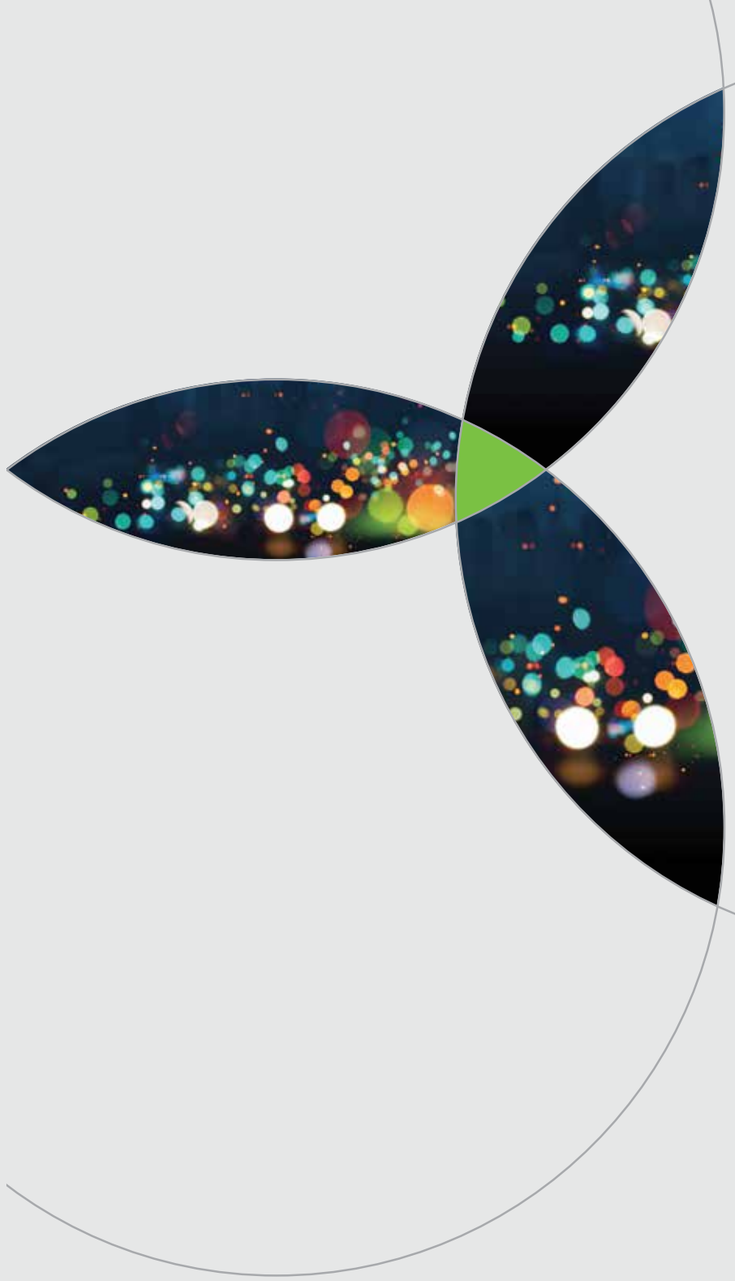
ديار
DEYAAR

التقرير السنوي

لعام ألفين وسبعة عشر



المحتويات

٠١ كلمة رئيس مجلس الإدارة
٠٢ أعضاء مجلس الإدارة
٠٤ حوكمة الشركة
١٠ هيكل الشركة
١٤ لمحة عن أعمال الشركة
١٨ مشاريع ديار
١٩ المشاريع المشتركة والشركات الزميلة
٢٠ محطات ديار خلال ٢٠١٧
٢٢ النتائج المالية
٣٠ تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣٢ تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
٤٢ بيان المركز المالي الموحد
٤٣ بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٤٤ بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٤٥ بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٤٦ بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٧ إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

رسالة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

فيما تسعى إمارة دبي جاهدة لتحقيق نموذج اقتصادي يحدّ من اعتمادها على النفط ومشتقاته، والتوجه نحو تأسيس قطاع اقتصادي على أعلى مستويات الكفاءة، تأتي الخطوات التي تنتهجها شركة ديار للتطوير لتترجم هذه الرؤية من خلال العمل على رفد قطاعها العقاري بمشاريع وخدمات تتلائم تماماً مع التغييرات الاقتصادية التي نعيشها.

لقد حققت ديار للتطوير خلال عام ٢٠١٧ نمواً نفخر به ونسعى لاستمرار هذه المسيرة على مدى السنوات المقبلة. مع إسدال الستار على العام الماضي ودخولنا العام ٢٠١٨، فقد اقتربت الشركة بالفعل من تسليم مجموعة من مشاريعها السكنية وبدء مشاريعها في قطاع الضيافة، والتي تشكل إنجازاً يضاف إلى سجل الشركة الحافل بتقديم مشاريع جديدة إلى القطاع. كما عملنا على توسعة نطاق الخدمات العقارية المتكاملة التي نقدمها، فضلاً على عقد شراكات استراتيجية جديدة والتواصل مع مجتمع المستثمرين العالمي.

مع بدء العام الجديد، اكتمل إنجاز البرجين السكنيين لمشروع «مون روز» الواقع في منطقة البرشاء جنوب، أما مشروع «ذي آتريا» في منطقة الخليج التجاري، فقد شارف على الانتهاء، وسيتم تسليم المشروع بحلول شهر مايو من العام الجاري. ونسعى لبدء العمليات التشغيلية في برجي الضيافة في كلا المشروعين مطلع شهر سبتمبر من هذا العام مع انتهاء فترة الصيف. يسعدنا أن نرى كلا المشروعين على وشك تقديمهما للسوق، حيث سيساهمان في تلبية الطلب المتنامي على الوحدات السكنية عالية الجودة في دبي، كما سيشكلان مصدر دخل متجدد للشركة خلال السنوات القادمة.

ومن ناحية أخرى، فقد أعلنا خلال العام المنصرم تعيين شركة بالحصا للهندسة والمقاولات كمقاول رئيسي لإدارة العمليات الإنشائية لمرحلتي أفنان ودانية في مشروع «ميدتاون» الواقع في مدينة دبي للإنتاج بمحاذاة شارع الشيخ محمد بن زايد بموجب العقد الذي يمتد لفترة ٢٩ شهراً من تاريخ التوقيع لبناء أكثر من ١,٢٠٠ وحدة سكنية، وسيتم الإعلان خلال الفترة المقبلة عن إطلاق المرحلة الثالثة من المشروع. وقد بلغت نسبة الإنجاز في كلتا المرحلتين ٣٠٪. أما بالنسبة لمشروع الفندق والشقق الفندقية ديار ميلينيوم، في منطقة البرشاء بمحاذاة مول الإمارات، فقد تم إنجاز ٥٠٪ من الأعمال الإنشائية، والتي تسير على قدمٍ وساق بحسب الخطة الموضوعة للمشروع.

يسرني أن أؤكد لكم بأن عام ٢٠١٨ سيشهد عدداً من الإنجازات الهامة لشركة ديار للتطوير العقاري، حيث تبدأ الشركة عملياتها الفعلية ضمن قطاع الضيافة، بالتعاون مع مجموعة «ميلينيوم»، التي تعد إحدى أشهر مجموعات الفنادق على مستوى العالم، والتي ستتولى إدارة الشقق الفندقية في مشروعي «مون روز» و«ذي آتريا» إلى جانب فندق ديار في «البرشاء»، كما تدرس الشركة حالياً عدداً من المشاريع العقارية ليتم إطلاقها خلال هذا العام.

ومع السير قدماً نحو إنجاز مشاريعها في دبي، فقد استمرت ديار للتطوير العقاري في جهودها التسويقية، والتي لم تقتصر على دولة الإمارات العربية المتحدة فحسب، بل تخطتها للوصول إلى شريحة جديدة من المستثمرين. ولهذا، فقد أطلقت ديار حملات ترويجية عالمية في دولتي الهند والصين، والتي لاقت نجاحاً لافتاً واستقطبت العديد من المستثمرين الراغبين بالاستثمار في القطاع العقاري في إمارة دبي. ومن هذا المنطلق، ستواصل ديار هذا النهج خلال عام ٢٠١٨ سعياً لتحقيق الأفضل للشركة وتعزيز مسيرة نموها، والترويج لها في الأسواق العالمية، والمساهمة بتسليط الضوء على جاذبية القطاع العقاري في إمارة دبي.

لقد امتازت شركة ديار للتطوير خلال السنوات الماضية بسعيها لأن تكوّن لنفسها علامةً فارقة في السوق العقاري في الدولة، الأمر الذي دفعها إلى تنويع أنشطتها لتشمل مجموعة متكاملة من الخدمات العقارية والعمل بشكل مستمر على تطويرها، عبر الأقسام والشركات التابعة لها مثل إدارة العقارات وإدارة المرافق وإدارة جمعيات الملاك.

خلال العام الماضي، عمل فريق إدارة العقارات على تعزيز الخدمات المقدمة لملاك العقارات ورفع قيمة عقاراتهم عن طريق ضمان معدلات إشغال عالية. خلال عام ٢٠١٧، تمت أضافة ٩٥ مبنى تضم أكثر من ٢,٦٠٠ وحدة سكنية إلى محفظة إدارة العقارات في ديار بزيادة بلغت ٦٠٪ مقارنة بعدد الوحدات السكنية التي أضافتها خلال عام ٢٠١٦. اليوم، يدير القسم حوالى ١٩,٠٠٠ وحدة و٩٩٢ مبنىً في مختلف أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، بنسبة إشغال تتجاوز ٩٧٪. أما في إدارة المرافق فقد استمرت الشركة في تطوير خدماتها وتعزيز محفظة عملائها، ونعمل حالياً على خطط للتوسع في هذا القطاع والاستحواذ على حصة أكبر من السوق، ومن ناحية أخرى تدير ديار لإدارة جمعيات الملاك حالياً محفظة تزخر بأكثر من ٨,٢٠٠ وحدة سكنية ضمن ٢٣ مجمعاً سكنياً.

لقد انعكس النجاح الذي حققته ديار للتطوير على الإيرادات التي سجلتها في عام ٢٠١٧، حيث تخطت ما نسبته ٧٥٪ مقارنة بالعام الفائت، لتصل إلى ٧٥١,٦ مليون درهم إماراتي، فيما بلغ صافي الأرباح ١٣٠,٤ مليون درهماً، الأمر الذي يؤكد سعينا المستمر نحو تعزيز مكانة الشركة الرائدة خلال الأعوام المقبلة.

