

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

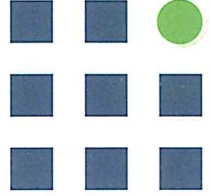
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الصفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
٩	بيان المركز المالي الموحد
١٠	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
١٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥١ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

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 ٤٢٨ مليون درهم لسنة ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٢٥٧ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢١٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٩١ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	عبدالله علي عبيد الهاملي
نائب رئيس مجلس الإدارة	عبدالله إبراهيم لوتاه
عضو مجلس إدارة	خليفة سهيل الزفين
عضو مجلس إدارة	محمد الشريف
عضو مجلس إدارة	د. عدنان شلوان
عضو مجلس إدارة	عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس إدارة	محمد النهدي
عضو مجلس إدارة	سيف اليعربي
عضو مجلس إدارة	ياسر الفلاسي

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عُقد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

التاريخ: 28 FEB 2017

دييار DEYAAR

Deyaar Development PJSC

P.O. Box30833, Dubai, United Arab Emirates

T+971 4 395 7700 F+ 971 4 395 7613 www.deyaar.ae

A Public Joint Stock Company Formed in Dubai, Commercial Registration # 1012435

Paid Up Capital of AED 5,778,000,000

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٢، أ.ي. تي. بلازا، واحة دبي للسيليكون، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف +٩٧١ (٤) ٣٥٦٩٥٠٠، فاكس +٩٧١ (٤) ٣٢٦ ٣٧٨٨ (٤) ٩٧١

تقرير مدقي 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 ٢٠١٦، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشمل على بيان الدخل 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 ٢٠١٦، 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 مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا نتمتع 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.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع راجع الإيضاح ٩ في البيانات المالية الموحدة

- تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٢٩٠ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٥٤ مليون درهم)، وأرض للتطوير محتفظ بها لعدة استخدامات (٤٢٥ مليون درهم) وأعمال تطوير قيد الإنجاز (٦١١ 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، استعانت المجموعة، حيثما قضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها لدى المجموعة للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة. تقوم شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين، كما أن لديها خبرات عميقة في الأسواق التي تزاول 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 للمجموعة.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وشركة تقييم خارجية، 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 في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛
- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية، وخبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة

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.

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

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

تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٠,٧ مليون درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٧٥,٥ مليون درهم.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لبعض عقاراتها الاستثمارية، كما تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم ٧٤٪ من محفظة عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

قامت الإدارة بتقييم محفظة العقارات 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 بقوة 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 الدفترية، قد يؤثر بشكل مادي على قيمة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة، لا سيما أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه العقارات الاستثمارية.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع) كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة
راجع الإيضاح ١١ في البيانات المالية الموحدة

- بلغت القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة للمجموعة من الأطراف ذات العلاقة ١,٩٥٦ مليون درهم، ولذلك تم الاعتراف بمخصص للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها بمبلغ ١,٥ مليون درهم.
- 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؛
- يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة في تواريخ استحقاقها الأصلية. يتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقتررة، بعد تخفيضها وفقاً لمعدلات الفائدة الفعلية الأصلية.
- 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.

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

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

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس إدارة المجموعة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦ بعد تاريخ هذا التقرير.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، 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 للحاسبة، 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 وتعتبر 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 وملامنة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً 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.
- 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 تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا 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 وملامنة 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.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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، ونطلعهم 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 للعامّة 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 التدايعات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

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 ٣٥ في هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ١١ في هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و
- ٧) بناءً على المعلومات التي أُثبِت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، 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 ٢٠١٦.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فيجنديرات مالهورا

رقم التسجيل: ٤٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 28 FEB 2017

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
		الممتلكات والمعدات
		العقارات الاستثمارية
		الاستثمارات في اتصالات مشتركة وشركة زميلة
		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
		الذمم المدينة التجارية والأخرى
		الودائع الثابتة طويلة الأجل
		الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢٦٤,٩٢٧	٣٤٣,٩٥٥	٥
٢٥٣,٥٥٦	٣٣٠,٦٦٩	٦
١,١٨١,٦٤٠	١,٢٥٦,٠١٦	٧
٣١٣,٥٤٣	٣٣٣,٤٨٢	٩
١٥٨,٦٢٠	١٤١,١٢٨	١٠
٥١,٦٥٠	٥٠,٣٧٧	١٢
٢٣,٨٩٣	٢٢,١٨٦	٨
٢,٢٤٧,٨٢٩	٢,٤٧٧,٨١٣	
		الموجودات المتداولة
		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
		المخزون
		الذمم المدينة التجارية والأخرى
		المستحق من أطراف ذات علاقة
		النقد والأرصدة المصرفية
٩٩٨,٨٩٧	٩٥٦,٧٤٧	٩
٢,٢٢٧	٢,١٧١	
١٨٣,١٥٢	١٧٦,٣٧٩	١٠
١,٩٥١,٣٢٣	١,٩٥٤,٤٤٩	١١
٨٢٣,٣٤٠	٦٤٧,١٧١	١٢
٣,٩٥٨,٩٤٩	٣,٧٣٦,٩١٧	
٦,٢٠٦,٧٧٨	٦,٢١٤,٧٣٠	
=====	=====	
		إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية
		رأس المال
		الاحتياطي القانوني
		احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
		الخسائر المتراكمة
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٣
٢٤٢,٥٢٩	٢٦٤,١٤٤	١٤
٤,٥٥٨	٢,٨٥١	٨
(١,٣٦٢,٥٣٤)	(١,١٧٢,٣٢٧)	
٤,٦٦٢,٥٥٣	٤,٨٧٢,٦٦٨	
		إجمالي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
		القروض
		السلفيات من العملاء
		ذمم المحتجزات الدائنة
		المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٣٤٢,٣٠٨	٣٤٣,٠٤٦	١٥
١٢,٠٨٧	٥٤,٠٥٢	١٦
١٠,٣٦٨	٢٧,٨٧٤	١٨
١٠,٩٩٠	١٢,٨٩٢	١٩
٣٧٥,٧٥٣	٤٣٧,٨٦٤	
		المطلوبات المتداولة
		القروض
		السلفيات من العملاء
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		ذمم المحتجزات الدائنة
		مخصص المطالبات
		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٣٦,٥٤٠	٩٥,٦٣٣	١٥
١٦٣,٠٦١	٥٢,٣٤٤	١٦
٧٧١,٣٩٢	٧٣٦,٧٦٧	١٧
١٧,٤٩٩	١,١٥٥	١٨
٦٥,٩٦٧	٦,٠٠٠	٢٥
١٤,٠١٣	١٢,٢٩٩	١١
١,١٦٨,٤٧٢	٩٠٤,١٩٨	
١,٥٤٤,٢٢٥	١,٣٤٢,٠٦٢	
٦,٢٠٦,٧٧٨	٦,٢١٤,٧٣٠	
=====	=====	
		إجمالي المطلوبات
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 28 FEB 2017 ولم توقيها بالإنيابة عنه من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٤ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٥	٢٠١٦		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٥٧,١٠٢	٤٢٨,٢٦٠	٢٠	الإيرادات
(١٢٤,٤٨٥)	(٢٦٨,٨٠٢)	٢١	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٥,١٦٩	٥٥,٢٤٤	٢٢	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٥٨,٢٠٠)	(١٤١,٧١٨)	٢٣	المصروفات العمومية والإدارية
(٢٢,٢٢٠)	(٤,٦٣٠)	٢٥	مخصص المطالبات
١٥٧,٨٧٧	٦,١٤٤	٢٦	عكس مخصص انخفاض قيمة مقابل سلفيات لشراء عقارات
-	٦٨,٨٨٤	٧	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
١٦,١٧٦	٧٥,٤٩٢	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
١٤١,٤١٩	٢١٨,٨٧٤		الأرباح التشغيلية
(٢٦,٧٧٥)	(١٩,٤٨٥)	٢٧	تكاليف التمويل
٩,٨٩٢	١١,٢٦٤	٢٧	إيرادات التمويل
(١٦,٨٨٣)	(٨,٢٢١)		تكاليف التمويل - صافي
١٦٦,٨١٨	٥,٤٩٢	٧	الحصة من نتائج انتلافات مشتركة وشركة زميلة
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥		أرباح السنة
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥		الأرباح منسوبة إلى: مساهمي الشركة
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥		
٥٠٤ فلس	٣٠٧٤ فلس	٢٨	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٤ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٥	٢٠١٦		
ألف درهم	ألف درهم		أرباح السنة
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥		
			الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(٩٤٨)	(١,٧٠٧)	٨	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
-----	-----		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
(٩٤٨)	(١,٧٠٧)		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-----	-----		
٢٩٠,٤٠٦	٢١٤,٤٣٨		منسوب إلى:
=====	=====		مساهمي الشركة
٢٩٠,٤٠٦	٢١٤,٤٣٨		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-----	-----		
٢٩٠,٤٠٦	٢١٤,٤٣٨		
=====	=====		

