التصنيف، عندئذ يتم إيقاف محاسبة التحوط اعتباراً من هذا التاريخ فصاعداً. عندما لا يكون من المتوقع إتمام تلك المعاملة، تتم إعادة تصنيف القيمة المتراكمة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٢ الموجودات المالية (تابع)

١-٨-٢ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط (تابع)

عقود تحوط القيمة العادلة

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كأداة تحوط للتغير في القيمة العادلة لأصل أو التزام معترف به أو ارتباط مؤكد قد يؤثر على الأرباح أو الخسائر، يتم على الفور الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للأداة المشتقة ضمن الأرباح أو الخسائر بالإضافة إلى أية تغيرات في القيمة العادلة للبند الخاضع للتحوط المنسوب إلى المخاطر الخاضعة للتحوط (في نفس البند في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى كبنود خاضع للتحوط).

يتم مستقبلاً إيقاف محاسبة التحوط، في حال لم تعد أداة التحوط تفي بمعايير سياسة التحوط أو في حال تم بيعها أو انتهاءها أو إنهاءها أو ممارستها أو في حال تم إيقاف تصنيفها. إلا أنه في حال تجديد الأداة المشتقة إلى طرف مقابل مركزي من قبل الطرفين بموجب القوانين واللوائح دون تغيرات في شروطها باستثناء الشروط الضرورية للتجديد، عندئذٍ لا تعتبر الأداة المشتقة منتهية أو تم إنهاؤها.

فيما يتعلق بأي تسويات حتى وقت إيقاف بند ما خاضع للتحوط يستخدم طريقة الفائدة الفعلية، يتم إطفائها ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء من معدل الفائدة الفعلي المُعاد احتسابه على مدى العمر المتبقي له.

٢-٨-٢ الأدوات المالية غير المشتقة

تُصنف المجموعة موجوداتها المالية غير المشتقة ضمن فئات القروض والذمم المدينة والموجودات المالية المتاحة للبيع. تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية غير المشتقة ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى. يستند التصنيف إلى الغرض المزمع من الاستحواذ على الموجودات المالية. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

(أ) قروض وذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي تنطوي على فترات استحقاق تزيد عن ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وودائع ثابتة طويلة الأجل والنقد والأرصدة المصرفية (الإيضاحات ١٠، ١١، ١٢) في بيان المركز المالي.

(ب) موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي موجودات غير مشتقة تكون مصنفة في هذه الفئة أو غير مصنفة في الفئات الأخرى للموجودات المالية. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن أجل الاستثمار أو تعزيم الإدارة استبعاده خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير.

(ج) المطلوبات المالية

يتم مبدئياً الاعتراف بالمطلوبات المالية في تاريخ المعاملة بينما يتم إيقاف الاعتراف بها عندما تتم تسوية الالتزامات بموجب المطلوبات أو يتم إلغاؤها أو انتهاءها. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض وفقاً لبنود مختلفة بصورة جوهرية، أو أنه قد تم تعديل شروط الالتزام القائم بصورة فعلية، يتم التعامل مع التغيير أو التعديل بوصفه إيقاف الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٨-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عند تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتييازات الملكية بصورة فعلية.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء من الإيرادات الأخرى عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

يتم مبدئياً الاعتراف بالمطلوبات المالية غير المشتقة بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف منسوبة بصورة مباشرة للمعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٩-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

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

يُعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة ويتم تكيد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويكون من الممكن تقديره بصورة موثوقة.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات تدل على تعرض المدينين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو العجز أو التأخر في سداد الفوائد أو المبالغ الأصلية أو التعرض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية، وعند توفر بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخر عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية (باستثناء الخسائر الانتمائية المستقبلية غير المتكيدة) بعد تخفيضها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في الأرباح أو الخسائر.

في حال تقليص مبلغ خسائر انخفاض القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا التقليص بصور موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) موجودات مصنفة على أنها متاحة للبيع

فيما يتعلق بسندات حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لأقل من تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها لانخفاض القيمة. عند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإنه يتم حذف الخسائر المتراكمة التي يتم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من ذلك الأصل والمعترف بها سابقاً ضمن الأرباح أو الخسائر، من حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية فإن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها ضمن الأرباح أو الخسائر لا يتم عكسها من خلال الأرباح أو الخسائر.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٠-٢ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

#### ١١-٢ ندم مدينة تجارية وأخرى

تتمثل الندم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المُباعة أو الخدمات المُقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. إذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو خلال دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، فيتم بيانها كموجودات غير متداولة.

يتم مبدئياً الاعتراف بالندم المدينة التجارية والأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة الندم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للندم المدينة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في الأرباح أو الخسائر. في حال كانت الندم المدينة التجارية غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص للندم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر.

#### ١٢-٢ النقد وما يعادله

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

#### ١٣-٢ امتيازات الموظفين

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

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

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

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٤-٢ سلفيات من عملاء

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

#### ١٥-٢ ذمم دائنة تجارية

تتمثل الذمم الدائنة التجارية في التزامات السداد الخاصة بالبيضانغ أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق الأعمال الاعتيادية من الموردين. يتم تصنيف ذمم الحسابات الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان من المتوقع سداد تلك المبالغ في غضون عامٍ واحد أو أقل (أو في دورة التشغيل الاعتيادية للشركة إذا كانت أطول). إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### ١٦-٢ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة. يتم الاعتراف بأي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القرض إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح سحب بعض أو كل التسهيلات، وفي هذه الحالة يتم تأجيل الرسوم حتى إتمام عملية السحب.

#### ١٧-٢ تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

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

#### ١٨-٢ المخصصات

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

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

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

#### ١٩-٢ الاعتراف بالإيرادات

تتألف الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض من بيع البضائع والخدمات في سياق الأنشطة الاعتيادية للمجموعة.

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(أ) الإيرادات من بيع العقارات

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

الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.

الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

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

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

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

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

(ب) الإيرادات من مصادرة العقارات

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

(ج) إيرادات الخدمات

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(د) إيرادات الإيجارات

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

(هـ) إيرادات التمويل

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

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢٠-٢ توزيعات الأرباح

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

٢١-٢ عقود الإيجار

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

٢٢-٢ مقاصة الأدوات المالية

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

٢٣-٢ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

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

### مخاطر السوق

#### مخاطر العملات

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

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

#### مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

#### مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لخطر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف تقدم أسعار مميزة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من مطلوباتها التي تخضع لفائدة.

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتتخفيض/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤.٣ مليون درهم (٢٠١٦: انخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٤.٤ مليون درهم)، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/ انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

#### الأدوات المالية المشتقة

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

٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	
-	-	٥٢,٥٢٢	(١,١٤٦)	مقايضة أسعار الفائدة
-	-	٥٢,٥٢٢	(١,١٤٦)	
=====	=====	=====	=====	



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

### مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى مع عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٥٠,٣٧٧	٥١,١٨٧
١١١,٤١١	٤٦٧,٨٧٢
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٨١٧,١٧١
٦٤٥,٧١٨	٣٦٧,٣٣٣
-----	-----
٢,٧٦١,٩٥٥	٢,٧٠٣,٥٦٣
=====	=====

ودائع ثابتة طويلة الأجل  
الذمم المدينة التجارية والأخرى  
المستحق من أطراف ذات علاقة  
الأرصدة المصرفية

### مخاطر السيولة

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

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

التدفقات النقدية التعاقدية		التدفقات النقدية		القيمة الدفترية	
أكثر من خمس سنوات	من ٢ - ٥ سنوات	في غضون سنة واحدة	التعاقدية	ألف درهم	ألف درهم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٥٧,٤١٢	٤٨٢,٧١٥	١٢٤,٧٤٢	٧٦٤,٨٦٩	٦٦٨,٣٣٩	٦٦٨,٣٣٩
-	-	٧٢٨,٧١١	٧٢٨,٧١١	٧٢٨,٧١١	٧٢٨,٧١١
-	٤٥,١٣٥	٣٣,٠١٨	٧٨,١٥٣	٧٨,١٥٣	٧٨,١٥٣
-	-	١٢,٧١٠	١٢,٧١٠	١٢,٧١٠	١٢,٧١٠
-----	-----	-----	-----	-----	-----
١٥٧,٤١٢	٥٢٧,٨٥٠	٨٩٩,١٨١	١,٥٨٤,٤٣٣	١,٤٨٧,٩١٣	١,٤٨٧,٩١٣
=====	=====	=====	=====	=====	=====
١٩,١٥٣	٣٥١,٢٦٨	١١٢,٣٢٦	٤٨٢,٧٤٧	٤٣٨,٦٧٩	٤٣٨,٦٧٩
-	-	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧
-	٢٧,٨٧٤	١,١٥٥	٢٩,٠٢٩	٢٩,٠٢٩	٢٩,٠٢٩
-	-	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩
-----	-----	-----	-----	-----	-----
١٩,١٥٣	٣٧٩,١٤٢	٨٦٢,٥٤٧	١,٢٦٠,٨٤٢	١,٢١٦,٧٧٤	١,٢١٦,٧٧٤
=====	=====	=====	=====	=====	=====

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
تسهيلات تمويل إسلامي  
ذمم دائنة تجارية وأخرى  
ذمم محتجزات دائنة  
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
تسهيلات تمويل إسلامي  
ذمم دائنة تجارية وأخرى  
ذمم محتجزات دائنة  
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

٣-٣ قياس القيمة العادلة

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

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

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المدرج 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 لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم
١٩,٨١٦	-	-	١٩,٨١٦
٢٢,١٨٦	-	-	٢٢,١٨٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
الموجودات المالية المتاحة للبيع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. لأغراض الإفصاح، يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق تخفيض التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بمعدل الفائدة السوقية الحالي المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

#### (أ) تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو 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.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