ومع الأخذ بالاعتبار التنوع الاقتصادي الذي تتبعه دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن شركة ديار تسير على نفس النهج، وسوف نواصل شراكتنا مع الدولة لتعزيز مسيرة الازدهار الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء. ونتقدم بالشكر الجزيل للمساهمين لدعمهم المتواصل على مدى الـ ١٢ شهراً الماضية. ونتطلع إلى تحقيق المزيد من النمو والنجاح خلال العام المقبل.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،

السيد عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة
شركة ديار للتطوير

أعضاء مجلس الإدارة

السيد عبدالله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: البنوك والتطوير العقاري والمالية والإستثمارات وتقنية المعلومات
المؤهلات: بكالوريوس في الإقتصاد والرياضيات من جامعة العين – الإمارات
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٨
العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. ورئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات

السيد عبدالله لوتاه
نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والإستثمارات
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا – الامارات
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٨
نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة

سعادة خليفة الزفين
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والمقاولات و المطارات
المؤهلات: بكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٦
الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية وعضو مجلس إدارة المجلس التنفيذي لشؤون البنية التحتية ومركز دبي التجاري العالمي وكيغلان بريدج ورئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة

الدكتور عدنان شلوان
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والإستثمارات
المؤهلات: دكتوراه وماجستير في التسويق من الجامعة الأمريكية في لندن وبكالوريوس في التمويل الإسلامي والتأمينات وشهادة دولية (CeIB)
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مشارك في مجلس إدارة خبراء التمويل الإسلامي

السيد محمد النهدي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والبنوك وتقنية المعلومات والشؤون المالية
المؤهلات: بكالوريوس في المحاسبة و إدارة الأعمال من بغداد
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
رئيس العمليات في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخرطوم وباكستان وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية بالشركة

السيد محمد الشريف
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والبنوك والمحاسبة والشؤون المالية
المؤهلات: ماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
رئيس الخدمات المصرفية للإستثمار لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وعضو لجنة التدقيق بالشركة

السيد سيف اليعربي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: المحاسبة والشؤون المالية والتدقيق والتطوير العقاري والإستثمارات والبنوك والفنادق
المؤهلات: محاسب معتمد من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA – المملكة المتحدة)
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠١٠
الرئيس المالي التنفيذي لشركة كيرزنر انترناشونال (المسؤول عن ادارة منتجعات ون اند اونلي ومنتجع اتلانتس النخلة) عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر وعضو لجنة الرواتب والمكافآت في شركة الصكوك الوطنية (ش.م.ق.) ورئيس لجنة التدقيق بالشركة

السيد ياسر بن زايد الفلاسي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠١٦
الرئيس التنفيذي للعمليات في مكتب حكومة دبي وعضو لجنة التدقيق بالشركة

السيد عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والبنوك
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات
عُيّنَ في المجلس منذ عام ٢٠١٠
نائب الرئيس التنفيذي / مدير المشاريع العقارية الخاصة في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة شركة أراضي للتطوير ذ.م.م. وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة

حوكمة الشركة

مجلس إدارة الشركة («المجلس») يؤمن بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيق النمو المستدام للأسواق المالية، حيث يعمل المجلس والإدارة التنفيذية على ترسيخ نظام الرقابة الداخلية الذي يعتبر عنصراً حاسماً في هيكل حوكمة الشركة. ويراعي إطار عمل الحوكمة بالشركة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من الهيئة، سوق دبي المالي، والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة. وفي عام ٢٠١٧ واصلت إدارة الشركة تطبيق قواعد الحوكمة على نحو فعال وتطوير دليل حوكمة الشركة حسب تشريعات وقرارات الهيئة؛

- التزم المجلس بعقد ٤ اجتماعات خلال العام وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة وإخطار السوق المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات حسب الإجراءات المتبعه بسوق دبي المالي. وتم عقد ٤ اجتماعات للجنة التدقيق واجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت؛
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن إي تغير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكل مستمر؛
- التأكيد على التشكيل الحالي للجان وممارسة الصلاحيات المنوطة وممارسة كافة الصلاحيات الخاصة واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس. وقام المجلس بمتابعة وتلقي التقارير من هذه اللجان بما يتوافق مع أحكام وضوابط قرارات الهيئة؛
- التأكيد من تبعية دائرة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق وأن ترفع تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق وأن تمارس دائرة الرقابة كافة الصلاحيات المنوطة بها وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس؛
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة ومدتها واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس؛
- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والنصف السنوية والسنوية وإرسال نسخ عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة بعد مراجعتها من قبل مدقق الحسابات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل المجلس؛
- قام المجلس بوضع إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر ومدى المخاطر المقبولة والمتاحة للإدارة التنفيذية لعدم تجاوزها وللالتزام بها؛
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية وتحديث بعض السياسات والإجراءات للشركة واعتمادها مثل القواعد والإجراءات التي تحكم تعاملات أعضاء المجلس والإدارة، سياسة الإبلاغ عن المخالفات، سياسة المكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل؛
- إعداد واعتماد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء المجلس والموظفين في أسهم الشركة.

اللجان التابعة لمجلس الإدارة

لجنــة التدقيــق:

من اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

- مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة؛
- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ورفع تقرير للمجلس تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها؛
- متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة والتأكد من استيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة؛
- مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي: أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة؛ التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ افتراض استمرارية عمل الشركة؛ التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة؛ والتقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية؛
- التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها؛
- الاجتماع مع مدققي حسابات الشركة مرة على الأقل في السنة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة؛
- النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدققي الحسابات؛
- رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات وفي حالة عدم موافقة المجلس على توصيات لجنة التدقيق بهذا الشأن؛
- التأكد من استقلالية مدقق الحسابات وفقاً للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليته؛
- مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة؛
- مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعّال للرقابة الداخلية؛
- النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها المجلس أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الإدارة.
- الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية والتأكد من وجود التنسيق فيما بين مدقق الحسابات الداخلي للشركة ومدقق الحسابات الخارجي؛
- التأكد من توفر الموارد اللازمة لجهاز التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية ذلك الجهاز؛
- بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته وتحفظاته وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة ردها ومدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله؛

- التأكد من رد المجلس في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات الخارجي؛

- وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات ومراقبة مدى تقيد الشركة بقواعد السلوك المهني ؛

- مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها للمجلس قبل إبرامها؛

- ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل المجلس؛

- تقديم التقارير والتوصيات إلى المجلس عن المسائل الواردة في هذا البند؛ و النظر في أية مواضيع أخرى يحددها المجلس.

لجنة الترشيحات والمكافآت

من اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر؛

- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها وأن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا للشركة معقولة وتتناسب وأداء الشركة؛

- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم؛

- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً؛

- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية المجلس بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام النظام؛

- المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال المجلس؛

- مراجعة هيكل المجلس ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها؛

- وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية المجلس تهدف إلى مراعاة التنويع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية؛

- تقوم اللجنة بالنظر في أية أمور أخرى يحددها المجلس.

اللجان الأخرى

لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

من اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

- إعداد سجل بأسماء جميع المطلعين في الشركة بالإضافة إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة؛

- إعداد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة واعتمادها من مجلس الإدارة؛

- اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة والمعلومات الجوهرية بما يضمن عدم انتشارها؛

- اتخاذ الإجراءات اللازمة للتعامل مع الأطراف ذات العلاقة الذين لهم اطلاع على البيانات الداخلية والمعلومات الخاصة بالشركة وعملائها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى؛ و

- التأكد من توقيع جميع المطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملائها، وتحملهم لكافة العواقب القانونية في حال تسرب المعلومات أو إعطاء التوصيات بناء على اطلاعهم على المعلومات الداخلية بحكم مواقعهم، والالتزام بإبلاغ الشركة

حول أي تداولات في أسهم الشركة أو الشركات التابعة قبل وبعد إجراء التداول.

نظام الرقابة الداخلية

إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية

يعد نظام الرقابة الداخلية نظاماً متكاملاً يفرض الإجراءات والشروط والقوانين الإدارية ويراقب تطبيقها بشكل عملي من خلال أداء الشركة. ويقر المجلس بمسؤوليته في المحافظة على نظام الرقابة الداخلية والحرص على فعالية بشكل مستمر، ولا يعتبر هذا النظام عائقاً ومانعاً لفعاليته العمل وسرعة الإنجاز والأداء، بل على العكس تماماً فهو يضمن فعالية الأداء وإدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلي بالشركة.

وقد قام المجلس وأعضاء لجنة التدقيق بالتوقيع على دليل عمل إدارة الرقابة الداخلية والذي يتضمن كافة الأدوار والمهام لهذه الإدارة و التي تلعب دوراً مهماً في تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية من أجل دعم أهداف ومهام الربحية لشركة ديار للتطوير من خلال ضمان اعتمادية البيانات المالية، الاستخدام الفعال والاقتصادي للموارد، حماية الممتلكات وقياس نسبة الالتزام بالسياسات والإجراءات الموضوعة.

آلية عمل إدارة الرقابة الداخلية في الشركة:

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمسؤولياتها وفقاً لمتطلبات الحوكمة، المعايير العالمية الصادرة من قبل جمعية المدققين الداخليين ودليل عملها المعتمد وذلك عن طريق التأكد من فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية وأن الإجراءات المطبقة لمراقبة العمليات قد تم تصميمها بشكل مناسب ويتم تنفيذها بطريقة فعالة في الشركة بما في ذلك التحقق من التزام الشركة والعاملين فيها بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات والسياسات والإجراءات الداخلية المعمول بها ومتابعة آلية عمل إدارة المخاطر. هذا وتتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق بحيث تتمتع الإدارة وموظفيها بالاستقلال الكافي للقيام بالواجبات و المسؤوليات المنوطة بها. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعّالية بيئة وأنظمة الرقابة الداخلية ورفع التقارير متضمنة الأفكار، الملاحظات والتوصيات الى الإدارة ولجنة التدقيق والتي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة. كذلك اعتمدت الشركة منهاج عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجهها الشركة و التي يمكن أن تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية ذلك من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات الفعّالة لإدارة وتقليص والسيطرة على المخاطر أو نقل المخاطر عن طريق التأمين وتقييم مدى كفاية الحماية التي يوفرها هذا المنهاج للشركة. وفيما يتعلق بالامتثال فقد تم تعديل الوصف الوظيفي لمدير إدارة الرقابة الداخلية في يوليو ٢٠١٧ ليشمل مهام ومسؤوليات ضابط الامتثال في الشركة بحيث يقوم مدير إدارة الرقابة الداخلية بمهام ضابط الامتثال وذلك بالتأكد من مدى التزام الشركة وموظفيها بالقوانين السارية والأنظمة والقرارات واللوائح الصادرة من الجهات المعنية، بما في ذلك هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي ومتابعة الالتزام بسياسات الشركة وإجراءاتها وبقواعد السلوك المهني في الشركة.

كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أي مشاكل كبيرة بالشركة

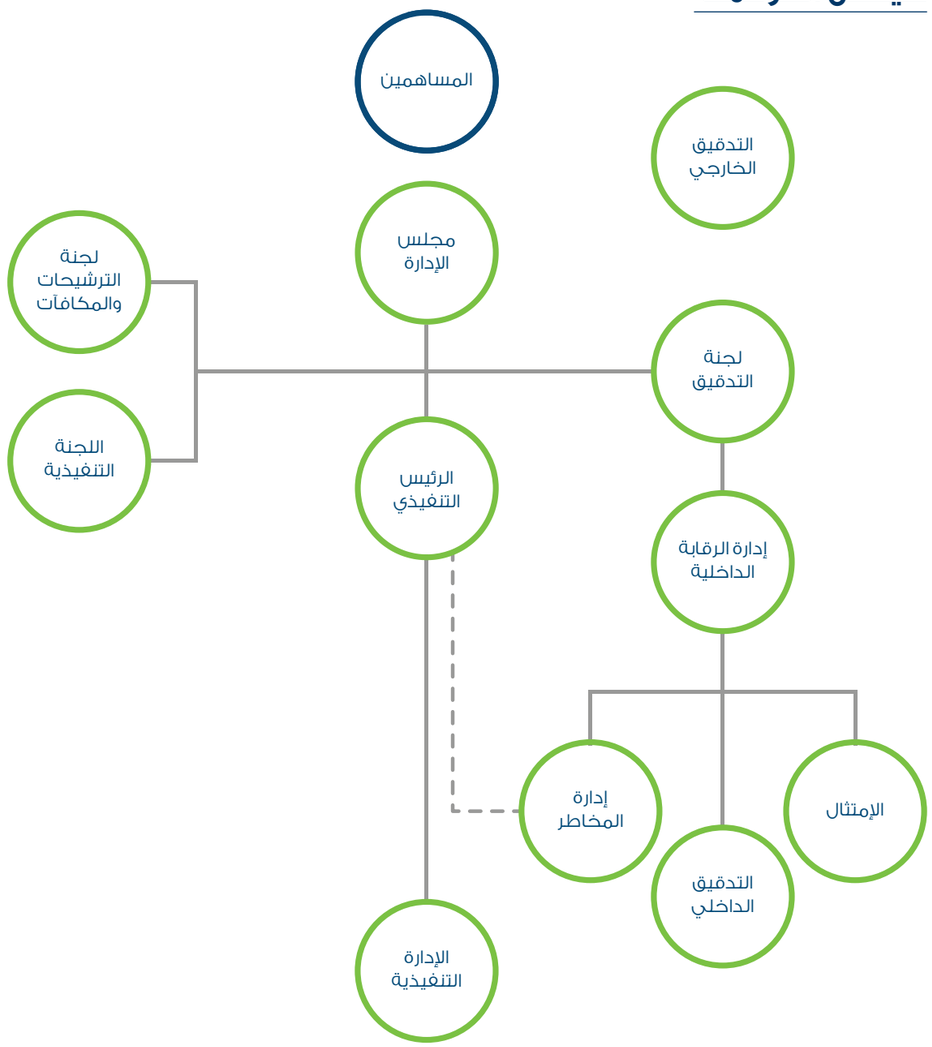
تقوم إدارة الرقابة الداخلية بدراسة المشاكل الكبيرة في الشركة بشكل تفصيلي إن وجدت وذلك بتحديد طبيعة المشكلة وتصنيفها من حيث درجة المخاطر ومن خلال تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبيات الناجمة عنها التي قد تتأثر بها الشركة، وللحد من تفاقمها ومنع حدوثها مستقبلاً تقوم الإدارة برفع تقاريرها بالملاحظات الناتجة عن دراسة هذه المشكلة وتقديم التوصيات لمعالجتها للإدارة التنفيذية وللمجلس من خلال لجنة التدقيق, وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بمتابعة تنفيذ حل المشكلة من خلال التأكد من تنفيذ قرارات المجلس، بالإضافة إلى ذلك تقوم إدارة الرقابة بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق توجز نتائج أنشطة أعمالها كالآتي:

- **على أساس ربع سنوي:** معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.

- **مرتين سنوياً:** توفير قائمة بنتائج تحقيق الأهداف الخاصة بالدائرة والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق.

- **على أساس سنوي:** تقييم فيما يتعلق بملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية وحيث أن المراجعة تغطي جميع الضوابط الرقابية الرئيسية بالشركة بما في ذلك الضوابط الرقابية المالية والتشغيلية ونظم إدارة المخاطر. كما يتم متابعة تنفيذ تلك التوصيات بشكل دوري من خلال إصدار تقرير خطي حسب الاقتضاء.

هيـكل الحوكمـة

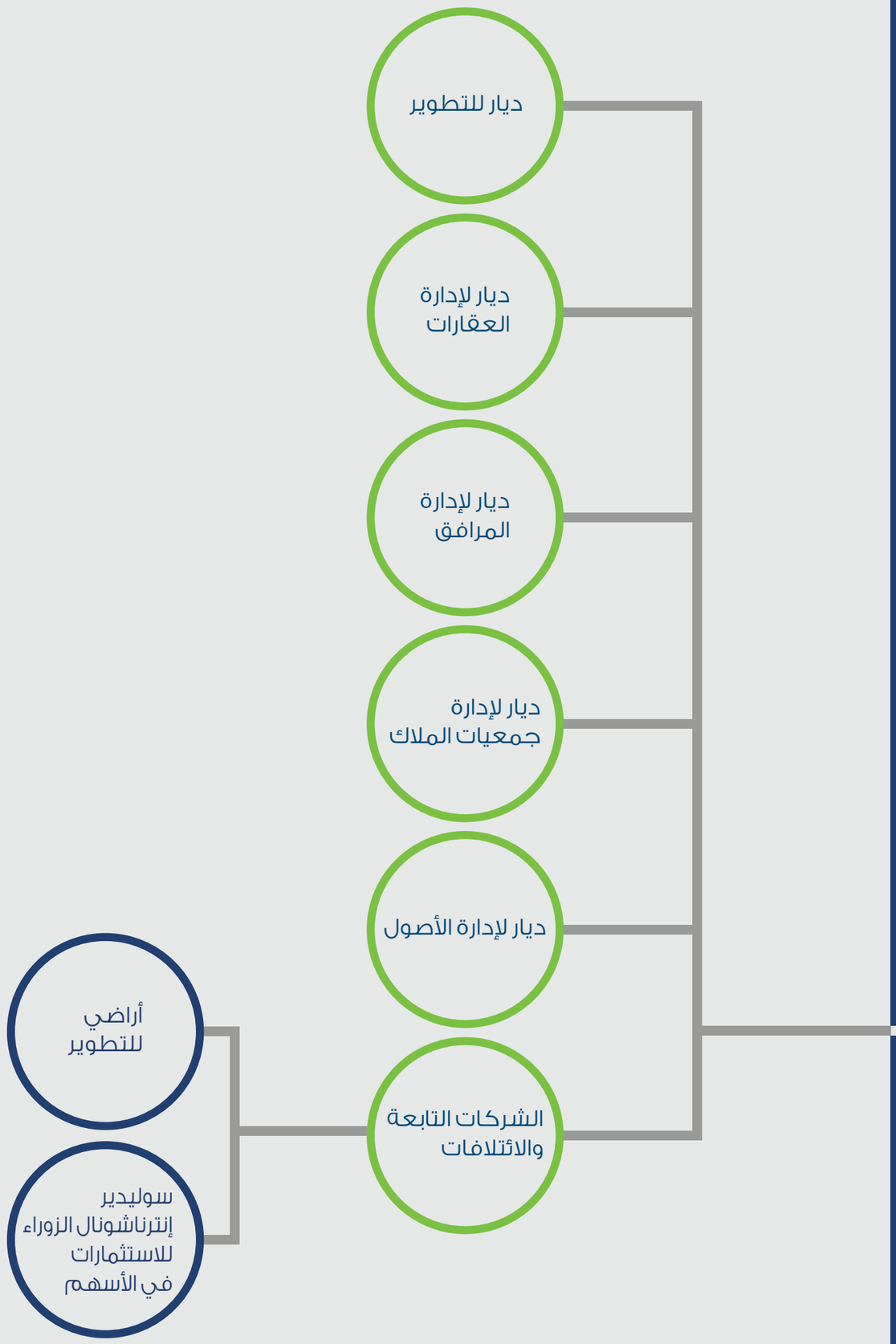


ملاحظة ١: الوارد أعلاه هو مقتطف من تقرير الحوكمة المعتمد، وتتوفر نسخة كاملة من التقرير على الموقع الإلكتروني للشركة وموقع سوق دبي المالي.

ملاحظة ٢: ستتوفر نسخ من تقرير الحوكمة المعتمد خلال اجتماع الجمعية العمومية للشركة.

هيكل الشركة

ديار للتطوير (المجموعة)



ميدتاون:
معايير جديدة
للعيش والسكن

لمحة عن أعمال الشركة

التطوير العقاري

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

قامت ديار حتى الآن بتطوير أكثر من ٧ ملايين قدم مربع من المساحات السكنية والتجارية ومساحات التجزئة للبيع والإيجار في مواقع رئيسية في دبي، بما في ذلك دبي مارينا، مركز دبي المالي العالمي، الخليج التجاري، أبراج بحيرات الجميرا، البرشاء الأولى، مدينة دبي للإنتاج، مجمع دبي للعلوم، واحة دبي للسيليكون والبرشا هايتس.

ومن أهم المشاريع التي أطلقتها ديار مؤخراً:

- ميد تاون من ديار، مشروع سكني بمساحة بناء تصل إلى ٥,٥ مليون قدم مربع في مدينة دبي للإنتاج.
- ذي أتريا، مشروع متعدد الاستخدامات يضم برجين أحدهما سكني والآخر للشقق الفندقية في الخليج التجاري.
- مون روز المكون من برجين سكنيين وبرج للشقق الفندقية في مجمع دبي للعلوم.
- فندق وشقق فندقية ديار ميلينيوم البرشاء

إدارة العقارات

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

ويسعى فريق إدارة العقارات إلى إثراء تجربة العملاء بشكل عام وزيادة قيمة العقار عن طريق ضمان معدلات إشغال عالية عبر التحسين المستمر للمبنى و الصيانة الدورية. وبالإضافة لذلك، فقد نجح قسم إدارة العقارات خلال عام ٢٠١٧ بترقية شهادة الآيزو التي حصل عليها سابقاً إلى ISO ٩٠٠١/٢٠١٥.

ويوفر القسم نقطة اتصال واحدة لمعالجة كافة طلبات الملاّك وتسهيل التواصل معهم وضمان استجابة أسرع مع خفض التكاليف الإجمالية.

خلال عام ٢٠١٧، أضاف قسم إدارة العقارات في ديار ٩٥ مبنىً إلى محفظتها، إلى جانب ٢,٦٠٠ وحدة سكنية بزيادة بلغت ٦٠٪ مقارنة بزيادة الوحدات السكنية التي أضافتها خلال عام ٢٠١٦. اليوم، يدير القسم حوالى ١٩,٠٠٠ وحدة و٩٩٢ مبنىً موزعة في أنحاء مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة إشغال تتجاوز ٩٧٪.

وتشمل خدمات ديار لإدارة العقارات:

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

إدارة المرافق

نجحت ديار في تحويل قسم إدارة المرافق إلى شركة ديار لإدارة المرافق كشركة مستقلة ومملوكة بالكامل لديار للتطوير، مما ساهم في توفير خدمات الدعم للعملاء بما يضمن لهم أعلى معايير الراحة.

ويتمتع خبراء شركة ديار لإدارة المرافق ومزودي الخدمة المعتمدين بدرجة عالية من الاستعداد والجاهزية للتعامل مع كافة المسائل الإدارية الخاصة بإدارة المرافق من خلال تقديم خدمات عالية الجودة تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- خدمات إدارة المرافق المتكاملة
- الصيانة الوقائية والطارئة والعامة
- أعمال التشطيبات الداخلية
- خدمات التنظيف والخدمات الخفيفة
- أنظمة التدفئة والتهوئة والتكييف والكهرباء والسباكة وصيانة البناء
- المستوى الأول من الخدمات المتخصصة (أنظمة الأمن وإنذار الحرائق ومكافحتها، المصاعد، البوابات)
- المستوى الثاني من الخدمات المتخصصة (إدارة النفايات، مكافحة الحشرات، العناية ببرك السباحة والبستنة)

تقوم ديار لإدارة المرافق وفقاً للاستراتيجية الجديدة التي طرحتها مع تعيين الإدارة الجديدة لها بإدارة العديد من المشاريع في مختلف أنحاء الإمارات.