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٤ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الخسائر المتراكمية ألف درهم	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,٣٧٣,٠٦٤ (٩١٧)	(١,٦٢٣,٨٣٦) (٩١٧)	٥,٥٠٦ -	٢١٣,٣٩٤ -	٥,٧٧٨,٠٠٠ -	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥، كما هو مبين سابقاً تأثير التغير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣-٢)
٤,٣٧٣,١٤٧	(١,٦٢٤,٧٥٣)	٥,٥٠٦	٢١٣,٣٩٤	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥ (معاد بيانه)
					إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٢٩١,٣٥٤ (٩٤٨)	٢٩١,٣٥٤ -	- (٩٤٨)	- -	- -	أرباح السنة الإيرادات الشاملة الأخرى
٢٩٠,٤٠٦	٢٩١,٣٥٤	(٩٤٨)	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(٢٩,١٣٥)	-	٢٩,١٣٥	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٤,٦٦٢,٥٥٣ =====	(١,٣٦٢,٥٣٤) =====	٤,٥٥٨ =====	٢٤٢,٥٢٩ =====	٥,٧٧٨,٠٠٠ =====	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٤,٦٦٢,٥٥٣	(١,٣٦٢,٥٣٤)	٤,٥٥٨	٢٤٢,٥٢٩	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
					إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٢١٦,١٤٥ (١,٧٠٧)	٢١٦,١٤٥ -	- (١,٧٠٧)	- -	- -	صافي أرباح السنة الإيرادات الشاملة الأخرى
٢١٤,٤٣٨	٢١٦,١٤٥	(١,٧٠٧)	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
- (٤,٣٢٣)	(٢١,٦١٥) (٤,٣٢٣)	- -	٢١,٦١٥ -	- -	المحول إلى الاحتياطي القانوني مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤,٨٧٢,٦٦٨ =====	(١,١٧٢,٣٢٧) =====	٢,٨٥١ =====	٢٦٤,١٤٤ =====	٥,٧٧٨,٠٠٠ =====	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٤ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧,٣٧٤	(٦٥,٨٩٢)	٢٩
(٢٥,٧٠٣)	(٦٢,٩٧٧)	
(٣,٣٦٢)	(٨٤٨)	٢
١٨٦,٩٠٩	٢٣١,٢٧٤	
٨,٦٦٨	١٠,٨٨٧	
١٦٦,٥١٢	١٧٨,٣٣٦	
(١٧١,٣١٤)	(٤٠,١٦٩)	
(٢٨,٥٢٤)	(١٨,٤٤٣)	
(١٩٩,٨٣٨)	(٥٨,٦١٢)	
١٤,٠٤٨	٥٣,٨٣٢	
٤٣٩,٢٩٢	٤٥٣,٣٤٠	
٤٥٣,٣٤٠	٥٠٧,١٧٢	١٢

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٤ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

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 ٢٠٨٣٣ 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 شركة تابعة جديدة، ديار لإدارة المواقف ذ.م.م، بغرض تنفيذ أنشطة تأجير المواقف وإدارتها. راجع الإيضاح ٣٤.

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 السنين المبينة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. (إيضاح ٣٤).

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

تم إصدار القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ المعني بالشركات التجارية في ١ أبريل ٢٠١٥، وأصبح نافذاً في ١ يوليو ٢٠١٥. يجوز للشركات التأكد من الالتزام بقانون الشركات الجديد بدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ٢٠١٥ بحلول ٣٠ يونيو ٢٠١٧ وفقاً للأحكام الانتقالية المتضمنة في القانون.

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

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية 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 ٢٠١٦ ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ. باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق كما جاء في الإيضاح ٢-٣، لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الأخرى عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي تلك المعايير والتعديلات التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة.

المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية"

يحل المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية، الصادر في يوليو ٢٠١٤، محل التوجيهات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية 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 هذا المعيار التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة نتيجة تطبيق المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

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

يحل المعيار رقم ١٦ من معايير التقارير المالية الدولية، 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 تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية حيث تتم معاملة كافة عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلية من منظور المستأجر، وبذلك يتم حذف متطلبات اختبار تصنيف عقود الإيجار. تركز التوجيهات المعدلة بشكل أكبر على الطرف المسيطر على الأصل، وقد يترتب على ذلك تغير في تحديد أي العقود تُعتبر عقود إيجار. يسري المعيار رقم ١٦ من معايير التقارير المالية الدولية 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:

- المعيار رقم ١٤ من معايير التقارير المالية الدولية "حسابات التأجيل التنظيمية".
- احتساب الاستحواذ على حصص في عمليات مشتركة (التعديلات على المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية).
- توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨).
- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين أحد المستثمرين وشركته الزميلة أو الائتلاف المشترك (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
- التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية التي تغطي الفترة من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٤ - مختلف المعايير.
- المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناءات التوحيد (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
- مبادرات الإفصاح (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) 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 وحصص 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 توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالحصص 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 الممكن تحديدها 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 والممكن تحديدها 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.

(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 التي تم الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(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 ذم مدينة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات قانونية أو ضمنية أو قامت بسداد دفعات بالإنابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. عند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها 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 المتصلة 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 للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة 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 والتغيرات 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 بالإنابة 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 الممكن استردادها من الائتلاف المشترك وقيمتها الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة وائتلافها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصة المستثمر غير المتصلة 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 للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية – تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في ٢٠١٥

باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في السنة السابقة والتغيرات التابعة لهذا التطبيق المبينة أدناه، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بشكل متسق على كافة الفترات المبينة في هذه البيانات المالية الموحدة.

المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تم إصدار المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" في مايو ٢٠١٤، وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ، سواء على التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل، ويجوز تطبيقه بشكل مسبق. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات، ويقدم نموذج واحد شامل لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء التي تركز على تحويل السيطرة. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، يتم الاعتراف بالإيرادات بالقيمة التي تعكس المقابل المالي الذي تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية – تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في ٢٠١٥ (تابع)

المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

قامت المجموعة بمراجعة تأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، ومن ثم قررت تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، حيث ترى المجموعة أنه أفضل طريقة لعكس أداء أعمال المجموعة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية باستخدام طريقة التأثير المتراكم، بمعنى الاعتراف بالتأثير المتراكم عند التطبيق المبدي للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية كتعديل على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٥.

فيما يلي تفاصيل التغيير في السياسة المحاسبية والتأثير الكمي التابع لهذا التغيير:

الإيرادات من بيع عقارات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم تحويل مخاطر وامتيارات الملكية إلى المشتري. تنتقل المخاطر والامتيازات الهامة عندما يتم تسجيل سند الملكية باسم المشتري أو في ظروف أخرى عندما تؤول الحصة المعنية في العقار للمشتري قبل صدور سند ملكية قانوني. عقب تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. راجع أيضاً الإيضاح ٢-٢٠٠.

عمولة المبيعات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بعمولات المبيعات المتعلقة ببيع العقارات كمصروفات بيع عند تكبدها. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، تقوم المجموعة برسمة رسوم العمولات كتكاليف للاستحواذ على عقد ما، وذلك عندما يتم تكبدها فقط في حال تم الاستحواذ على العقد، وتقوم المجموعة بإطفائها بصورة متسقة مع نمط إيرادات العقد ذي الصلة. في حال كانت فترة الإطفاء المتوقعة لا تزيد عن سنة، يتم احتساب رسوم العمولات حينئذٍ كمصروفات عند تكبدها.

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة

فيما يلي تفاصيل التعديلات على رصيد الخسائر المتراكمة والأرصدة الأخرى كما في ١ يناير ٢٠١٥:

بيان المركز المالي الموحد

٣١ ديسمبر	التعديلات/ إعادة	١ يناير ٢٠١٥
٢٠١٤	التصنيف	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(كما هو مبين سابقاً)		(معاد بيانها)
٢٥٩,٦١٣	٥٧,٤١١	٣١٧,٠٢٤
١,٤٠٣,١٣٤	(١٧٧,٦٨٤)	١,٢٢٥,٤٥٠
١,٠٣٢,٥٧٩	(١٧,٧٥٧)	١,٠١٤,٨٢٢
=====	=====	=====
٢,٦٩٥,٣٢٦	(١٣٨,٠٣٠)	٢,٥٥٧,٢٩٦
٦٦٠,٤١٥	٤,٥٠٤	٦٦٤,٩١٩
٢٨٨,٢٨٥	(١٤١,٦١٧)	١٤٦,٦٦٨
=====	=====	=====
٩٤٨,٧٠٠	(١٣٧,١١٣)	٨١١,٥٨٧
(١,٦٢٣,٨٣٦)	(٩١٧)	(١,٦٢٤,٧٥٣)
=====	=====	=====

الموجودات

الذمم المدينة التجارية والأخرى
العقارات المحتفظ بها للبيع والتطوير
الاستثمارات في انتلافات مشتركة وشركة زميلة

المطلوبات

الذمم الدائنة التجارية والأخرى
السلفيات من العملاء

حقوق الملكية

الخسائر المتراكمة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية - تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في ٢٠١٥ (تابع)

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

١- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٣٣,٠٣٦)	٢٩٠,١٣٨	٢٥٧,١٠٢	الإيرادات
(٥٢,٧٧٦)	١٧٧,٢٦١	١٢٤,٤٨٥	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٣,٠٣٢	١٥٣,٧٨٦	١٦٦,٨١٨	الحصة في النتائج من الائتلافات المشتركة والشركة الزميلة
=====	=====	=====	
٣٢,٧٧٢	٢٥٨,٥٨٢	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
=====	=====	=====	
٠.٥٦ فلس	٤.٤٨ فلس	٥.٠٤ فلس	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة - الأساسية والمخفضة
=====	=====	=====	

٢- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٢,٧٧٢	٢٥٨,٥٨٢	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
=====	=====	=====	
٣٢,٧٧٢	٢٥٧,٦٣٤	٢٩٠,٤٠٦	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====	=====	

٣- بيان المركز المالي الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٤,٧٢٥)	١,١٨٦,٣٦٥	١,١٨١,٦٤٠	الموجودات
(٢٧٧,٢٧٠)	٥٩٠,٨١٣	٣١٣,٥٤٣	الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة
١٥٢,٣٦٢	٨٤٦,٥٣٥	٩٩٨,٨٩٧	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع - غير متداولة
-	٥,١٦٥	٥,١٦٥	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع - متداولة
٣٨,٩٢٧	٢٩٧,٦٨٠	٣٣٦,٦٠٧	الذمم المدينة التجارية والأخرى - غير متداولة
=====	=====	=====	
(٩٠,٧٠٦)	٢,٩٢٦,٥٥٨	٢,٨٣٥,٨٥٢	الذمم المدينة التجارية والأخرى - متداولة
=====	=====	=====	
٤,٥٠٤	٧٦٦,٨٨٨	٧٧١,٣٩٢	المطلوبات
(١٤٩,٣٤١)	١٦١,٤٢٨	١٢,٠٨٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٢,٢٧٦	١٤٠,٧٨٥	١٦٣,٠٦١	السلفيات من العملاء - غير متداولة
=====	=====	=====	
(١٢٢,٥٦١)	١,٠٦٩,١٠١	٩٤٦,٥٤٠	السلفيات من العملاء - متداولة
=====	=====	=====	
٣١,٨٥٥	(١,٣٩٤,٣٨٩)	(١,٣٦٢,٥٣٤)	حقوق الملكية
=====	=====	=====	الخسائر المتراكمة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

- ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)
- ٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية - تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في ٢٠١٥ (تابع)
- التأثيرات على البيانات المالية الموحدة (تابع)
- ٤- بيان التدفقات النقدية الموحد

التأثير الناتج عن التغير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٢,٧٧٢	٢٥٨,٥٨٢	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
(١٣,٠٣٢)	(١٥٣,٧٨٦)	(١٦٦,٨١٨)	الحصة في النتائج من الشركة الزميلة والائتلافات المشتركة
١٩,٧٤٠	(٣٠,٠٠٢)	(١٠,٢٦٢)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفعات تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
(٥٢,٧٧٦)	٦٨,١٨٨	١٥,٤١٢	والتغيرات في رأس المال العامل
١٨,٤٨٤	(٤٠,٩٧٥)	(٢٢,٤٩١)	التغيرات في رأس المال العامل:
١٤,٥٥٢	١٠٣,١٥٨	١١٧,٧١٠	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من تكاليف المشروع
=====	=====	=====	الذمم المدينة التجارية والأخرى
			السلفيات من العملاء

٤-٢ 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 الذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

٥-٢ 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 الشركة ضمنها ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم 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 بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية 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 مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

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

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتركمة في حقوق الملكية فيما يتعلق 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 المتركمة تتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية الخاصة بالاستحواذ. 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 عمليات الإصلاح والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال الفترة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. 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:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٢٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٤ - ٥
المعدات المكتبية	٤
السيارات	٤

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

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

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

٧-٢ 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.