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

#### الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

#### تحديد أسعار المعاملة

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

#### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

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

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

#### تكلفة إنجاز المشروعات

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

المتكاتف والمعدات

الإجمالي	السجلات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	التأمينات على العقارات المستأجرة	المباني	أصول رأسمالية قيد الإيجاز	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	في ١ يناير ٢٠١٦ إيضاحات
٣٠٢,١٢٥	٩١٣	٢٦,٧٤٣	٧,٨٢٦	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٢٢٢,٢٤٤	٢٠١٦
٨٧,٩٧٣	-	٢٥٣	٤٣٢	-	-	٨٧,٧٨٨	إيضاحات
٣٨٥,٥٩٨	٩١٣	٢٦,٩٩٦	٨,٢٥٨	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٣٠٤,٥٣٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣٨٥,٥٩٨	٩١٣	٢٦,٩٩٦	٨,٢٥٨	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٣٠٤,٥٣٢	في ١ يناير ٢٠١٧ إيضاحات
٢٠٧,٤٩٩	-	٩٠٣	٧٢٣	٦٩٦	١,١٠٣	٢٠٤,٠٧٤	في ١ يناير ٢٠١٧ إيضاحات
(١,٣٠٩)	-	(٦٨٩)	(٦٢٠)	-	-	-	إعادة تصنيف
٥,٩٠٤	-	٤٢	(٣)	(١,٩٩٣)	١,٩٥٤	-	إعادة تصنيف
(٢,١٣٥)	-	-	-	-	٥,٩٠٤	-	تحويل من عتبارات محظوظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
٥٩٥,٥٥٧	٩١٣	٢٧,٢٥٢	٨,٣٥٨	٣,٨٥٩	٤٦,٥٦٩	٥٠٨,٦٠٦	تحويل إلى عتبارات استثمارية (إيضاح ٦)
٣٧,٦٩٨	٦٠٠	٢,٠١٣	٧,٢٢٨	٢,٨٩٤	٦,٨٧٣	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣,٩٤٥	١٢٥	١,٢٨٣	٦٦	٢٠١	٢,٧٧٠	-	الاستهلاك المقرر
٤١,٦٤٣	٧٢٥	٢١,٣٨٦	٧,٢٩٤	٣,٠٩٥	٩,١٤٣	-	في ١ يناير ٢٠١٦
٤١,٦٤٣	٧٢٥	٢١,٣٨٦	٧,٢٩٤	٣,٠٩٥	٩,١٤٣	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٦,٣٥٢	١٢٥	٢,٢٥٨	٥٢٧	١,٢٢٧	٢,٢١٥	-	في ١ يناير ٢٠١٧
(١,٣٠٦)	-	(٦٨٧)	(٦١٩)	-	-	-	المحتمل للسنة (إيضاح ٢٤)
-	-	٤٢	(٣)	(١,٩٩٣)	١,٩٥٤	-	إعادة تصنيف
(٨١٩)	-	-	-	-	(٨١٩)	-	تحويل إلى عتبارات استثمارية (إيضاح ٦)
٤٥,٨٧٠	٨٥٠	٢٢,٩٩٩	٧,١٩٩	٢,٣٢٩	١٢,٤٩٣	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٥٤٩,٦٨٧	١٢٣	٤,٣٥٣	١,١٥٩	١,٥٣٠	٣٤,٠٧٦	٥٠٨,٦٠٦	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٤٣,٩٥٥	١٨٨	٥,٦١٠	٩٦٤	٢,٠٦١	٣٠,٦٠٠	٣٠٤,٥٣٢	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تمثل الأصول الرأسمالية قيد الإيجاز المصروفات المتكفدة لتشييد مبنى استثمارية بهدف استخدامها وفقاً للمزوج الأصول الخاص بالشركة. إن أصول الإبقاء الخاصة بهذه التوقعات والخمسة قيد الإيجاز كما في تاريخ التقرير وتوقع الإثارة الانتهاء من الإبقاء في ٢٠١٨.

تم رهن مبنائي تبلغ قيمتها التقديرية ١٦٨ مليون درهم (٢٠١٦) و ١٨٠ مليون درهم (٢٠١٦) وأصول رأسمالية قيد الإيجاز تبلغ قيمتها التقديرية ١٠١ مليون درهم (٢٠١٦) لا شئيم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

### ٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٦	٢٠١٧	وحدات التجزئة في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	المواقف في الإمارات	مبنى المكاتب في الإمارات	النظام المتدرج للقيمة العادلة
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	٣	٣	٣	٣	القيمة العادلة في ١ يناير
٢٥٣,٥٥٦	٣٣٠,٦٦٩	١٦٧,٧١٨	١٠,٧١١	٦٦,٤٤٥	٨٥,٧٩٥	إضافات
٨٤٨	٢٢٣	-	-	١٣٥	٨٨	المحول من عقار محتفظ به للبيع
٧٧٣	-	-	-	-	-	(إيضاح ٨)
-	١,٣١٦	٢,٧٥٠	-	-	(١,٤٣٤)	المحول (إلى) من الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
٧٥,٤٩٢	٥,٨١١	٤,٠٩٨	-	٢,٤٥٥	(٧٤٢)	صافي الأرباح/(الخسائر) من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٠١٩	١٧٤,٥٦٦	١٠,٧١١	٦٩,٠٣٥	٨٣,٧٠٧	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

قامت الشركة في ٢٠١٦ بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بالمواقف ووحدات المخازن في مختلف المباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف ووحدات المخازن. تمت إعادة تصنيف المواقف ووحدات المخازن إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٦٦.٤٥ مليون درهم ومبلغ ٩.٩٣ مليون درهم على التوالي. تم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظتها الخاصة بالمواقف في مختلف المباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف. تمت إعادة تصنيف المواقف إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٢.٤ مليون درهم.

قامت الشركة كذلك خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف بعض وحدات تجزئة من ممتلكات ومعدات إلى عقارات استثمارية نتيجة لتغير استخدام هذه الوحدات. تمت إعادة تصنيف الوحدات الإضافية إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وتم تقييم وحدات التجزئة القائمة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه إجمالي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٤.١ مليون درهم.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدة تجارية (١.٤ مليون درهم) في مبنى مكاتبها إلى ممتلكات ومعدات نتيجة لتغير الاستخدام. تم سابقاً الاعتراف بهذه الوحدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المتبعة لقياس العقارات الاستثمارية وعند إعادة التصنيف، تمثل القيمة الدفترية للوحدة تكلفتها وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للاعتراف بالممتلكات والمعدات وقياسها.

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

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

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

تشمل التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٤.٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٤.١ مليون درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣٦.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٢.٩ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٥٨.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ١٥٠.٨ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

#### عمليات التقييم

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

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة	
					أقصى تأثير	أدنى تأثير
					ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجابية المقدرة	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم لكل قدم مربع سنوياً	٩٠٥	(٩٠٥)
			معدل الخصم	١١.٣٥٪	(٨,٩٥٣)	١١,٩٤٠

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 المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

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

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

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة

الإجمالي		الشركة الزميلة		الائتلافات المشتركة		
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,١٨١,٦٤٠	١,٢٥٦,٠١٦	٢٩٩,٢٣٧	٣٧٠,٣٢٣	٨٨٢,٤٠٣	٨٨٥,٦٩٣	في ١ يناير
٥,٤٩٢	٩,١٤٠	٢,٢٠٢	(١,٥٢١)	٣,٢٩٠	١٠,٦٦١	الحصة من الأرباح/(الخسائر)
-	(١١٨)	-	-	-	(١١٨)	استبعاد ائتلاف مشترك (٢)
٦٨,٨٨٤	-	٦٨,٨٨٤	-	-	-	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة (١)
١,٢٥٦,٠١٦	١,٢٦٥,٠٣٨	٣٧٠,٣٢٣	٣٦٨,٨٠٢	٨٨٥,٦٩٣	٨٩٦,٢٣٦	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

(١) قامت إدارة الشركة في ٢٠١٦ بشطب مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة بمبلغ ٦٨.٨ مليون درهم بناءً على تقييم الإدارة للقيمة القابلة للاسترداد الخاصة بحصة المجموعة في الموجودات المحتفظ بها من قبل المنشأة التي تمتلك الشركة الزميلة حصص ملكية بها. يركز تقييم الإدارة على القيم العادلة الاسترشادية لموجودات الشركة التابعة بعد الأخذ بالاعتبار التطورات التي طرأت على المشروع الذي يتم القيام به من قبل المنشأة.