إدارة جمعيات الملاك

تحرص شركة ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م. على ضمان جودة المجمعات التي تديرها كونها الشريك الأمثل لإدارة جمعيات الملاك. وقد سعت الشركة منذ بداية تأسيسها إلى ضمان تلبية توقعات العملاء من خلال تحقيق أفضل النتائج. وتسعى الشركة إلى حفظ ورفع قيمة الممتلكات في المجتمعات التي تديرها عبر تقديم خدمات إدارية عالية الجودة و الاشراف الدقيق على العقود.

تسعى ديار لإدارة جمعيات الملاك إلى رفع قيمة العقارات ورفع قيمتها الإيجارية من خلال خلق مجتمعات مستقرة مالياً ضمن أجواء عائلية واجتماعية. ويدير فريق الشركة حالياً محفظة تزخر بأكثر من ٨,٢٠٠ وحدة سكنية ضمن ٢٣ مجمعاً سكنياً تغطي مساحة تبلغ أكثر من ٧ ملايين قدم مربع في مناطق متعددة منها مركز دبي المالي العالمي والخليج التجاري وواحة دبي للسليكون ومدينة دبي للإنتاج ومدينة دبي الرياضية، كما يتولى الفريق الإشراف على كافة المهام الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية، إلى جانب خدمة العملاء.

ويعمل في ديار لإدارة جمعيات الملاك فريق عمل على درجة عالية من الكفاءة ومؤهل من قبل مؤسسات عالمية مثل معهد الجمعيات السكنية في الولايات المتحدة ومعهد الصحة والسلامة المهنية والمجلس الوطني لامتحانات في السلامة والصحة المهنية ومدققين معتمدين من السجل المهني لشهادات مدققي الحسابات.

تم اعتماد الخدمات التي تقدمها الشركة ضمن نظام الإدارة المتكامل من قبل جهة تقييم محايدة والحصول على الشهادات التالية:

- آيزو ٩٠٠١:٢٠٠٨ (الجودة)
- آيزو ١٤٠٠١:٢٠٠٤ (البيئة)
- OHSAS ١٨٠٠١:٢٠٠٧ (نظام إدارة الصحة والسلامة)

لا تقتصر الخدمات الي تقدمها إدارة جمعيات الملاك على عقارات ديار فحسب، حيث يمكن للمطورين وملاك العقارات الاستفادة من الخدمات التي تقدمها الشركة، ويسعى فريق العمل باستمرار إلى استقطاب المزيد من جمعيات الملاك لتقديم أفضل الخدمات وتعزيز محفظة العقارات التي تديرها الشركة.

قطاع الضيافة

أعلنت ديار في ٢٠١٤ استراتيجيتها لتطوير مشاريع في قطاع الضيافة لتضاف إلى محفظة الشركة من المشاريع السكنية والتجارية.

يأتي دخول ديار للتطوير إلى قطاع الضيافة في إطار استراتيجيتها لتنويع محفظتها العقارية، بداية من دبي. وتماشياً مع توجهها الجديد، تعتزم الشركة تخصيص ما يصل إلى مليون قدم مربع لقطاع الفنادق و الشقق الفندقية في مواقع رئيسية في إمارة دبي، بما في ذلك الخليج التجاري وشارع الشيخ زايد وبالقرب من الوجهات السياحية مثل البرشاء والمواقع القريبة من موقع معرض إكسبو ٢٠٢٠ على امتداد شارع محمد بن زايد.

إن قرار شركة ديار بالدخول إلى قطاع الضيافة يأتي في أعقاب الدعوة التي وجهتها القيادة في دبي لزيادة الاستثمار في تطوير حلول عقارية تواكب الارتفاع المستمر في أعداد السياح من الإمارة. وفي حين تجري حالياً دراسة مشاريع عديدة في هذا المجال، تتطلع الشركة إلى إقامة علاقات تعاون دولية تعزز القيم الأساسية لمشاريعها من حيث الجودة والمصداقية.

وإنطلاقاً من هذا التوجه، وقعت الشركة اتفاقية شراكة استراتيجية مع فنادق ميلينيوم وكوبثورن، إحدى أسرع المجموعات الفندقية نمواً في المنطقة، لإدارة وتشغيل ما يقارب ١,٠٠٠ وحدة فندقية في ثلاثة من مشاريع الشركة في قطاع الضيافة.

مون روز:
مستوحى من
جمال الطبيعة

مشاريع ديار

ذي أتريا

أطلقت الشركة مشروع «ذي أتريا» متعدد الاستخدامات والذي يضم ١.٣٥ مليون قدم مربع والمكون من برجين، وهو يشكل أول مشاريع ديار في قطاع الضيافة بعد قرار تخصيصها ما يصل إلى مليون قدم مربع لمشاريع الضيافة خلال السنوات القادمة. يتكون البرج السكني في المشروع من ٣٠ طابقاً ويحتوي على ٢١٩ وحدة سكنية تتنوع بين شقق بغرفة نوم واحدة، وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم، إضافة إلى ثلاثة غرف نوم دوبلكس وشقتين بنتهاوس من أربعة غرف نوم.

كما يضم برج الشقق الفندقية ٣١ طابقاً تحتوي على ٣٤٧ شقة فندقية تتنوع بين شقق ستديو وغرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم، بالإضافة إلى شقق دوبلكس من ثلاثة غرف نوم. ويوفر المشروع صالة رياضية ونادي صحي وبركة سباحة ومجموعة من المطاعم الراقية.

يمثل «ذي أتريا» أول مشروع لديار بالتعاون مع شركة التصميم العالمية الشهيرة «يوو ستوديو» للتصميم الداخلي، التي أسسها المستثمر العقاري البارز جون هيتشكوكس والمصمم الشهير فيليب ستارك والتي ستتولى مهمة تقديم وحدات سكنية حصرية في المشروع بتصاميم داخلية مميزة.

سيتم إدارة «ذي أتريا» من قبل شركة إدارة الفنادق العالمية «ميلينيوم وكوبثورن» والتي تمتلك وتدير أكثر من ١٢٠ فندقاً حول العالم. ومع ما يقارب ٤٠,٠٠٠ غرفة ومجموعة من العلامات التجارية حول العالم، تلتزم ميلينيوم وكوبثورن بفلسفة محورها العملاء لتقديم أعلى مستويات الخدمة. تعد ميلينيوم وكوبثورن الشرق الأوسط وأفريقيا إحدى أسرع شركات إدارة الفنادق نمواً في المنطقة. تدير ميلينيوم وكوبثورن الشرق الأوسط وأفريقيا ٢٦ فندقاً وتسعى للوصول إلى ١٠٠ عقار بحلول عام ٢٠٢٠.

شارف المشروع على الانتهاء ومن المتوقع تسليمه في مايو ٢٠١٨.

مون روز

قامت ديار للتطوير بإطلاق مشروع «مون روز» للشقق السكنية والفندقية والمكون من ثلاثة أبراج. يتخذ المشروع، قيد الإنشاء، موقعاً مميزاً ضمن مجمع دبي للعلوم على امتداد شارع أم سقيم باتجاه شارع الشيخ محمد بن زايد، يبعد المشروع ٥ دقائق بالسيارة من مول الإمارات و٢٠ دقيقة من دبي مول وبالقرب من حديقة ميراكل جاردن وماي سيتي سنتر البرشاء.

يتكون كل برج من ثلاثة سراديب و ١٩ طابقاً، ويضم البرجين السكنيين ما مجموعه ١٤٦ شقة بغرفة نوم واحدة، ١٤٤ شقة بغرفتي نوم وسبعة شقق بثلاث غرف نوم، في حين جرى تصميم برج الشقق الفندقية ليضم ١٢٦ شقة استوديو، و ٧٢ شقة بغرفة نوم واحدة.

وقد استكملت «ديار للتطوير» إنشاء البرجين السكنيين في مشروع مون روز، وسيتم تسليم الوحدات للمشترين في خلال شهر مارس ٢٠١٨، في حين سيتم إنجاز البرج الفندقي في وقت لاحق من العام ذاته.

ميدتاون

يعد مشروع ميدتاون مجمعاً سكنياً متكاملاً بمساحة بناء ٥,٥ مليون قدم مربع ويتألف من ٢٧ مبنى تتشارك جميعها في منصة واحدة تضم مجموعة من متاجر التجزئة ومناطق لمواقف السيارات والخدمات الأساسية.

يقع مشروع ميدتاون في مدينة دبي للإنتاج والتي تضم العديد من المرافق، كما يوفر الموقع سهولة الوصول إلى مطار دبي الدولي ودبي مول ومول الإمارات ومطار آل مكتوم الدولي في موقع إكسبو دبي ٢٠٢٠.

تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع «أفنان ديستركت» خلال شهر أغسطس ٢٠١٥ والتي تضم سبعة مباني سكنية تحتوي على ٦٥٩ وحدة سكنية مختلفة الأحجام. وفي شهر أبريل ٢٠١٦، أطلقت الشركة «دانية ديستركت»، المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، وتضم هذه المرحلة ستة مباني سكنية تحتوي على ٥٧٩ وحدة مختلفة الأحجام.

هذا وقد تم استكمال أعمال تسوية الأرض للمرحلتين في مشروع ميدتاون وتم تعيين شركة بالحصا للهندسة والمقاولات كمقاول رئيسي للعمل في المشروع مباشرة. واليوم، تخطت نسبة الإنجاز في مرحلتي أفنان ودانية الـ٣٠٪.

فندق وشقق فندقية ديار ميلينيوم البرشاء

بدأ العمل في مشروع فندق ديار ميلينيوم البرشاء في شهر أغسطس ٢٠١٧، وقد بلغت نسبة إنجاز المشروع ٥٠٪. ويقع المشروع بالقرب من مول الإمارات في منطقة البرشاء، حيث سيوفر وحدات وشقق فندقية مشيدة على مساحة تقدر بـ ٧٠,٨٠٠ قدم مربع. سيساهم المشروع، المتوقع إنجازه خلال عام ٢٠١٨، في تلبية الطلب المتزايد على الوحدات الفندقية في تلك المنطقة.

يحتوي المشروع على ٤٠٨ وحدة فندقية، تشمل ٢٩٩ غرفة منها ١٥ جناحاً بالإضافة إلى ١٠٩ شقة فندقية تتنوع بين ٩٣ شقة بغرفة نوم واحدة و ١٦ شقة بغرفتي نوم، كما سيوفر العديد من المرافق والخدمات للسياح أو الزوار لغرض الأعمال والتي تشمل المطاعم ومركز الأعمال وغرف اجتماعات وبرك سباحة ونادي صحي وصالة رياضية، بالإضافة إلى منطقة للعب الأطفال. وسيكون هناك مرافق مخصصة للرجال والنساء تشمل برك سباحة منفصلة للسيدات ومطاعم متنوعة لتلبية الطلب المتزايد على الخيارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية. يأتي تنفيذ هذا المشروع الفندقي تلبية للطلب المتزايد على الفنادق والشقق الفندقية عالية الجودة بالقرب من مول الإمارات.

المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

سنترال بارك

«أراضي للتطوير» هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالشراكة بين مجموعة دبي للعقارات وشركة ديار للتطوير، وهي المطور لمشروع سنترال بارك، الفريد والمتعدد الاستخدامات في مركز دبي المالي العالمي.

تبلغ مساحة مشروع سنترال بارك ١,٥٧ مليون قدم مربع ويسهل الوصول منه مباشرة إلى شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ويضم كل من البرج السكني والتجاري طابقاً أرضياً ورواقاً تجارياً بمساحة ١٠٥,٨٤٠ قدم مربع يحتوي على محلات تجارية تتراوح مساحتها بين ١٠٠٠ و ٥٠٠٠ قدم مربع. ويعد سنترال بارك المكان المثالي للسكن والعمل والترفيه ويشمل ساحة داخلية ومسابح ومنافذ تسوق ومطاعم.