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 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.

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى العقارات الاستثمارية 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 القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة قياس العقارات المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

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 المبدي يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

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

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.

٨-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

٩-٢ الموجودات المالية

١-٩-٢ التصنيف

تُصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض المزمع من الاستحواذ على الموجودات المالية. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدي.

(١) 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 والنقد والأرصدة المصرفية (الإيضاحات ١٠، ١١، ١٢) في بيان المركز المالي.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٩-٢ التصنيف (تابع)

(ب) موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي أدوات 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 يحن أجل الاستثمار أو تعتزم الإدارة استبعاده خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير.

٢-٩-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتيازات 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 عندما يتبث حق المجموعة في استلام الدفعات.

١٠-٢ 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 تكبد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة") ويكون ذلك 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 يمكن ملاحظتها 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 (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المتكبدة) 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 بموضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً في 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 المتركمة 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)

١١-٢ 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 المتبقية في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

١٢-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

تتمثل الذمم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة 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 بالذمم المدينة التجارية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم 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 الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر.

١٣-٢ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية ذات فترات استحقاق تصل 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.

١٤-٢ 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 المطبقة على الشركات التابعة في الأقطار الأخرى. تعتبر 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.

١٥-٢ سلفيات من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشترين 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 عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها على أنها مطلوبات غير متداولة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ ذمم دائنة تجارية

تمثل الذمم الدائنة التجارية في التزامات السداد الخاصة بالبيضائع 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 عام 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 المُطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١٧-٢ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة. 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 حدوث عملية السحب.

١٨-٢ تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على موجودات مؤهلة أو تشييدها أو إنتاجها، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، حتى يحين الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة 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.

١٩-٢ 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 وجوب تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزام بشكل 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.

٢٠-٢ الاعتراف بالإيرادات

نظراً لتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، قامت المجموعة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥ (إيضاح ٢-٣):

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

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل المالي 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)
- ٢٠-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)
- (١) الإيرادات من بيع العقارات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً لل نموذج خصامي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على النحو التالي:

الخطوة ١ تعريف العقد (العقد) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين استوفائها 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 بالإثابة عن أطراف أخرى.

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

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

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

- ١- قام العميل بصورة مترابطة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وكان لدى المنشأة حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية 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 المتعهد بها، تقوم المجموعة بإنشاء أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم الحصول عليه. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٠-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(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 المتعثر، 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.

(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 عندما ينشأ الحق في استلام توزيعات الأرباح.

٢١-٢ 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.

٢٢-٢ 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.

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي 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 مترامنة.

٢٤-٢ 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 بتحديد وتقييم 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 العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتت 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 ٢٠١٦ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتتخفف/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤,٤ مليون درهم (٢٠١٥: انخفضت/ ارتفعت بمبلغ ٥,١ مليون درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم التعامل مع عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب من حيث الذمم المدينة التجارية، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر لمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٥١,٦٥٠	٥٠,٣٧٧
١٠٢,٠٨٠	١١١,٤١١
١,٩٥١,٣٣٣	١,٩٥٤,٤٤٩
٨٢١,٤٩٣	٦٤٥,٧١٨
٢,٩٢٦,٥٥٦	٢,٧٦١,٩٥٥
=====	=====

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ قياس القيمة العادلة

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

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر، مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية، 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:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٢,١٨٦	-	-	٢٢,١٨٦
٢٣,٨٩٣	-	-	٢٣,٨٩٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الموجودات المالية المتاحة للبيع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
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 تُقارب قيمها العادلة.

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 وافتراسات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. فيما يلي 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 بغرض تحقيق 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.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

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 الرئيسية بين العقارات 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 الخاصة بالشركات 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 المجموعة 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.

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

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية 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.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

تحديد أسعار المعاملة

يتمتع 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 أعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات المعنية بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم 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 التي تم اكتسابها 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 والمبالغ المقدرة من قبل استشاريي المشروع فيما يتعلق بالمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٥ الممتلكات والمعدات						
الإجمالي الف درهم	السيارات الف درهم	المعدات المكتبية الف درهم	الأثاث والتجهيزات الف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة الف درهم	المباني الف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز الف درهم
٧٢,٦١٦	٩١٣	٢١,٠٨٦	٧,٥٥٦	٣,٣١٨	٣٩,٧٤٣	-
١٩٩,٨٩١	-	-	-	-	-	١٩٩,٨٩١
٣٠,٦٢١	-	٦,١٦٠	٢٧٠	١,٨٣٨	-	٢٢,٣٥٣
(٥٠٣)	-	(٥٠٣)	-	-	-	-
٣٠٢,٦٢٥	٩١٣	٢٦,٧٤٣	٧,٨٢٦	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٢٢٢,٢٤٤
٣٠٢,٦٢٥	٩١٣	٢٦,٧٤٣	٧,٨٢٦	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٢٢٢,٢٤٤
٨٢,٩٧٣	-	٢٥٣	٤٣٢	-	-	٨٢,٢٨٨
٣٨٥,٥٩٨	٩١٣	٢٦,٩٩٦	٨,٢٥٨	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٣٠٤,٥٣٢
٣٢,٧٥١	٤٧٥	١٨,٩٥٣	٧,٠٠٠	٨٧٧	٥,٤٤٦	-
٥,٤٠٦	١٢٥	١,٦٠٩	٢٢٨	٢,٠١٧	١,٤٢٧	-
(٤٥٩)	-	(٤٥٩)	-	-	-	-
٣٧,٦٩٨	٦٠٠	٢٠,١٠٣	٧,٢٢٨	٢,٨٩٤	٦,٨٧٣	-
٣٧,٦٩٨	٦٠٠	٢٠,١٠٣	٧,٢٢٨	٢,٨٩٤	٦,٨٧٣	-
٣,٩٤٥	١٢٥	١,٢٨٣	٦٦	٢٠١	٢,٢٧٠	-
٤١,٦٤٣	٧٢٥	٢١,٣٨٦	٧,٢٩٤	٣,٠٩٥	٩,١٤٣	-
٣٤٣,٩٥٥	١٨٨	٥,٦١٠	٩٦٤	٢,٠٦١	٣٠,٦٠٠	٣٠٤,٥٣٢
٢٦٤,٩٢٧	٣١٣	٦,٦٤٠	٥٩٨	٢,٢٦٢	٣٢,٨٧٠	٢٢٢,٢٤٤

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تم رهن مباني تبلغ قيمتها الدفترية ١٨,١ مليون درهم (٢٠١٥: ١٩,٤ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في المصروفات المتكبدة على العقارات وتطوير العقارات المزمع استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال ذي الصلة لدى الشركة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

العقارات الاستثمارية

٦

٢٠١٥	٢٠١٦	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	وحدات المخازن في الإمارات ألف درهم	المواقف في الإمارات ألف درهم	مبنى المكاتب في الإمارات ألف درهم	
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	٣	٣	٣	٣	النظام المتدرج للقيمة العادلة
٣٢٩,٣٢٠	٢٥٣,٥٥٦	١٦٧,٨٢٣	-	-	٨٥,٧٣٣	القيمة العادلة في ١ يناير
٣,٣٦٢	٨٤٨	٧٨٦	-	-	٦٢	إضافات المحول من عقار محتفظ به للبيع
-	٧٧٣	-	٧٧٣	-	-	(إيضاح ٩ وإيضاح ١ أدناه) المحول إلى الممتلكات والمعدات
(٩٥,٣٠٢)	-	-	-	-	-	(إيضاح ٥ وإيضاح ٢ أدناه) صافي الأرباح من تعديلات القيمة
١٦,١٧٦	٧٥,٤٩٢	(٨٩١)	٩,٩٣٨	٦٦,٤٤٥	-	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٢٥٣,٥٥٦	٣٣٠,٦٦٩	١٦٧,٧١٨	١٠,٧١١	٦٦,٤٤٥	٨٥,٧٩٥	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

١- خلال السنة الحالية، قامت الشركة 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 ضمن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٦٦,٤٥ 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.