(٢) في السنة السابقة، كان لدى المجموعة حصة تبلغ ٥٪ في شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م ("الائتلاف المشترك")، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. تم خلال السنة الحالية الانتهاء من تصفية الائتلاف المشترك وحصلت الشركة على مبلغ ٠.٢ مليون درهم من استثمارها في الائتلاف المشترك.

### الاستثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢.٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها				صافي الأرباح/ (الخسائر)
	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	%	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٩٢,٨٣٤	٦٥,١٧٤	٥,٣٨٣	(١,٥٢١)	الزوراء
	٢٩٢,٨٣٤	٦٥,١٧٤	٥,٣٨٣	(١,٥٢١)	
	=====	=====	=====	=====	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١٢,٩٥٥	٨٢,٥٥١	٦,١٣٩	٢,٢٠٢	الزوراء
	٣١٢,٩٥٥	٨٢,٥٥١	٦,١٣٩	٢,٢٠٢	
	=====	=====	=====	=====	

بلغت حصة المجموعة في التزامات شركتها الزميلة ٤٦ مليون درهم (٢٠١٦: ٤٦ مليون درهم).

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زمينة (تابع)

#### الاستثمار في الائتلافات المشتركة

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الائتلافات المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلافات المشتركة، كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. تم إدراج هذه المبالغ في بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد للمجموعة على النحو التالي:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٩٥٠,٨٣٤	٥٤,٥٩٨	١٠,٦٩٨	١٠,٦٦١
			٩٥٠,٨٣٤	٥٤,٥٩٨	١٠,٦٩٨	١٠,٦٦١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ أراضي للتطوير ذ.م.م شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م (إيضاح ٧(٢) أعلاه)	٥٠	الإمارات	٩٤٥,٣١٠	٥٦,٢٥٧	٩١١	٣,٢٩٠
	٥٠	الإمارات	١٥٠	-	-	-
			٩٤٥,٤٦٠	٥٦,٢٥٧	٩١١	٣,٢٩٠

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الائتلافات المشتركة لا شيء (٢٠١٦: لا شيء).

### ٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٩٧,١١١	٥٩٠,٨١٣	٤٢٤,٥١٦	١,٣١٢,٤٤٠
١,٨٩٨	٢١٣,٧٨٧	-	٢١٥,٦٨٥
٣,٢٩٥	-	-	٣,٢٩٥
(٧٧٣)	-	-	(٧٧٣)
(٤٦,٩٥٢)	(١٩٣,٤٦٦)	-	(٢٤٠,٤١٨)
٢٥٤,٥٧٩	٦١١,١٣٤	٤٢٤,٥١٦	١,٢٩٠,٢٢٩
٢٥٤,٥٧٩	٦١١,١٣٤	٤٢٤,٥١٦	١,٢٩٠,٢٢٩
١,٣٤٤	٤١٥,٩٩١	-	٤١٧,٣٣٥
٣,١٨٠	-	-	٣,١٨٠
-	(٢٦١,٢٧١)	(٢٦١,٢٧١)	-
(٥,٩٠٤)	-	-	(٥,٩٠٤)
(٢٥,٠٩٩)	(٤٤٥,٣٧٥)	-	(٤٧٠,٤٧٤)
٢٢٨,١٠٠	٣٢٠,٤٧٩	٦٨٥,٧٨٧	١,٢٣٤,٣٦٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٧



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣٣,٤٨٢	-	الاستحقاق طويل الأجل
٩٥٦,٧٤٧	١,٢٣٤,٣٦٦	الاستحقاق قصير الأجل
<u>١,٢٩٠,٢٢٩</u>	<u>١,٢٣٤,٣٦٦</u>	كما في ٣١ ديسمبر

(١) تم تحويل أراضي بقيمة دفترية بلغت ٢٦١.٣ مليون درهم إلى أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي، وذلك بناءً على تقييم الإدارة لخطة التطوير الخاصة بهذه الأراضي.

إن التقييم الذي أجرته الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع نتج عنه صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٣.٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٣.٣ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢٢).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ المتبقي مستحق القبض أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. بالنسبة للوحدات غير المحجوزة، فإن صافي القيمة القابلة للتحقيق تأخذ بالاعتبار أسعار السوق الحالية.

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

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظة المواقف في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً للتغير في استخدامها. كما قامت الشركة بإعادة تصنيف ووحدات المكتب من عقارات محتفظ بها للبيع إلى ممتلكات ومعدات، وذلك نظراً للتغير في استخدامها.

تم رهن قطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٥٩٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٤٤ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

خلال السنة الحالية، اعترفت الشركة بمبلغ ٤٧٠.٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٤٠.٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٦١٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٠٦.٩ مليون درهم) (الإيضاح ٢١ والإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمرجحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

### ٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٢,٨١٣	٤١٢,٤٦٨	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشاريع عقارية (١)
-	١٢٥,٦٠٠	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (٢)
<u>٣٩٢,٨١٣</u>	<u>٥٣٨,٠٦٨</u>	
(٢٥٦,٥٢٠)	(٢٧٦,٠٠٠)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة لشراء حصة في مشاريع عقارية (١)
<u>١٣٦,٢٩٣</u>	<u>٢٦٢,٠٦٨</u>	

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (تابع)

(١) أبرمت الشركة خلال السنة السابقة مذكرة تفاهم لشراء حصتها في محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. إن المبلغ المدفوع مقدماً قابل للاسترداد من خلال تحويل حصة الشركة من العقارات في المشروع.