الزوراء

تأسست شركة «تطوير الزوراء» (ش. م. ع.) كشركة منطقة حرة خاضعة لقوانين إمارة عجمان، وهي مشروع مشترك بين حكومة عجمان وشركة «سوليدير العالمية». وتهدف الشركة إلى تطوير مشروع «الزوراء» كوجهة سياحية وعصرية متميزة.

محطات ديار خلال ٢٠١٧

يناير

ديار تسجل إيرادات بقيمة ٤٢٨,٣ مليون درهم خلال عام ٢٠١٦ وصافي أرباح بقيمة ٢١٦,١ مليون درهم

يناير

ديار توقع مذكرة تفاهم مع ‹دبي الجنوب› لإنشاء مشروع عقاري جديد متعدد الاستخدامات في المنطقة السكنية في دبي الجنوب.

مارس

ديار تشارك في معرض دبي للعقارات في شنغهاي

ابريل

ديار تسجل صافي أرباح بقيمة ٣٢ مليون درهم وإيرادات بقيمة ١٤٢ مليون درهم خلال الربع الأول من عام ٢٠١٧

مايو

ديار للتطوير تستعرض خبراتها خلال مشاركتها في المنتدى العالمي للمرافق المؤسسية في الشرق الأوسط

فبراير

ديار تعزز مكانتها المتميزة بالحصول على شهادة "آيزو" عن إدارة العقارات

يوليو

ديار تحقق عائدات بقيمة ٣١٦ مليون درهم في النصف الأول من عام ٢٠١٧

يوليو

ديار للتطوير تمنح عقد إنشاء مرحلتي أفنان ودانية في مشروع ميدتاون لشركة بالحصا للهندسة والمقاولات بقيمة ٦٠٠ مليون درهم.

يوليو

تماشياً مع مبادرة عام الخير ٢٠١٧، ديار للتطوير تطلق مبادرة "ديار الخير" لصيانة المنازل في الدولة.

أغسطس

ديار للتطوير تعزز إجراءات السلامة من الحرائق، ضمن جولة جديدة من التدريبات على مكافحة الحريق تشمل ١٣ مبنى

سبتمبر

"ديار للتطوير» تقدم باقة من العروض الترويجية الحصرية خلال فعاليات «سيتي سكيب جلوبال ٢٠١٧"

أكتوبر

ديار للتطوير تسجيل ٩٦% ارتفاعاً في العائدات بقيمة ٥١٢ مليون درهم خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠١٧.

أكتوبر

ديار للتطوير توقع مذكرة تفاهم مع "هواوي"، تؤكد الاتفاقية سعي ديار للارتقاء بالتجربة المعيشية عبر اعتماد حلول تكنولوجية سباقة ضمن مشاريعها.

نوفمبر

ديار تشارك في معرض دبي للعقارات في مومباي

النتائج المالية

الإيضاحات المالية

	٢٠١٧ (مليون درهم)	٢٠١٦ (مليون درهم)
الربح والخسارة		
الإيرادات	٧٥١,٦	٤٢٨,٣
صافي الربح	١٣٠,٤	٢١٦,١
الميزانية العمومية		
إجمالي الموجودات	٦,٥٣٦,٢	٦,٢١٤,٧
إجمالي المطلوبات	١,٥٣٧,٠	١,٣٤٢,٠
إجمالي حقوق الملكية (صافي الموجودات)	٤,٩٩٩,٢	٤,٨٧٢,٧
إجمالي الديون	٦٦٨,٣	٤٣٨,٧
الأرصدة لدى البنوك	٣٧١,٠	٦٤٧,٢
رأس المال المصدر	٥,٧٧٨,٠	٥,٧٧٨,٠
نسب الأرباح		
العائد على الحقوق	٪٢,٦	٪٤,٤
العائد على الموجودات	٪٢,٠	٪٣,٥
نسبة صافي الأرباح	٪١٧,٤	٪٥٠,٥
أرباح السهم بالفلس	٢,٢٦	٣,٧٤
نسبة الميزانية العمومية		
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	٪١٣,٤	٪٩,٠
نسبة النقد لإجمالي الموجودات	٪٥,٧	٪١٠,٤
صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)	٠,٨٧	٠,٨٤

إيرادات قطاع الأعمال (مليون درهم)

	٢٠١٧	٢٠١٦
تطوير المشاريع والعقارات	٦١٧,٥	٣٠٧,٥
إدارة العقارات	٤٢,٠	٤١,٩
إدارة المرافق و إدارة جمعيات الملاك	٥٣,٩	٤٥,٠
التأجير	٣٨,٣	٣٣,٩
إجمالي الإيرادات	**٧٥١,٧**	**٤٢٨,٣**

أرباح قطاع الأعمال (مليون درهم)

	٢٠١٧	٢٠١٦
تطوير المشاريع والعقارات	١٥٠,٢	٧٠,٤
إدارة العقارات	٤١,٩	٤١,٥
إدارة المرافق و إدارة جمعيات الملاك	٢٠,٩	١٧,٩
التأجير	٣٤,١	٢٩,٧
إجمالي الأرباح	**٢٤٧,١**	**١٥٩,٥**

إجمالي الإيرادات (مليون درهم)

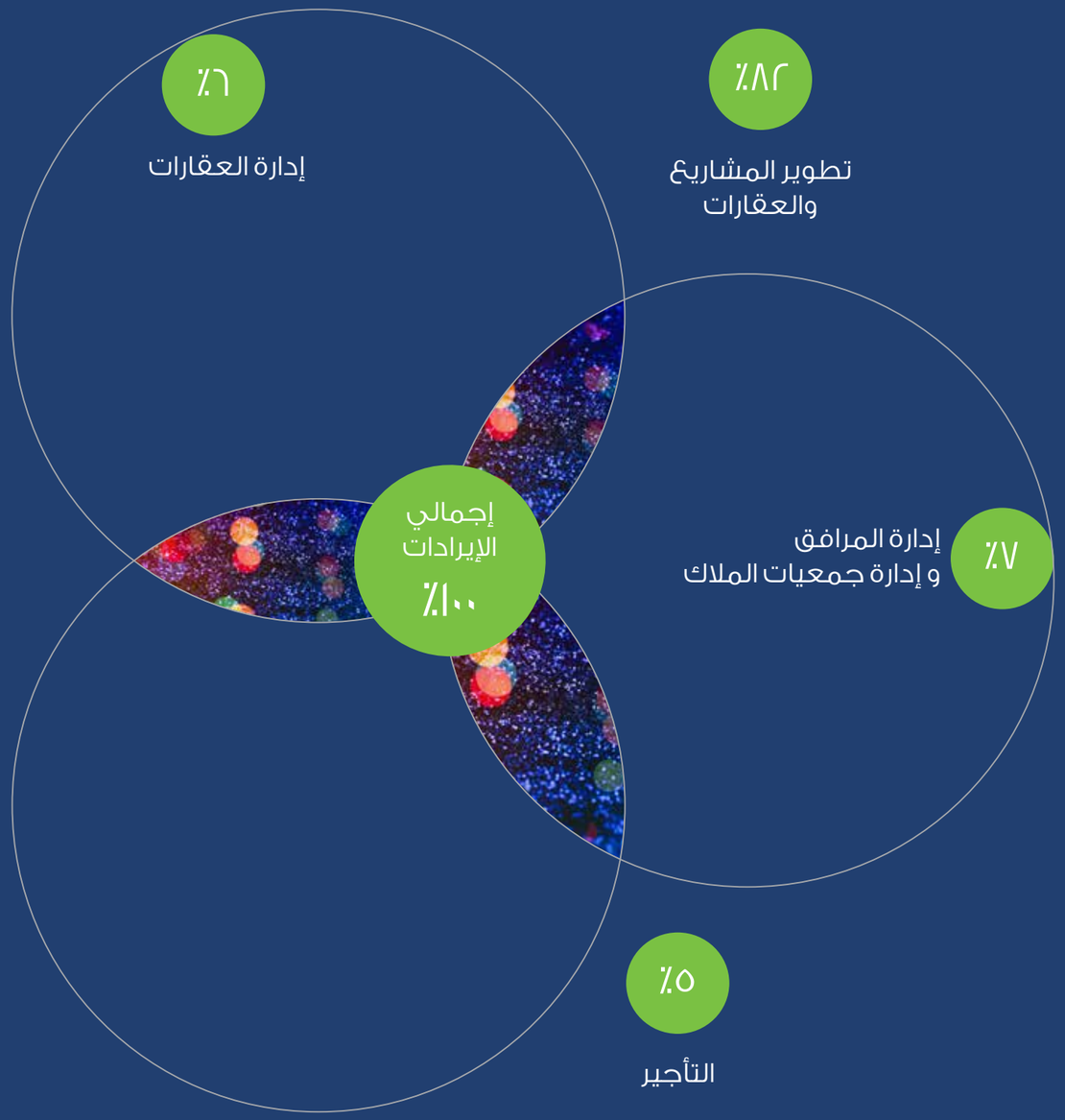
	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	السنة
إجمالي الإيرادات ٢٠١٧	١٤١,٨	١٧٤,٧	١٩٥,٣	٢٣٩,٨	٧٥١,٦
إجمالي الإيرادات ٢٠١٦	٦٠,٢	٧٤,٧	١٢٦,٣	١٦٧,١	٤٢٨,٣

صافي الأرباح (مليون درهم)