٢- خلال السنة السابقة، قامت الشركة بإعادة تصنيف قطعة أرض من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات. كان قد تم الاعتراف سابقاً بهذا العقار ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية. عقب إعادة التصنيف، بدت القيمة الدفترية البالغة ٩٥,٣ مليون درهم أنها تكلفة العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة للاعتراف وقياس الممتلكات والمعدات. لقد تمت عملية إعادة التصنيف كنتيجة لتغير رغبة الشركة في استخدام هذا العقار وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة. بناءً على تقييم الإدارة للقيمة العادلة للعقار الذي تم إعادة تصنيفه، لم يكن هناك فرق ملحوظ بين القيمة الدفترية لقطعة الأرض وبين قيمتها العادلة في تاريخ التحويل، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للشركة عند التحويل.

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 الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تشمل التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٤,١ مليون درهم (٢٠١٥: ٢,٧ مليون درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣٢,٩ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٣ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠ وإيضاح ٢١).

يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ١٣١,٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٨٠ مليون درهم) (إيضاح ١٥).

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 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	أدنى تأثير	أقصى تأثير	حساسية تقديرات الإدارة
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة معدل الخصم	٩٥ درهم إلى ٢١٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	٩٠,٦٧	(٩١٤)	٩١٤
				١١,٥٩%			(١١,٥٧٢)

إن التغيير 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 بواسطة قسم المالية لدى المجموعة وذلك باستخدام القيم العادلة الاستثمارية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ 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 انتلافات مشتركة وشركة زميلة

الإجمالي المالي		الشركة الزميلة		الانتلافات المشتركة		
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٣٢,٥٧٩	١,١٨١,٦٤٠	٢٩٢,٢٩٤	٢٩٩,٢٣٧	٧٤٠,٢٨٥	٨٨٢,٤٠٣	في ١ يناير، كما هو مبين سابقاً تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢-٣)
(١٧,٧٥٧)	-	-	-	(١٧,٧٥٧)	-	
١,٠١٤,٨٢٢	١,١٨١,٦٤٠	٢٩٢,٢٩٤	٢٩٩,٢٣٧	٧٢٢,٥٢٨	٨٨٢,٤٠٣	الرصيد المعدل في ١ يناير
١٦٦,٨١٨	٥,٤٩٢	٦,٩٤٣	٢,٢٠٢	١٥٩,٨٧٥	٣,٢٩٠	حصة الأرباح
-	٦٨,٨٨٤	-	٦٨,٨٨٤	-	-	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة (١)
١,١٨١,٦٤٠	١,٢٥٦,٠١٦	٢٩٩,٢٣٧	٣٧٠,٣٢٣	٨٨٢,٤٠٣	٨٨٥,٦٩٣	في ٣١ ديسمبر

(١) خلال السنة الحالية، قامت الإدارة 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. يرتكز تقييم الإدارة على القيم العادلة الاسترشادية للموجودات بعد الأخذ بالاعتبار التطورات التي طرأت على المشروع الذي يتم القيام به من قبل المنشأة.

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 المعلومات المالية المتعلقة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها			
	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	صافي الأرباح
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ الزوراء	٣١٢,٩٥٥	(٨٢,٥٥١)	٦,١٣٩	٢,٢٠٢
	٣١٢,٩٥٥	(٨٢,٥٥١)	٦,١٣٩	٢,٢٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ الزوراء	٣١٥,٠٥٩	(٨٤,٥٧٧)	١١,٢٢٣	٦,٩٤٣
	٣١٥,٠٥٩	(٨٤,٥٧٧)	١١,٢٢٣	٦,٩٤٣

بلغت حصة المجموعة في التزامات شركاتها الزميلة ٤٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٦,٥ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في انتلافات مشتركة وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في الانتلافات المشتركة

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الانتلافات المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الانتلافات 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 غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦						
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٨٠٣,٣٢٩	١٤١,٩٨١	٥٦,٢٥٧	٣,٢٩٠
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-
			٨٠٣,٣٢٩	١٤٢,١٣١	٥٦,٢٥٧	٣,٢٩٠

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥						
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٨٢٥,٦٨٩	١٤٥,٥٧٤	٦٠,٥٤٢	١٥٩,٨٧٥
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-
			٨٢٥,٦٨٩	١٤٥,٧٢٤	٦٠,٥٤٢	١٥٩,٨٧٥

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الانتلافات المشتركة لا شيء (٢٠١٥: لا شيء).

* لم يبدأ هذا الائتلاف المشترك تنفيذ عملياته التجارية كما في تاريخ التقرير.

٨ الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٥	٢٠١٦	في ١ يناير
ألف درهم	ألف درهم	التغير في القيمة العادلة
٢٤,٨٤١	٢٣,٨٩٣	
(٩٤٨)	(١,٧٠٧)	
٢٣,٨٩٣	٢٢,١٨٦	في ٣١ ديسمبر

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
١,٤٠٣,١٣٤ (١٧٧,٦٨٤)	٥٥٣,١٧٩ -	٣٨٧,١٢٣ (١٩,٠٥٨)	٤٦٢,٨٣٢ (١٥٨,٦٢٦)	في ١ يناير ٢٠١٥ (كما هو مبين سابقاً) تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢-٣)
١,٢٢٥,٤٥٠	٥٥٣,١٧٩	٣٦٨,٠٦٥	٣٠٤,٢٠٦	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥
٣٤٥,٣٤٠ -	٢٣٣,٦٣٣ (٣٠٩,١٨٣)	١١١,٧٠٧ ٣٠٩,١٨٣	- -	الإضافات (إيضاح ٢٦) التحويل نتيجة تطوير العقارات (إيضاح ١ أدناه) مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢٦) عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١) التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) المبيعات (إيضاح ٢١)
(٥٣,١١٣) ٩,١٠٢ (١٠٤,٥٨٩) (١٠٩,٧٥٠)	(٥٣,١١٣) - - -	- - (١٠٤,٥٨٩) (٩٣,٥٥٣)	- ٩,١٠٢ - (١٦,١٩٧)	
١,٣١٢,٤٤٠	٤٢٤,٥١٦	٥٩٠,٨١٣	٢٩٧,١١١	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١,٣١٢,٤٤٠	٤٢٤,٥١٦	٥٩٠,٨١٣	٢٩٧,١١١	في ١ يناير ٢٠١٦
٢١٥,٦٨٥ ٣,٢٩٥ (٧٧٣) (٢٤٠,٤١٨)	- - - -	٢١٣,٧٨٧ - - (١٩٣,٤٦٦)	١,٨٩٨ ٣,٢٩٥ (٧٧٣) (٤٦,٩٥٢)	الإضافات عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١) التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦) المبيعات (إيضاح ٢١)
١,٢٩٠,٢٢٩	٤٢٤,٥١٦	٦١١,١٣٤	٢٥٤,٥٧٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم			
٣١٣,٥٤٣ ٩٩٨,٨٩٧	٣٣٣,٤٨٢ ٩٥٦,٧٤٧			الاستحقاق طويل الأجل الاستحقاق قصير الأجل
١,٣١٢,٤٤٠	١,٢٩٠,٢٢٩			كما في ٣١ ديسمبر

١- خلال السنة السابقة، بدأت الشركة مشروع إنشاء عقارات على قطعة أرض محتفظ بها للتطوير في المستقبل. وعليه، تم تحويل الأرض إلى عقارات قيد الإنشاء.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أظهر صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٣,٣ مليون درهم (٢٠١٥: ٩,١ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢١).