(٢) أبرمت الشركة خلال السنة الحالية اتفاقية فسخ وتسوية مع المطور الرئيسي والتي سيقوم المطور الرئيسي بموجبها بمبادلة قطع الأراضي المحددة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء الأصلية بقطعة أرض (قطع أراضي) جديدة أخرى في تاريخ لاحق ودفع قيمة الفسخ. وفقاً للاتفاقية، سوف يتم تحديد قيمة قطعة الأرض (قطع الأراضي) الجديدة من قبل المطور الذي يتعين تعيينه بصورة مشتركة من قبل الشركة والمطور الرئيسي خلال ٦٠ يوماً من اعتماد الخطة الرئيسية على أن يتم دفع أي زيادة أو نقص في التقييم مقارنة بسعر الشراء الأصلي من قبل الشركة/المطور الرئيسي. وعليه، تم تصنيف ثمن الشراء الأصلي كمبلغ مدفوع مقدماً لشراء عقارات وقامت الشركة بقيد صافي إيرادات بقيمة ١٦.٥ مليون درهم كإيرادات أخرى في السنة الحالية وهو ما يمثل التعويض المتفق عليه. راجع كذلك إيضاح ٢٣.

### ١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٦,٨٧٥	٥٦٥,٥٤٢	الذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ١ أدناه)
(١١٠,١٠٨)	(١١٢,٢٣٩)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
-----	-----	
٨٦,٧٦٧	٤٥٣,٣٠٣	
-----	-----	
٤٩,٦٠٥	١١٥,٨٤٥	السلفيات المقدمة للمقاولين
١٨,٥٣٠	٢٩,٣١٩	السلفيات المقدمة للموردين
١,٦٦٨	١٢,٢٩١	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٤,٦٤٤	١٤,٥٦٩	ذمم مدينة أخرى
-----	-----	
٩٤,٤٤٧	١٧٢,٠٢٤	
-----	-----	
١٨١,٢١٤	٦٢٥,٣٢٧	
=====	=====	
(١٧٦,٣٧٩)	(٦٢٣,٤١٩)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
٤,٨٣٥	١,٩٠٨	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

### (١) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحق المجموعة في الحصول على مقابل عن الأعمال المنجزة ولم يصدر فواتير بشأنها بعد في تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات. تصبح موجودات العقود ذمم مدينة تجارية عندما تصبح الحقوق غير مشروطة. تتعلق مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من عملاء مقابل عقود، والتي يتم الاعتراف بإيراداتها عند الوفاء بتعهدات الأعمال.

يُقدم الجدول التالي معلومات حول موجودات ومطلوبات العقود المبرمة مع العملاء:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٦٢	٣٧٦,١١٦	موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)
١٠٦,٣٩٦	٢٤,٤٣٠	مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء - إيضاح ١٧)
=====	=====	

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

(١) أرصدة العقود (تابع)

فيما يلي التغييرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود ألف درهم	موجودات العقود ألف درهم	
(٩٤,٦٢٩)	-	الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة
١٢,٦٦٣	-	الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة
-	(٣,٩٦٢)	التحويل من موجودات العقود المعترف بها في بداية الفترة إلى ذمم مدينة
-	٣٧٦,١١٦	الزيادة نتيجة التغييرات في تقدير مدى العمل المنجز
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٤١٩.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٦١.٦ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣٤.١ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٥.٢ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل فترات استحقاق هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١,٧٠٨	١٣,١٩١	لم يحن موعد سدادها
٧,٨٠٤	١٠,٥٥٥	حتى ٣ أشهر
١٥,٦٤٦	١٠,٣١٢	أكثر من ٣ أشهر
=====	=====	
٢٥,١٥٨	٣٤,٠٥٨	
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٢.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ١١٠.١ مليون درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. فيما يلي تحليل فترات استحقاق هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
-	١,٣١٧	أقل من سنة
١١٠,١٠٨	١١٠,٩٢٢	أكثر من سنة واحدة
=====	=====	

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

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١١٩,٨٥٢	١١٠,١٠٨	في ١ يناير
(٩,٧٤٤)	٢,١٣١	رصد مخصص/(عكس مخصص) انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
=====	=====	
١١٠,١٠٨	١١٢,٢٣٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركة الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل هام.

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

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

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٥,٦٣٦	٣,٥٦٦
١١,٠٩١	١٧,٠٣٦
-----	-----

أحد المساهمين الأساسيين  
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية  
تكاليف التمويل

#### (ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٢,٤٤٠	١٢,٠٧٣
٥٧٩	٣٩٣
٤,٣٢٣	٢,٦٠٩
-----	-----
١٧,٣٤٢	١٥,٠٧٥
=====	=====

رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين  
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين  
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (١))

(١) خلال السنة الحالية، تم الاعتراف بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٢.٦ مليون درهم (٢٠١٦): مخصص بقيمة بمبلغ ٤.٣ مليون درهم). تم خلال السنة، دفع مبلغ ٣.٢ مليون درهم فيما يتعلق بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة السابقة بعد عكس مبلغ ١.١ مليون درهم بناءً على الاعتماد النهائي للمساهمين في الجمعية العمومية التي عقدت بتاريخ ٥ ابريل ٢٠١٧.