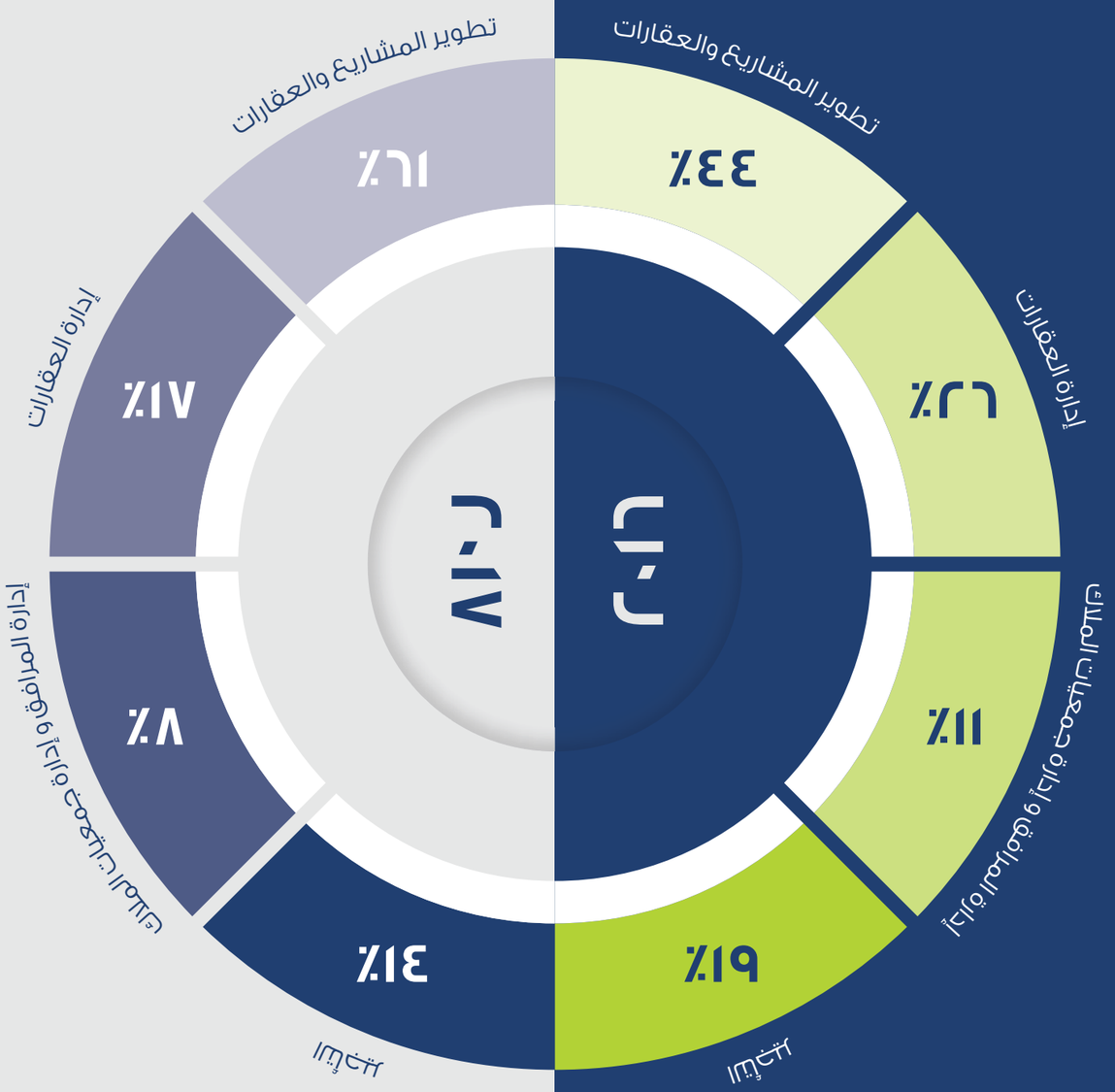
	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	السنة
صافي الأرباح ٢٠١٧	٣١,٨	٣٥,٢	٣٣,٣	٣٠,١	١٣٠,٤
صافي الأرباح ٢٠١٦	٥١,٠	٦٠,٣	٥٦,٥	٤٨,٣	٢١٦,١

إيرادات قطاع الأعمال
٢٠١٦/٢٠١٧

تطوير المشاريع والعقارات	٪٧٢
إدارة العقارات	٪١٠
إدارة المرافق و إدارة جمعيات الملاك	٪١٠
التأجير	٪٨
إجمالي الإيرادات	٪١٠٠



أرباح قطاع الأعمال
٢٠١٦/٢٠١٧



إجمالي الأرباح ---------- ١٠٠٪ ١٠٠٪

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

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 ٧٥٢ مليون درهم لسنة ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٤٢٨ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ١٣٠ مليون درهم (٢٠١٦: ٢١٦ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

عبدالله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
عبدالله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
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	عضو مجلس إدارة

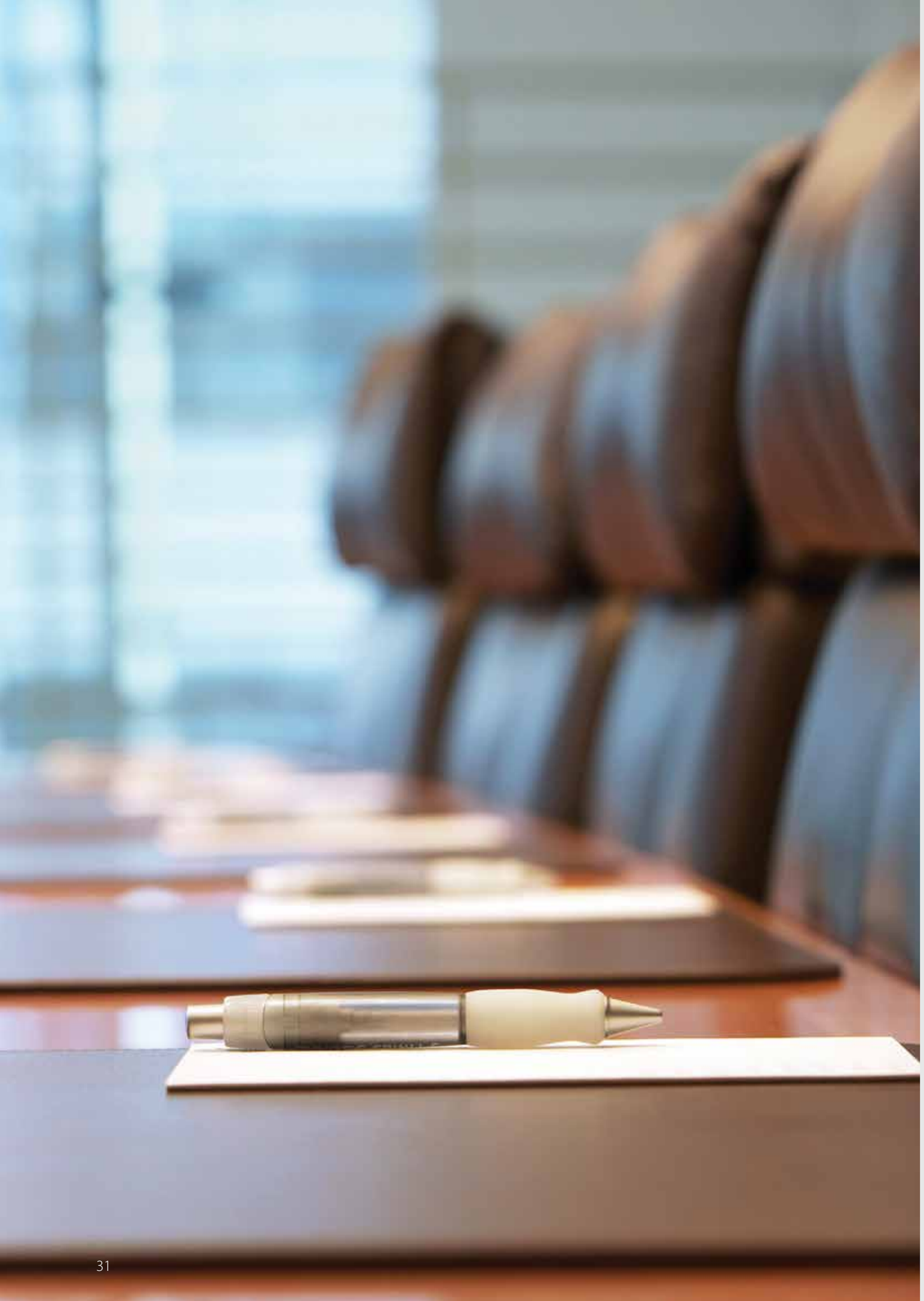
مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عُقد بتاريخ ٠٥ أبريل ٢٠١٧.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

التاريخ: ٣١ يناير ٢٠١٨



تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

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

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

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا 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.

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

راجع الإيضاح ٨ في البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١.٢٣٤ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٢٨ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير والبيع لعدة استخدامات (٦٨٦ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٣٢٠ مليون درهم).

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

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

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

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

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة

تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣٨ مليون درهم، بلغ صافي أرباح التقييم وفقاً للقيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٨. ٥ مليون درهم.

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

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

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

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

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

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

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

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

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

راجع الإيضاح ٧ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ٢. ٨٩٦ مليون درهم و ٨. ٣٦٨ مليون درهم على التوالي.

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

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

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

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

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

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

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

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

أمور التدقيق الرئيسية

إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

راجع الإيضاح ١١ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة للمجموعة من أطراف ذات علاقة ١.٨١٨.٥ مليون درهم، وتم الاعتراف بمخصص للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها بمبلغ ١.٣ مليون درهم.

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

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

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

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

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

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة تجاه البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى 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 الموضوعة 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 تُثير شكوكاً جوهرية 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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

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

نقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، 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 للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى، في حالات نادرة للغاية، أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات 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) القد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛

٥) وفقاً لما جاء في الإيضاح رقم ٣٦ في هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١١ في هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

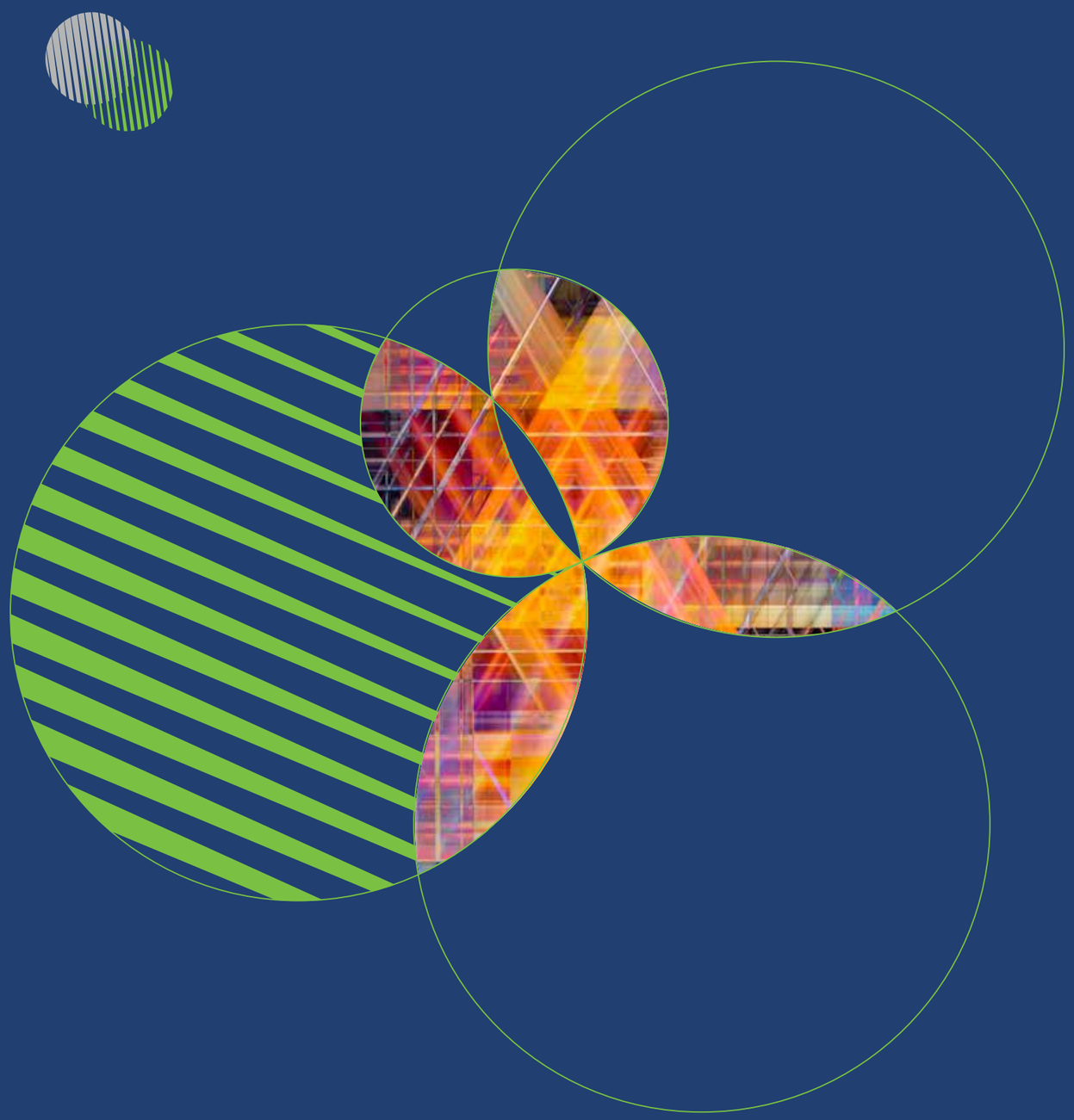
٧) بناءً على المعلومات التي أتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛ و