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

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

تم رهن قطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٤٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٤٤ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

خلال السنة الحالية، اعترفت الشركة بمبلغ ٢٤٠,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ١٠٩,٨ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٣٠٦,٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١٤٧ مليون درهم) (الإيضاح ٢٠ والإيضاح ٢١).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتنتظر الخيارات المجزية والمربحة البديلة.

١٠ الذم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٢,٢٩٢	١٩٦,٨٧٥	الذم المدينة التجارية (راجع إيضاح ١ أدناه)
(١١٩,٨٥٢)	(١١٠,١٠٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذم المدينة التجارية
٩٢,٤٤٠	٨٦,٧٦٧	
١٥٣,٤٥٥	١٣٦,٢٩٣	سلفة لشراء عقارات (راجع إيضاح ٢ أدناه)
٦٧,٨٩٢	٤٩,٦٠٥	السلفيات المقدمة للمقاولين
١٧,١٩٢	١٨,٥٣٠	السلفيات المقدمة للموردين
١,١٥٣	١,٦٦٨	مبالغ مدفوعة مقدماً
٩,٦٤٠	٢٤,٦٤٤	ذم مدينة أخرى
٢٤٩,٣٣٢	٢٣٠,٧٤٠	
٣٤١,٧٧٢	٣١٧,٥٠٧	
(١٨٣,١٥٢)	(١٧٦,٣٧٩)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
١٥٨,٦٢٠	١٤١,١٢٨	الاستحقاق طويل الأجل

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

(١) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحق المجموعة في الحصول على مقابل مالي عن الأعمال المنجزة التي لم يتم استلامها حتى تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات.

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٢,٤٤٠	٨٦,٧٦٧	موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)
١٧٥,١٤٨	١٠٦,٣٩٦	مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء – إيضاح ١٦)
=====	=====	

فيما يلي التغييرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود
ألف درهم

١٤٩,٣٤٢	الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة
١٨٤,٣٣٧	الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة
=====	

(٢) سلفة لشراء عقارات – طويلة الأجل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٥,٠٨٨	٣٩٢,٨١٣	سلفة لشراء حصة في مشروعات عقارية (إيضاح ١ أدناه)
-----	-----	
٢٩٥,٠٨٨	٣٩٢,٨١٣	
(١٤١,٦٣٣)	(٢٥٦,٥٢٠)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء حصة في مشروعات عقارية (إيضاح ١ أدناه)
-----	-----	
١٥٣,٤٥٥	١٣٦,٢٩٣	
=====	=====	

(١) خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية تفاهم لشراء حصتها من محفظة العقارات الاستثمارية في أحد المشروعات العقارية. قامت الشركة بتقديم سلفة بمبلغ ١٨٦ مليون درهم من إجمالي مبلغ ٣٥٣ مليون درهم لشراء هذه العقارات. توصلت الشركة لاحقاً لاتفاقية تسوية في سنة ٢٠١٥ مع أطراف مذكرة التفاهم، وتمت الموافقة بموجب اتفاقية التسوية على سداد مبلغ ١٨٦,٢ مليون درهم على عدة أقساط. يمكن استرداد السلفة من خلال الانتقال عن حصة الشركة في العقارات المعنية في المشروع (إيضاح ٢٥).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦١,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٦١,٩ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٢٥,٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٦ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٧٠	١,٧٠٨	لم يحن موعد سدادها
٧,٢٩٣	٧,٨٠٤	حتى ٣ أشهر
١٨,٩١٩	١٥,٦٤٦	أكثر من ٣ أشهر
-----	-----	
٢٠,٥٨٢	٢٥,١٥٨	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٠,١ مليون درهم (٢٠١٥: ١١٩,٩ مليون درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٩,٨٥٢	١١٠,١٠٨	أكثر من سنة واحدة
=====	=====	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٨,٥٠٧	١١٩,٨٥٢	في ١ يناير
١,٣٤٥	(٩,٧٤٤)	(عكس وتعديل) / رصد مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
-----	-----	
١١٩,٨٥٢	١١٠,١٠٨	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.

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.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٧٧٠	٥,٦٣٦	أحد المساهمين الأساسيين
١٣,٠٠٩	١١,٠٩١	إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى
-----	-----	تكاليف التمويل

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٢٦٥	١٢,٤٤٠	رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل
٤٥٣	٥٧٩	تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين
١,٣٥٠	٤,٣٢٣	مكافآت/ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
-----	-----	
١٦,٠٦٨	١٧,٣٤٢	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٠٧٥	١٥,٩٠٨	قصيرة الأجل
١,٩٣٥,٢٥٨	١,٩٤٠,٠٧٩	المستحق من انتلافات مشتركة
-----	-----	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
١,٩٥١,٣٣٣	١,٩٥٥,٩٨٧	
-	(١,٥٣٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من طرف ذي علاقة
-----	-----	
١,٩٥١,٣٣٣	١,٩٥٤,٤٤٩	
=====	=====	

يشتمل النقد والأرصدة المصرفية على ودائع ثابتة بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٣٠ مليون درهم) لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (أحد البنوك)، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائدة في السوق.

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨ مليون درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٦ مليون درهم. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٥ مليون درهم.

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

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

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

في سنة ٢٠١٤، ووفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. علاوة على ذلك، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩,٣ مليون درهم مقابل الحساب المدين القائم.

خلال سنة ٢٠١٥، قامت الشركة بتسوية مبلغ ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإجابة عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. يتم عكس المبلغ مستحق القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠ مليون درهم (إيضاح ٣٠) فيما يتعلق بحقوق شراء أراضي من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات لتسوية هذا الرصيد.

(د) المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧١٤	-	قصيرة الأجل
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	المستحق لأحد المساهمين الأساسيين
-----	-----	المستحق لشريك في انتلاف مشترك
١٤,٠١٣	١٢,٢٩٩	
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (أحد البنوك) ٣٠٧,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٦٤,١ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً إيضاح ١٥.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦١,٤٩٣	١٦٥,٦٢٨	النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٧١١,٦٥٠	٥٣٠,٤٦٧	ودائع ثابتة
١,٨٤٧	١,٤٥٣	النقد في الصندوق
-----	-----	
٨٧٤,٩٩٠	٦٩٧,٥٤٨	
(٥١,٦٥٠)	(٥٠,٣٧٧)	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (راجع الإيضاح ١ أدناه)
-----	-----	
٨٢٣,٣٤٠	٦٤٧,١٧١	
=====	=====	

تتضمن الأرصدة المصرفية نقد بمبلغ ٨٣,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٢٠٥ مليون درهم وفقاً لمعدلات الربح السائدة في السوق (٢٠١٥: ٢٤٥ مليون درهم) محتفظ بها في حسابات مشروطة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال سنة ٢٠١٤، قامت الشركة بالتوقيع على برنامج إعادة هيكلة مالية مع أحد المؤسسات المالية بغرض تسوية ودیعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي الشروط الأساسية لبرنامج 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٪ عیناً.