#### (ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٥,٩٠٨	١٦,٠٩٨
١,٩٤٠,٠٧٩	١,٨٠٢,٤١٨
-----	-----
١,٩٥٥,٩٨٧	١,٨١٨,٥١٦
(١,٥٣٨)	(١,٣٤٥)
-----	-----
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٨١٧,١٧١
=====	=====

قصيرة الأجل  
المستحق من الائتلاف مشترك  
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من طرف ذي علاقة

يشتمل النقد والأرصدة المصرفية على ودائع ثابتة بمبلغ ١٥٠ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٩٠ مليون درهم) لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (بنك)، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائدة في السوق.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

لاحقاً لعدة تعديلات على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، فإن القيمة المستحقة من طرف ذي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغت ١,٨٠١ مليون درهم (٢٠١٦: ١,٩٣٥.٤ مليون درهم). إن الرصيد القائم بناءً على آخر تعديل اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يتعين تسويته من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

أبرمت المجموعة خلال السنة الحالية اتفاقية تعديل مع الطرف ذي العلاقة مما ترتب عليه تخفيض للرصيد المستحق بمبلغ ١٣٤.٤ مليون درهم.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤١١	قصيرة الأجل
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	المستحق لأحد المساهمين الأساسيين
-----	-----	المستحق لشريك في ائتلاف مشترك
١٢,٢٩٩	١٢,٧١٠	
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (بنك) ٣١٩.٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٠٧.٦ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً إيضاح ١٦.

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٥,٦٢٨	١٢٢,٣٣٣	النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٥٣٠,٤٦٧	٢٩٦,١٨٧	ودائع ثابتة
١,٤٥٣	٣,٦١٧	النقد في الصندوق
-----	-----	
٦٩٧,٥٤٨	٤٢٢,١٣٧	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
(٥٠,٣٧٧)	(٥١,١٨٧)	
-----	-----	
٦٤٧,١٧١	٣٧٠,٩٥٠	
=====	=====	

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال سنة ٢٠١٤، قامت الشركة بالتوقيع على خطة إعادة هيكلة مالية مع أحد المؤسسات المالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي الشروط الأساسية لخطة إعادة الهيكلة المالية:

- ستقوم المؤسسة المالية باحتساب ٢٠٪ من المبلغ القائم كدفعة مقدمة عند التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة؛
- سيتم سداد ٦٥٪ من المبلغ على أقساط شهرية يتم تقديرها مسبقاً على مدى ١٢ سنة، بفائدة بواقع ٢٪ سنوياً؛ و
- سيتم تحويل ١٥٪ من القيمة المتبقية إلى أدوات مشروطة قابلة للتحويل، وستتم تسويتها نقداً أو من خلال أسهم ملكية للمؤسسة المالية أو كليهما، وذلك بعد ١٢ سنة. تخضع هذه النسبة لمعدل ربح بواقع ١٪ عيناً.

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ١٢ النقد والأرصدة المصرفية (تابع)

خلال ٢٠١٤، وبموجب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة ودراسة شروطه الأساسية، اعترفت الإدارة بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦.٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل. تلقت الشركة في ٢٠١٥ و ٢٠١٧ مبلغ ٢.٣ مليون درهم و ٠.٩ مليون درهم على التوالي مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذه المبالغ خلال السنوات ذات الصلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تلقت المجموعة إجمالي مبلغ ٣٢.٨ مليون درهم (٣١.٩:٢٠١٦ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد، يشتمل النقد وما يعادله على ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٧,٥٤٨	٤٢٢,١٣٧	النقد والأرصدة المصرفية
(١٩٠,٣٧٦)	(١٥٦,١٨٧)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
-----	-----	
٥٠٧,١٧٢	٢٦٥,٩٥٠	النقد وما يعادله
=====	=====	

تنطوي الودائع الثابتة قصيرة الأجل على فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل. تخضع الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب لمعدلات الربح السائدة في السوق.

### ١٣ الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣,٨٩٣	٢٢,١٨٦	١ يناير
(١,٧٠٧)	(٢,٣٧٠)	التغير في القيمة العادلة
-----	-----	
٢٢,١٨٦	١٩,٨١٦	٣١ ديسمبر
=====	=====	

### ١٤ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

### ١٥ الاحتياطي القانوني

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٦ القروض

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٥,٦٢٣	١٠٠,٩٥٣	التزامات التمويل الإسلامي
٣٤٣,٠٤٦	٥٦٧,٣٨٦	قصيرة الأجل
		طويلة الأجل
٤٣٨,٦٧٩	٦٦٨,٣٣٩	إجمالي القروض
====	====	
الإجمالي		
ألف درهم		
٤٧٨,٨٤٨		في ١ يناير ٢٠١٦
١٠٠,٠٠٠		مبالغ مسحوبة
(١٤٠,١٦٩)		مبالغ مسددة
٤٣٨,٦٧٩		
٣٢٥,٢٩٣		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(٩٥,٦٣٣)		مبالغ مسحوبة
		مبالغ مسددة
٦٦٨,٣٣٩		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
====	====	

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) ومن مصارف إسلامية محلية أخرى. يتم الحصول على هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق، وتستحق على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة من ثلاث سنوات إلى اثني عشر سنة اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٦: من أربع سنوات إلى سبع سنوات).

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

راجع أيضاً الإيضاح ١١.

١٧ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع. راجع كذلك إيضاح ١٠.

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٦,٩٠٥	٢٦,٥٨٠	الذمم الدائنة التجارية
٣٩١,٨٨٨	٣٩١,٨٨٨	مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي
١,٠٧٢	١,٧٨٢	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٧٧,٨٦١	١٤٠,٣٩٣	تكاليف مشروعات مستحقة
١٩٩,٠٤١	١٦٨,٠٦٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٧٣٦,٧٦٧	٧٢٨,٧١١	
====	====	

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٠١٦	٢٠١٧	١٩
ألف درهم	ألف درهم	نعم المحتجزات الدائنة
٢٧,٨٧٤	٤٥,١٣٥	الاستحقاق طويل الأجل
١,١٥٥	٣٣,٠١٨	الاستحقاق قصير الأجل
٢٩,٠٢٩	٧٨,١٥٣	

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ التقرير.

٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠
ألف درهم	ألف درهم	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٠,٩٩٠	١٢,٨٩٢	في ١ يناير
٢,٩١٧	٢,٥٨٤	المحمل للسنة
(١,٠١٥)	(٢,٠٤٠)	التعويضات المدفوعة
١٢,٨٩٢	١٣,٤٣٦	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٦	٢٠١٧	٢١
ألف درهم	ألف درهم	الإيرادات
٣٠٦,٨٥٤	٦١٤,٠٨٥	بيع عقارات
٦٤٨	٣,٤٢٢	إيرادات مصادرة عقارات
٤١,٨٥٩	٤١,٩٧٨	إدارة عقارات
٣٣,٨٦١	٣٨,٢٩١	إيرادات تأجير
٤٥,٠٣٨	٥٣,٨١١	إدارة مرافق
٤٢٨,٢٦٠	٧٥١,٥٨٧	

### سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي	٢٠١٩	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	بيع عقارات
٦٣٤,٥٨٦	٢٢٢,٢٦١	٤١٢,٣٢٥	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.



## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### إيضاحات (تابع)

#### ٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٠,٤١٨	٤٧٠,٤٧٤	تكاليف عقارات تم بيعها (إيضاح ٨)
(٣,٢٩٥)	(٣,١٨٠)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٨)
٢٧,١٤١	٣٢,٩٩٢	إدارة مرافق
٤,١٣٩	٤,٢٤٠	تكاليف تأجير
٣٩٩	٧٨	أخرى
-----	-----	
٢٦٨,٨٠٢	٥٠٤,٦٠٤	
=====	=====	

تتوقع المجموعة استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكبدة نتيجة الحصول على عقود وعليه، قامت برسمة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسلة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة الإطفاء التي تقوم المجموعة خلالها بالاعتراف بالموجودات هي سنة أو أقل.

#### ٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٣٨٥	١٠,١٦٨	عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع (راجع إيضاح (١) أدناه)
-	١٦,٤٦٧	تعويض من تسوية أرض (إيضاح ٩ (٢))
٨,٤٠٠	-	عكس مخصص للديون المعدومة
١٨,٤٥٩	١٢,٢٢٦	أخرى
-----	-----	
٥٥,٢٤٤	٣٨,٨٦١	
=====	=====	

١- تضمن عكس مخصصات والتزامات خلال عام ٢٠١٦ مبلغ ١٨ مليون درهم وهو ما يمثل عكس الالتزام الزائد الذي نشأ خلال مرحلة إنشاء مشروع في السنوات السابقة.

#### ٢٤ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٩,٨٥٨	٨٨,٥١٣	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
١٣,٧٦٥	١٦,١٣٧	مصاريف التسويق والبيع
٨,٥١٢	٦,١٨٣	الأتعاب القانونية والمهنية
٣,٩٤٥	٦,٣٥٢	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٣٦٧	٢,٣٧٢	الإيجار
١٩٣	١,٩٣٨	مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من طرف ذي علاقة، صافي (الإيضاحين ١٠ و ١١)
-	٦٧٤	المساهمات المجتمعية
٢٣,٠٧٨	٢٥,٥٣٧	أخرى
-----	-----	
١٤١,٧١٨	١٤٧,٧٠٦	
=====	=====	

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٤٢٧	٦٦,١٥١	رواتب
٢,٩١٧	٢,٥٨٤	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
٧٨٨	١,١٢٥	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٢٦,٧٢٦	١٨,٦٥٣	مكافآت أخرى
====	====	
٨٩,٨٥٨	٨٨,٥١٣	
====	====	

### ٢٦ مخصص المطالبات

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

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

### ٢٧ عكس مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

خلال السنة السابقة، قامت الشركة بعكس مخصص لم يعد لازماً بمبلغ ٦.١ مليون درهم.

### ٢٨ (تكاليف) // إيرادات التمويل

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٤٨٥	١٩,٠٧٢	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
====	====	
١٠,٢٩٣	٦,١٢٥	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
٩٧١	١,١٣٣	إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على ذمم مدينة تجارية
====	====	
١١,٢٦٤	٧,٢٥٨	إجمالي إيرادات التمويل
====	====	
(٨,٢٢١)	(١١,٨١٤)	صافي تكاليف التمويل
====	====	

### ٢٩ ربحية السهم

الأساسية

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بالآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
====	====	
٣,٧٤	٢,٢٦	ربحية السهم (بالفلس)
====	====	

المخفضة

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

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

### ٣٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٦,١٤٥	١٣٠,٤٤٥	أرباح السنة
		تسويات لـ:
		الاستهلاك (إيضاح ٥)
٣,٩٤٥	٦,٣٥٢	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
٢,٩١٧	٢,٥٨٤	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٤)
١٩٣	١,٩٣٨	عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢٢)
(٣,٢٩٥)	(٣,١٨٠)	عكس مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
(٦,١٤٤)	(١٧٥)	عكس مخصص استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧)
(٦٨,٨٨٤)	-	مخصص المطالبات
٤,٦٣٠	٥,٢٥٠	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٨)
(١١,٢٦٤)	(٧,٢٥٨)	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٨)
١٩,٤٨٥	١٩,٠٧٢	تعويضات من المطور الأساسي
-	(٣,٧١٣)	الحصة من نتائج شركة زميلة وانحلال مشترك (إيضاح ٧)
(٥,٤٩٢)	(٩,١٤٠)	الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(٧٥,٤٩٢)	(٥,٨١١)	
٧٦,٧٤٤	١٣٦,٣٦٤	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
		والتغيرات في رأس المال العامل
(١,٠١٥)	(٢,٠٤٠)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
		التغيرات في رأس المال العامل:
٢٤,٧٣٣	٨٩,٥٢٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (صافية من استحقاقات تكاليف المشروع)
١٧,٥٠٦	١٧,٢٦١	ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة
(١٦,٣٤٤)	٣١,٨٦٣	ذمم المحتجزات الدائنة المتداولة
١٧,٤٩٢	١٤,٤٣٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة
٨,٤٩٥	(٤٤٥,٢٦٥)	الذمم المدينة التجارية والأخرى المتداولة
٤١,٩٦٥	(٥٤,٠٥٢)	السلفيات غير المتداولة من العملاء
(١١٠,٧١٧)	(٢٧,٩١٤)	السلفيات المتداولة من العملاء
٥٦	(٤٤٣)	المخزون
(٤,٦٥٤)	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
(١١٨,٤٣٩)	(٧٣,٧٢٤)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١,٧١٤)	٤١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦٥,٨٩٢)	(٣١٣,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

### ٣١ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦٠٤.٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٦١٢.١ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٧٠.٤ مليون درهم). (الإيضاح ١١ (ج)، والإيضاح ٣٢).