٨) يبين الإيضاح رقم ٢٤ في هذه البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

٣١ يناير ٢٠١٨



البيانات الموحدة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات	٥	**٥٤٩.٦٨٧**	٣٤٣.٩٥٥
العقارات الاستثمارية	٦	**٣٣٨.٠١٩**	٣٣٠.٦٦٩
الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة	٧	**١.٢٦٥.٠٣٨**	١.٢٥٦.٠١٦
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٨	**–**	٣٣٣.٤٨٢
مبالغ مدفوعة مقدمة لشراء عقارات	٩	**٢٦٢.٠٦٨**	١٣٦.٢٩٣
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٠	**١.٩٠٨**	٤.٨٣٥
الودائع الثابتة طويلة الأجل	١٢	**٥١.١٨٧**	٥٠.٣٧٧
الموجودات المالية المتاحة للبيع	١٣	**١٩.٨١٦**	٢٢.١٨٦
		٢.٤٨٧.٧٢٣	٢.٤٧٧.٨١٣
الموجودات المتداولة			
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٨	**١.٢٣٤.٣٦٦**	٩٥٦.٧٤٧
المخزون		**٢.٦١٤**	٢.١٧١
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٠	**٦٢٣.٤١٩**	١٧٦.٣٧٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	١١(ج)	**١.٨١٧.١٧١**	١.٩٥٤.٤٤٩
النقد والأرصدة المصرفية	١٢	**٣٧٠.٩٥٠**	٦٤٧.١٧١
		٤.٠٤٨.٥٢٠	٣.٧٣٦.٩١٧
إجمالي الموجودات		**٦.٥٣٦.٢٤٣**	٦.٢١٤.٧٣٠
حقوق الملكية			
رأس المال	١٤	**٥.٧٧٨.٠٠٠**	٥.٧٧٨.٠٠٠
الاحتياطي القانوني	١٥	**٢٧٧.١٨٩**	٢٦٤.١٤٤
احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع	١٣	**٤٨١**	٢.٨٥١
الخسائر المتراكمة		**(١.٠٥٦.٤٥٦)**	(١.١٧٢.٣٢٧)
إجمالي حقوق الملكية		**٤.٩٩٩.٢١٤**	٤.٨٧٢.٦٦٨
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
القروض	١٦	**٥٦٧.٣٨٦**	٣٤٣.٠٤٦
السلفيات من عملاء	١٧	**–**	٥٤.٠٥٢
ذمم المحتجزات الدائنة	١٩	**٤٥.١٣٥**	٢٧.٨٧٤
المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	**١٣.٤٣٦**	١٢.٨٩٢
		٦٢٥.٩٥٧	٤٣٧.٨٦٤
المطلوبات المتداولة			
القروض	١٦	**١٠٠.٩٥٣**	٩٥.٦٣٣
السلفيات من عملاء	١٧	**٢٤.٤٣٠**	٥٢.٣٤٤
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٨	**٧٢٨.٧١١**	٧٣٦.٧٦٧
ذمم المحتجزات الدائنة	١٩	**٣٣.٠١٨**	١.١٥٥
مخصص المطالبات	٢٦	**١١.٢٥٠**	٦.٠٠٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١(د)	**١٢.٧١٠**	١٢.٢٩٩
		٩١١.٠٧٢	٩٠٤.١٩٨
إجمالي المطلوبات		**١.٥٣٧.٠٢٩**	١.٣٤٢.٠٦٢
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		**٦.٥٣٦.٢٤٣**	٦.٢١٤.٧٣٠

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ _____ وتم توقيعها بالإنابة عنه من قبل:

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٤٧ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٣٢ إلى ٣٨.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الإيرادات	٢١	**٧٥١.٥٨٧**	٤٢٨.٢٦٠
التكاليف المباشرة/ التشغيلية	٢٢	**(٥٠٤.٦٠٤)**	(٢٦٨.٨٠٢)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٢٣	**٣٨.٨٦١**	٥٥.٢٤٤
المصروفات العمومية والإدارية	٢٤	**(١٤٧.٧٠٦)**	(١٤١.٧١٨)
مخصص / مصروفات المطالبات	٢٦	**(١١.٠٠٥)**	(٤.٦٣٠)
عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات	٢٧	**١٧٥**	٦.١٤٤
عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	٧(١)	**–**	٦٨.٨٨٤
الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، صافي	٦	**٥.٨١١**	٧٥.٤٩٢
تكاليف التمويل	٢٨	**(١٩.٠٧٢)**	(١٩.٤٨٥)
إيرادات التمويل	٢٨	**٧.٢٥٨**	١١.٢٦٤
الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة	٧	**٩.١٤٠**	٥.٤٩٢
أرباح السنة		**١٣٠.٤٤٥**	٢١٦.١٤٥
الأرباح منسوبة إلى:			
مساهمي الشركة		**١٣٠.٤٤٥**	٢١٦.١٤٥
		١٣٠.٤٤٥	٢١٦.١٤٥
ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة – الأساسية والمخفضة	٢٩	**٢.٢٦ فلس**	٣.٧٤ فلس

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٤٧ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٣٢ إلى ٣٨.

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

	إيضاح	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أرباح السنة		١٣٠.٤٤٥	٢١٦.١٤٥
الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع	١٣	(٢.٣٧٠)	(١.٧٠٧)
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		(٢.٣٧٠)	(١.٧٠٧)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		١٢٨.٠٧٥	٢١٤.٤٣٨
منسوب إلى:			
مساهمي الشركة		١٢٨.٠٧٥	٢١٤.٤٣٨
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		١٢٨.٠٧٥	٢١٤.٤٣٨

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٤٧ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٣٢ إلى ٣٨.

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

	رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٥.٧٧٨.٠٠٠	٢٤٢.٥٢٩	٤.٥٥٨	(١.٣٦٢.٥٣٤)	٤.٦٦٢.٥٥٣
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
صافي أرباح السنة	–	–	–	٢١٦.١٤٥	٢١٦.١٤٥
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(١.٧٠٧)	–	(١.٧٠٧)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	–	–	(١.٧٠٧)	٢١٦.١٤٥	٢١٤.٤٣٨
المحول إلى الاحتياطي القانوني	–	٢١.٦١٥	–	(٢١.٦١٥)	–
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	–	–	–	(٤.٣٢٣)	(٤.٣٢٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٥.٧٧٨.٠٠٠**	**٢٦٤.١٤٤**	**٢.٨٥١**	**(١.١٧٢.٣٢٧)**	**٤.٨٧٢.٦٦٨**
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٥.٧٧٨.٠٠٠	٢٦٤.١٤٤	٢.٨٥١	(١.١٧٢.٣٢٧)	٤.٨٧٢.٦٦٨
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
صافي أرباح السنة	–	–	–	١٣٠.٤٤٥	١٣٠.٤٤٥
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(٢.٣٧٠)	–	(٢.٣٧٠)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	–	–	(٢.٣٧٠)	١٣٠.٤٤٥	١٢٨.٠٧٥
المحول إلى الاحتياطي القانوني	–	١٣.٠٤٥	–	(١٣.٠٤٥)	–
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))	–	–	–	(٢.٦٠٩)	(٢.٦٠٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**٥.٧٧٨.٠٠٠**	**٢٧٧.١٨٩**	**٤٨١**	**(١.٠٥٦.٤٥٦)**	**٤.٩٩٩.٢١٤**

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٤٧ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٣٢ إلى ٣٨.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	٣٠	**(٣١٣.٥٨٠)**	(٦٥.٨٩٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات		**(١٨١.٣٥٤)**	(٦٢.٩٧٧)
إضافات إلى عقارات استثمارية	٦	**(٢٢٣)**	(٨٤٨)
متحصلات من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك		**١١٨**	–
صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر		**٣٤.١٨٩**	٢٣١.٢٧٤
إيرادات من الودائع		**٧.٢٥٨**	١٠.٨٨٧
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(١٤٠.٠١٢)**	١٧٨.٣٣٦
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي الحركة في القروض		**٢٢٩.٦٦٠**	(٤٠.١٦٩)
تكاليف التمويل المدفوعة		**(١٧.٢٩٠)**	(١٨.٤٤٣)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية		**٢١٢.٣٧٠**	(٥٨.٦١٢)
النقص / الزيادة في النقد وما يعادله		**(٢٤١.٢٢٢)**	٥٣.٨٣٢
النقد وما يعادله في بداية السنة		**٥٠٧.١٧٢**	٤٥٣.٣٤٠
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	**٢٦٥.٩٥٠**	٥٠٧.١٧٢

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٤٧ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٣٢ إلى ٣٨.

إيضاحات
(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

٢-١ أساس الإعداد

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

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

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

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

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

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١ أساس الإعداد *(تابع)*

١. التصنيف – الموجودات المالية

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

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

٢. انخفاض القيمة

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

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

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

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

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

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

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

٣. محاسبة التحوط

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١ أساس الإعداد *(تابع)*

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

يحل المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، الصادر في يناير ٢٠١٦، محل التوجيهات السابقة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار. وفقاً لهذه التوجيهات المُعدلة، 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 ايجار تشغيلي أو عقود ايجار تمويلي حيث تتم معاملة كافة عقود الإيجار كعقود ايجار تمويلي من منظور المستأجر، وبذلك يتم حذف متطلبات اختبار تصنيف عقود الإيجار. تركز التوجيهات المُعدلة بشكل أكبر على الطرف المسيطر على الأصل، وقد يترتب على ذلك تغير في تحديد أي العقود تُعتبر عقود إيجار. يسري المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

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

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

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

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

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

٢-٢ أساس التوحيد

(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 المَلاّك 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 بقيمها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٢ أساس التوحيد *(تابع)*

(ب) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

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

(ج) الشركات الزميلة

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

يتم الاعتراف بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى مع إجراء تعديل مكافئ في القيمة الدفترية للاستثمار. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصتها في الشركة الزميلة أو تتجاوزها، بما في ذلك أي ذمم 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 وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند وجود ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

(د) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في الائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لهذه الطريقة، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وتغيرات ما بعد الاستحواذ ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الائتلاف المشترك حصتها في الائتلاف المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو قامت بسداد دفعات 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 للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض على أنه الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد من الائتلاف المشترك وقيمته الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٣ التقارير حول القطاعات

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

٢-٤ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصادٍ 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 المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

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

٢-٥ الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٥ الممتلكات والمعدات *(تابع)*

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

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

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

٢-٦ 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 تشيدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

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

القياس

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

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

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٦ العقارات الاستثمارية *(تابع)*

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

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

بيع العقارات الاستثمارية

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

٢-٧ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.
تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

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

٢-٨ الموجودات المالية

٢-٨-١ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

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

عقود التحوط للتدفقات النقدية

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

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٨ الموجودات المالية *(تابع)*

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

عقود تحوط القيمة العادلة

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

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

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

٢-٨-٢ الأدوات المالية غير المشتقة

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

(أ) قروض وذمم مدينة

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

(ب) موجودات مالية متاحة للبيع

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

(ج) المطلوبات المالية

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-٨ الموجودات المالية *(تابع)*

٢-٨-٣ الاعتراف والقياس *(تابع)*

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

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

٢-٩ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المُطفأة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة تقرير بتقييم مدى توفر دليلٍ 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 دليلٍ موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدثٍ أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويكون من الممكن تقديره بصورة موثوقة.