خلال سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على برنامج 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. في سنة ٢٠١٥، استلمت الشركة مبلغ ٢,٣ مليون درهم مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذا المبلغ.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، استلمت المجموعة مبلغ مجموعه ٣٢,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٣ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٧٤,٩٩٠	٦٩٧,٥٤٨	النقد والأرصدة المصرفية
(٤٢١,٦٥٠)	(١٩٠,٣٧٦)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
-----	-----	
٤٥٣,٣٤٠	٥٠٧,١٧٢	النقد وما يعادله
=====	=====	

تطوي 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 رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٤ الاحتياطي القانوني

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

١٥ القروض

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤٢,٣٠٨	٣٤٣,٠٤٦	طويلة الأجل التزامات التمويل الإسلامي
٣٤٢,٣٠٨	٣٤٣,٠٤٦	
١٣٦,٥٤٠	٩٥,٦٣٣	قصيرة الأجل التزامات التمويل الإسلامي
١٣٦,٥٤٠	٩٥,٦٣٣	
٤٧٨,٨٤٨	٤٣٨,٦٧٩	إجمالي القروض
====	====	
الإجمالي ألف درهم		
٦٥٠,١٦١		في ١ يناير ٢٠١٥
(١٧١,٣١٣)		مبالغ مسددة
٤٧٨,٨٤٨		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٠٠,٠٠٠		سحب إضافي
(١٤٠,١٦٩)		مبالغ مسددة
٤٣٨,٦٧٩		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
====		

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة 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. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بالتوقيع على اتفاقيات لإعادة هيكلة تسهيلات الإجارة والمرابحة مع المصارف، والتي بموجبها تمت إعادة هيكلة هذه التسهيلات إلى التزامات تمويل مستحقة الدفع على مدى فترة من خمس إلى سبع سنوات، مع تعديل معدلات الربح. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق، وتستحق على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة من أربع سنوات إلى سبع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٥: من سنة واحدة إلى ثمان سنوات).

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

راجع أيضاً الإيضاح ١١.

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٤,١٩٣	٦٦,٩٠٥	الذمم الدائنة التجارية
٣٩١,٨٨٨	٣٩١,٨٨٨	مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي
٢٩	١,٠٧٢	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٤٤,٨٤٦	٧٧,٨٦١	تكاليف مشروعات مستحقة
٢٣٠,٤٣٦	١٩٩,٠٤١	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٧٧١,٣٩٢	٧٣٦,٧٦٧	
=====	=====	

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٣٦٨	٢٧,٨٧٤	الاستحقاق طويل الأجل
١٧,٤٩٩	١,١٥٥	الاستحقاق قصير الأجل
٢٧,٨٦٧	٢٩,٠٢٩	
=====	=====	

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

١٩ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٣٥٠	١٠,٩٩٠	في ١ يناير
٢,٥٠٣	٢,٩١٧	المحتمل للسنة
(٨٦٣)	(١,٠١٥)	التعويضات المدفوعة
١٠,٩٩٠	١٢,٨٩٢	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الإيرادات ٢٠

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٧,٠٨٩	٣٠٦,٨٥٤	بيع عقارات
٢,١٧١	٦٤٨	إيرادات مصادرة عقارات
٣٨,١٩٨	٤١,٨٥٩	إدارة عقارات
٣٢,٥٧٨	٣٣,٨٦١	إيرادات تأجير
٣٧,٠٦٦	٤٥,٠٣٨	إدارة مرافق
-----	-----	
٢٥٧,١٠٢	٤٢٨,٢٦٠	
=====	=====	

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	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩٤٤,١٤١	١٣٤,٠٦٠	١٩٤,٥٤٥	٦١٥,٥٣٦	بيع عقارات
=====	=====	=====	=====	

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

التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢١

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٩,٧٥٠	٢٤٠,٤١٨	تكاليف عقارات تم بيعها (إيضاح ٩)
(٩,١٠٢)	(٣,٢٩٥)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
٢٠,٧٥٢	٢٧,١٤١	إدارة مرافق
٣,٠٨٥	٤,١٣٩	تكاليف تأجير
-	٣٩٩	أخرى
-----	-----	
١٢٤,٤٨٥	٢٦٨,٨٠٢	
=====	=====	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، 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.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٨,٣٨٥	عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع (راجع إيضاح ١ أدناه)
-	٨,٤٠٠	عكس مخصص للديون المعدومة
١,٩٦٢	-	رسوم إدارة المبيعات
١٣,٢٠٧	١٨,٤٥٩	أخرى
-----	-----	
١٥,١٦٩	٥٥,٢٤٤	
=====	=====	

١- يتضمن ذلك مبلغ ١٨ مليون درهم وهو ما يمثل عكس الالتزام الزائد الذي نشأ خلال مرحلة إنشاء مشروع في السنوات السابقة.

٢- قامت إدارة الشركة بتقييم كافة الالتزامات والمخصصات مستحقة الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠,٩٤٢	٨٩,٨٥٨	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٤)
٢٠,٨٤٠	١٣,٧٦٥	مصاريف التسويق والبيع
١٤,٩٤٥	٨,٥١٢	الأتعاب القانونية والمهنية
٥,٤٠٦	٣,٩٤٥	الاستهلاك (إيضاح ٥)
١,١٧٧	٢,٣٦٧	الإيجار
١,٣٤٥	١٩٣	مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من طرف ذي علاقة، صافي (الإيضاحين ١٠ و ١١)
١٣٢	-	المساهمات المجتمعية
٢٣,٤١٣	٢٣,٠٧٨	أخرى
-----	-----	
١٥٨,٢٠٠	١٤١,٧١٨	
=====	=====	

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,٢٤٥	٥٩,٤٢٧	رواتب وأجور
٢,٥٠٣	٢,٩١٧	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ١٩)
٨٣١	٧٨٨	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٢٧,٣٦٣	٢٦,٧٢٦	مكافآت أخرى
-----	-----	
٩٠,٩٤٢	٨٩,٨٥٨	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

١- مخصص بمبلغ ٦ مليون درهم فيما يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد الشركة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ الساري في إمارة دبي، قامت الشركة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

٢- مخصص مقابل مطالبة بمبلغ ٦٥,٩ مليون درهم في نهاية السنة السابقة فيما يتعلق بالجزء الخاضع للاستئناف. ارتكز المخصص على أفضل التقديرات الموضوعية من قبل الإدارة بعد الوضع في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة المتعلقة بهذه المطالبة. قامت الإدارة خلال السنة الحالية بتسوية مبلغ ٦٤,٦ مليون درهم مقابل هذه المطالبة، وقامت بعكس صافي مخصص بقيمة ١,٣ مليون درهم بناءً على تقدير الإدارة لهذه المطالبة.

قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأنه قد صدر حكم مبدئي فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن على الحكم الصادر بشأن مطالبات المقاولين.

٢٦ عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات شراء عقارات

في ٢٠١٤، قامت الشركة بقيد مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم مقابل السلفيات المدفوعة لشراء عقارات بمبلغ ١١٤ مليون درهم، والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى ودفعات نقدية نظراً للتغيرات في خطة التطوير الأساسية. يعكس هذا المخصص التقييم المبدئي الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بالأراضي الجديدة المتوقع استلامها من قبل الشركة. في مارس ٢٠١٥، اقترح المطور الرئيسي على الشركة خيارات لتسوية المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات. تم تحديد عكس المخصص للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ على أساس العروض المستلمة من المطور الرئيسي واستناداً إلى قيمها العادلة التي تم تحديدها بواسطة شركة مستقلة متخصصة في مجال مسح الأراضي والاستشارات العقارية.

في أغسطس ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء قطعة أرض جديدة مع المطور الأساسي، واعترفت بهذه القطعة من الأرض بما في ذلك الرسوم القانونية/رسوم التسجيل المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ والسنة المنتهية في ذلك التاريخ. استناداً إلى القيمة العادلة للأرض والدفعات النقدية المستلمة ورسوم تسجيل الأرض، قامت الشركة خلال السنة بعكس صافي مخصص بقيمة ١٥٧,٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت بتسجيل الأرض بصافي القيمة القابلة وفقاً لتقييم شركة تقييم مؤهلة ومتخصصة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بعكس مخصص لم يعد لازماً بمبلغ ٦,١ مليون درهم.

٢٧ (تكاليف) إيرادات التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦,٧٧٥	١٩,٤٨٥	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٨,٤١٠	١٠,٢٩٣	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,٤٨٢	٩٧١	إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على نهم مدينة تجارية
٩,٨٩٢	١١,٢٦٤	إجمالي إيرادات التمويل
(١٦,٨٨٣)	(٨,٢٢١)	صافي تكاليف التمويل

٢٨ ربحية السهم

الأساسية

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٨ ربحية السهم (تابع)

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بالآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
٥,٠٤	٣,٧٤	ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

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

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩١,٣٥٤	٢١٦,١٤٥	أرباح السنة
٥,٤٠٦	٣,٩٤٥	تسويات لـ:
٢,٥٠٣	٢,٩١٧	الاستهلاك (إيضاح ٥)
١,٣٤٥	١٩٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
(٩,١٠٢)	(٣,٢٩٥)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، صافي (الإيضاحات ١٠ و ١١ و ٢٣)
(١٥٧,٨٧٧)	(٦,١٤٤)	عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)
-	(٦٨,٨٨٤)	عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات
٢٢,٢٢٠	٤,٦٣٠	عكس مخصص استثمار في شركة زميلة
(٩,٨٩٢)	(١١,٢٦٤)	مخصص المطالبات
٢٦,٧٧٥	١٩,٤٨٥	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)
(١٦٦,٨١٨)	(٥,٤٩٢)	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)
(١٦,١٧٦)	(٧٥,٤٩٢)	الحصة من نتائج شركات زميلة وانتلافات مشتركة (إيضاح ٧)
		الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(١٠,٢٦٢)	٧٦,٧٤٤	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(٨٦٣)	(١,٠١٥)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)
١٥,٤١٢	٢٤,٧٣٣	التغيرات في رأس المال العامل:
٩,١٢٧	١٧,٥٠٦	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من استحقاقات تكاليف المشروع
(٨,٢٣٤)	(١٦,٣٤٤)	نعم المحتجزات الدائنة غير المتداولة
٢٩,٨٤٠	١٧,٤٩٢	نعم المحتجزات الدائنة المتداولة
(٢٢,٤٩١)	٨,٤٩٥	الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة
(٨٩,٢٣٠)	٤١,٩٦٥	الذمم المدينة التجارية والأخرى المتداولة
١١٧,٧١٠	(١١٠,٧١٧)	السلفيات غير المتداولة من العملاء
(٤٨٥)	٥٦	السلفيات المتداولة من العملاء
٨,٦٤١	(٤,٦٥٤)	المخزون
(١,٦٣٠)	(١١٨,٤٣٩)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٦١)	(١,٧١٤)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٧,٣٧٤	(٦٥,٨٩٢)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦١٢,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٦٤٣,٧ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفوائبر المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١٧٠,٤ مليون درهم). (الإيضاح ١١ ج، والإيضاح ٣١).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٠,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٢٦,١ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أي مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبات في هذه الدعاوى القضائية وعليه، لم تقم الشركة بالاعتراف بمخصص لها. قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأن هذه المطالبات القضائية ما تزال متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣٠.

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.

٣٢ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

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

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى 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.

	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
إيرادات القطاع - خارجية	٨٦,٨٩٧	٣٤١,٣٦٣	٤٢٨,٢٦٠
أرباح القطاع	٢٧,٤٥٧	١٨٨,٦٨٨	٢١٦,١٤٥
موجودات القطاع	١٦٤,٨٣٨	٦,٠٤٩,٨٩٢	٦,٢١٤,٧٣٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥			
إيرادات القطاع - خارجية	٧٥,٢٦٤	١٨١,٨٣٨	٢٥٧,١٠٢
أرباح القطاع	٢٥,٤٠٥	٢٦٥,٩٤٩	٢٩١,٣٥٤
موجودات القطاع	١٤٤,٣١٢	٦,٠٦٢,٤٦٦	٦,٢٠٦,٧٧٨

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٣,٣ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الإجمالي		الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
٢٢,١٨٦	-	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١١١,٤١١	١١١,٤١١	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥٤,٤٤٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٠,٣٧٧	٥٠,٣٧٧	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٦٤٥,٧١٨	٦٤٥,٧١٨	الأرصدة المصرفية
٢,٧٨٤,١٤١	٢,٧٦١,٩٥٥	
=====	=====	
الإجمالي		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
ألف درهم	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	نم المحتجزات الدائنة
٢٩,٠٢٩	٢٩,٠٢٩	القروض
٤٣٨,٦٧٩	٤٣٨,٦٧٩	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	
١,٢١٦,٧٧٤	١,٢١٦,٧٧٤	
=====	=====	
الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الإجمالي		الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
٢٣,٨٩٣	-	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١٠٢,٠٨٠	١٠٢,٠٨٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٩٥١,٣٣٣	١,٩٥١,٣٣٣	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥١,٦٥٠	٥١,٦٥٠	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٨٢١,٤٩٣	٨٢١,٤٩٣	الأرصدة المصرفية
٢,٩٥٠,٤٤٩	٢,٩٢٦,٥٥٦	
=====	=====	
الإجمالي		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
ألف درهم	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	نم المحتجزات الدائنة
٢٧,٨٦٧	٢٧,٨٦٧	القروض
٤٧٨,٨٤٨	٤٧٨,٨٤٨	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	
١,٢٩٢,١٢٠	١,٢٩٢,١٢٠	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٤ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كويرا تيف يو. أي	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الإمارات القابضة ذ.م.م	البحرين	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة المواقف ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة المواقف
الائتلافات المشتركة			
شركة دبي الدولية للتطوير	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٪٢٢,٧٢	الاستثمار والتطوير العقاري

٣٥ الاستثمار في الأسهم

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