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات (تابع)

### ٣٢ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٣٠.٤ مليون درهم (٢٠١٦: لا شيء) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠.٦ مليون درهم) بالإنبابة 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 مخصصات كافية مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة" والموجودات الطارئة"، قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣١.

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

### ٣٣ معلومات حول القطاعات

#### القطاعات التشغيلية

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

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين يتمثلان في؛ 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 من العمليات.

الإجمالي ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
٧٥١,٥٨٧	٩٥,٧٨٩	٦٥٥,٧٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٣٠,٤٤٥	٢٥,٥١٩	١٠٤,٩٢٦	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٥٣٦,٢٤٣	١٨٧,٨٢٥	٦,٣٤٨,٤١٨	أرباح القطاع
١,٥٣٧,٠٢٩	١٤٤,٩٨١	١,٣٩٢,٠٤٨	موجودات القطاع
			مطلوبات القطاع
٤٢٨,٢٦٠	٨٦,٨٩٧	٣٤١,٣٦٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٢١٦,١٤٥	٢٧,٤٥٧	١٨٨,٦٨٨	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٢١٤,٧٣٠	١٦٤,٨٣٨	٦,٠٤٩,٨٩٢	أرباح القطاع
١,٣٤٢,٠٦٢	١٤٠,١١٠	١,٢٠١,٩٥٢	موجودات القطاع
			مطلوبات القطاع

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

#### المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٣.٣ مليون درهم).

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الأدوات المالية حسب الفئة ٣٤

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الموجودات المالية		القروض	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
الإجمالي	المتاحة للبيع	والذمم المدينة		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
١٩,٨١٦	١٩,٨١٦	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد	
٤٦٧,٨٧٢	-	٤٦٧,٨٧٢	الموجودات المالية المتاحة للبيع	
١,٨١٧,١٧١	-	١,٨١٧,١٧١	الذمم المدينة التجارية والأخرى	
٥١,١٨٧	-	٥١,١٨٧	المستحق من أطراف ذات علاقة	
٣٦٧,٣٣٣	-	٣٦٧,٣٣٣	الودائع الثابتة طويلة الأجل	
			الأرصدة المصرفية	
٢,٧٢٣,٣٧٩	١٩,٨١٦	٢,٧٠٣,٥٦٣		
=====	=====	=====		
التكلفة المطفأة		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الإجمالي	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى		
ألف درهم	ألف درهم	ذمم المحتجزات الدائنة		
٧٢٨,٧١١	٧٢٨,٧١١	القروض <td colspan="2"></td>		
٧٨,١٥٣	٧٨,١٥٣	المستحق إلى أطراف ذات علاقة		
٦٦٨,٣٣٩	٦٦٨,٣٣٩			
١٢,٧١٠	١٢,٧١٠			
١,٤٨٧,٩١٣	١,٤٨٧,٩١٣			
=====	=====			
الموجودات المالية		القروض	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
الإجمالي	المتاحة للبيع	والذمم المدينة		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٢٢,١٨٦	٢٢,١٨٦	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد	
١١١,٤١١	-	١١١,٤١١	الموجودات المالية المتاحة للبيع	
١,٩٥٤,٤٤٩	-	١,٩٥٤,٤٤٩	الذمم المدينة التجارية والأخرى	
٥٠,٣٧٧	-	٥٠,٣٧٧	المستحق من أطراف ذات علاقة	
٦٤٥,٧١٨	-	٦٤٥,٧١٨	الودائع الثابتة طويلة الأجل	
			الأرصدة المصرفية	
٢,٧٨٤,١٤١	٢٢,١٨٦	٢,٧٦١,٩٥٥		
=====	=====	=====		
التكلفة المطفأة		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الإجمالي	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى		
ألف درهم	ألف درهم	ذمم المحتجزات الدائنة		
٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	القروض <td colspan="2"></td>		
٢٩,٠٢٩	٢٩,٠٢٩	المستحق إلى أطراف ذات علاقة		
٤٣٨,٦٧٩	٤٣٨,٦٧٩			
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩			
١,٢١٦,٧٧٤	١,٢١٦,٧٧٤			
=====	=====			

## شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة	٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية
خدمات إدارة المرافق	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	
الوساطة والخدمات ذات الصلة	٪١٠٠	الإمارات	نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار للضيافة ذ.م.م*	
الاستثمارات العقارية	٪١٠٠	الإمارات	ديار الدولية ذ.م.م*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار فينشر ذ.م.م*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	فلامنجو كريك ذ.م.م*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	لبنان	بيروت باي ش.م.ل.*	
شركة استثمار قابضة	٪١٠٠	هولندا	ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. أي.*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	أمريكا	ديار ديفلوبيمنت كوربوريشن*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	البحرين	ديار الإمارات القابضة ذ.م.م*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	السعودية	ديار التواصل للتطوير العقاري*	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار ليمتد ذ.م.م)	
إدارة جمعيات الملاك	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	
إدارة المواقف	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة المواقف ذ.م.م	
إدارة الفنادق	٪١٠٠	الإمارات	مونترورز ش.ذ.م.م.	
إدارة الفنادق	٪١٠٠	الإمارات	ذا اتريا ش.ذ.م.م.	
			<b>الائتلاف المشترك</b>	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٥٠	الإمارات	أراضي للتطوير ذ.م.م	
			<b>الشركة الزميلة</b>	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٢٢,٧٢	جزر كايمان	سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	

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

## الاستثمار في الأسهم ٣٦

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