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

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية (باستثناء الخسائر 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 فترةٍ لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا التقليص بصور موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) موجودات مصنفة على أنها متاحة للبيع

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١٠ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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

٢-١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

تتمثل الذمم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المُباعة أو الخدمات المُقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. إذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عامٍ 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 والأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة 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 التجارية غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر.

٢-١٢ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهرٍ 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.

٢-١٣ امتيازات الموظفين

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

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

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١٤ 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 متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، في غضون عامٍ واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

٢-١٥ ذمم دائنة تجارية

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

٢-١٦ 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 إتمام عملية السحب.

٢-١٧ تكاليف القروض

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

٢-١٨ المخصصات

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

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

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

٢-١٩ الاعتراف بالإيرادات

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

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

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١٩ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

(أ) الإيرادات من بيع العقارات

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

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

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

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

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

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

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

١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو

٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو

٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

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

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

(ب) الإيرادات من مصادرة العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم الاعتراف بها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل 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.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة *(تابع)*

٢-١٩ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

(د) إيرادات الإيجارات

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

(هـ) إيرادات التمويل

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

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢-٢٠ 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.

٢-٢١ عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجارٍ 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.

٢-٢٢ مقاصة الأدوات المالية

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

٢-٢٣ 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.

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ 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 تقييم 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 مثبت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

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

	٢٠١٧ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠١٧ ألف درهم القيمة الاسمية	٢٠١٦ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠١٦ ألف درهم القيمة الاسمية
مقايضة أسعار الفائدة	(١.١٤٦)	٥٢.٥٢٢	–	–
	(١.١٤٦)	٥٢.٥٢٢	–	–

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتنخفض/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٣. ٤ مليون درهم (٢٠١٦: انخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٤. ٤ مليون درهم)، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

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

٣ إدارة المخاطر المالية *(تابع)*

٣-١ عوامل المخاطر المالية *(تابع)*

مخاطر الائتمان

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

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
ودائع ثابتة طويلة الأجل	٥١.١٨٧	٥٠.٣٧٧
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٤٦٧.٨٧٢	١١١.٤١١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١.٨١٧.١٧١	١.٩٥٤.٤٤٩
الأرصدة المصرفية	٣٦٧.٣٣٣	٦٤٥.٧١٨
	٢.٧٠٣.٥٦٣	٢.٧٦١.٩٥٥

مخاطر السيولة

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

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

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	------ التدفقات النقدية التعاقدية ------ في غضون سنة واحدة ألف درهم	من ٢ – ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
تسهيلات تمويل إسلامي	٦٦٨.٣٣٩	٧٦٤.٨٦٩	١٢٤.٧٤٢	٤٨٢.٧١٥	١٥٧.٤١٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٢٨.٧١١	٧٢٨.٧١١	٧٢٨.٧١١	–	–
ذمم محتجزات دائنة	٧٨.١٥٣	٧٨.١٥٣	٣٣.٠١٨	٤٥.١٣٥	–
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٢.٧١٠	١٢.٧١٠	١٢.٧١٠	–	–
	١.٤٨٧.٩١٣	١.٥٨٤.٤٣٣	٨٩٩.١٨١	٥٢٧.٨٥٠	١٥٧.٤١٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
تسهيلات تمويل إسلامي	٤٣٨.٦٧٩	٤٨٢.٧٤٧	١١٢.٣٢٦	٣٥١.٢٦٨	١٩.١٥٣
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٣٦.٧٦٧	٧٣٦.٧٦٧	٧٣٦.٧٦٧	–	–
ذمم محتجزات دائنة	٢٩.٠٢٩	٢٩.٠٢٩	١.١٥٥	٢٧.٨٧٤	–
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٢.٢٩٩	١٢.٢٩٩	١٢.٢٩٩	–	–
	١.٢١٦.٧٧٤	١.٢٦٠.٨٤٢	٨٦٢.٥٤٧	٣٧٩.١٤٢	١٩.١٥٣

٣ إدارة المخاطر المالية *(تابع)*

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

٣-٣ قياس القيمة العادلة

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

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

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم 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
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧				
الموجودات المالية المتاحة للبيع	١٩.٨١٦	–	–	١٩.٨١٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦				
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٢.١٨٦	–	–	٢٢.١٨٦

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 ترتكز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

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

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية العامة (تابع)

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

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

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كلٍ 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.

٥ الممتلكات والمعدات

	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المباني ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	الأثاث والتجهيزات ألف درهم	المعدات المكتبية ألف درهم	السيارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة							
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٢٢.٢٤٤	٣٩.٧٤٣	٥.١٥٦	٧.٨٢٦	٢٦.٧٤٣	٩١٣	٣٠٢.٦٢٥
إضافات	٨٢.٢٨٨	–	–	٤٣٢	٢٥٣	–	٨٢.٩٧٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠٤.٥٣٢	٣٩.٧٤٣	٥.١٥٦	٨.٢٥٨	٢٦.٩٩٦	٩١٣	٣٨٥.٥٩٨
في ١ يناير ٢٠١٧	٣٠٤.٥٣٢	٣٩.٧٤٣	٥.١٥٦	٨.٢٥٨	٢٦.٩٩٦	٩١٣	٣٨٥.٥٩٨
إضافات	٢.٤٠.٠٧٤	١.١٠٣	٦٩٦	٧٢٣	٩.٣	–	٢.٠٧.٤٩٩
استبعادات	–	–	–	(٦٢٠)	(٦٨٩)	–	(١.٣٠٩)
إعادة تصنيف	–	١.٩٥٤	(١.٩٩٣)	(٣)	٤٢	–	–
تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)	–	٥.٩٠٤	–	–	–	–	٥.٩٠٤
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	–	(٢.١٣٥)	–	–	–	–	(٢.١٣٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٠٨.٦٠٦	٤٦.٥٦٩	٣.٨٥٩	٨.٣٥٨	٢٧.٢٥٢	٩١٣	٥٩٥.٥٥٧
الاستهلاك المتراكم							
في ١ يناير ٢٠١٦	–	٦.٨٧٣	٢.٨٩٤	٧.٢٢٨	٢٠.١٠٣	٦٠٠	٣٧.٦٩٨
المحمّل للسنة (إيضاح ٢٤)	–	٢.٢٧٠	٢٠١	٦٦	١.٢٨٣	١٢٥	٣.٩٤٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	–	٩.١٤٣	٣.٠٩٥	٧.٢٩٤	٢١.٣٨٦	٧٢٥	٤١.٦٤٣
في ١ يناير ٢٠١٧	–	٩.١٤٣	٣.٠٩٥	٧.٢٩٤	٢١.٣٨٦	٧٢٥	٤١.٦٤٣
المحمّل للسنة (إيضاح ٢٤)	–	٢.٢١٥	١.٢٢٧	٥٢٧	٢.٢٥٨	١٢٥	٦.٣٥٢
استبعادات	–	–	–	(٦١٩)	(٦٨٧)	–	(١.٣٠٦)
إعادة تصنيف	–	١.٩٥٤	(١.٩٩٣)	(٣)	٤٢	–	–
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	–	(٨١٩)	–	–	–	–	(٨١٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	–	١٢.٤٩٣	٢.٣٢٩	٧.١٩٩	٢٢.٩٩٩	٨٥٠	٤٥.٨٧٠
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**٥٠٨.٦٠٦**	**٣٤.٠٧٦**	**١.٥٣٠**	**١.١٥٩**	**٤.٢٥٣**	**٦٣**	**٥٤٩.٦٨٧**
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠٤.٥٣٢	٣٠.٦٠٠	٢.٠٦١	٩٦٤	٥.٦١٠	١٨٨	٣٤٣.٩٥٥

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز المصروفات المتكبدة لتشيد شقق فندقية وخدمية بهدف استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال الخاص بالشركة. إن أعمال الإنشاء الخاصة بهذه الشقق الفندقية والخدمية قيد الإنجاز كما في تاريخ التقرير وتتوقع الإدارة الانتهاء من الإنشاء في ٢٠١٨.

تم رهن مباني تبلغ قيمتها الدفترية ١٦.٨ مليون درهم (٢٠١٦: ١٨.١ مليون درهم) وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز تبلغ قيمتها الدفترية ١٠١ مليون درهم (٢٠١٦: لا شيء) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

٦ العقارات الاستثمارية

	مبنى المكاتب في الإمارات ألف درهم	المواقف في الإمارات ألف درهم	وحدات المخازن في الإمارات ألف درهم	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	٢٠١٧ إجمالي ألف درهم	٢٠١٦ إجمالي ألف درهم
النظام المتدرج للقيمة العادلة	٣	٣	٣	٣	–	–
القيمة العادلة في ١ يناير	٨٥.٧٩٥	٦٦.٤٤٥	١٠.٧١١	١٦٧.٧١٨	٣٣٠.٦٦٩	٢٥٣.٥٥٦
إضافات	٨٨	١٣٥	–	–	٢٢٣	٨٤٨
المحول من عقار محتفظ به للبيع (إيضاح ٨)	–	–	–	–	–	٧٧٣
المحول (إلى)/ من الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)	(١.٤٣٤)	–	–	٢.٧٥٠	١.٣١٦	–
صافي الأرباح/(الخسائر) من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٧٤٢)	٢.٤٥٥	–	٤.٠٩٨	٥.٨١١	٧٥.٤٩٢
القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر	٨٣.٧٠٧	٦٩.٠٣٥	١٠.٧١١	١٧٤.٥٦٦	٣٣٨.٠١٩	٣٣٠.٦٦٩

قامت الشركة في ٢٠١٦ بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بالمواقف ووحدات المخازن في مختلف المباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف ووحدات المخازن. تمت إعادة تصنيف المواقف ووحدات المخازن إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٤٥. ٦٦ مليون درهم ومبلغ ٩٣. ٩ مليون درهم على التوالي. تم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظتها الخاصة بالمواقف في مختلف المباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف. تمت إعادة تصنيف المواقف إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٤. ٢ مليون درهم.

قامت الشركة كذلك خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف بعض وحدات تجزئة من ممتلكات ومعدات إلى عقارات استثمارية نتيجة لتغير استخدام هذه الوحدات. تمت إعادة تصنيف الوحدات الإضافية إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وتم تقييم وحدات التجزئة القائمة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه إجمالي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ١. ٤ مليون درهم.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدة تجارية (٤. ١ مليون درهم) في مبنى مكاتبها إلى ممتلكات ومعدات نتيجة لتغير الاستخدام. تم سابقاً الاعتراف بهذه الوحدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المتبعة لقياس العقارات الاستثمارية وعند إعادة التصنيف، تمثل القيمة الدفترية للوحدة تكلفتها وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للاعتراف بالممتلكات والمعدات وقياسها.

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

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

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

تشمل التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢. ٤ مليون درهم (٢٠١٦: ١. ٤ مليون درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣. ٣٦ مليون درهم (٢٠١٦: ٩. ٣٢ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٣. ٢٥٨ مليون درهم (٢٠١٦: ٨. ٨٥ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

٦ العقارات الاستثمارية *(تابع)*

عمليات التقييم

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

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة أدنى تأثير ألف درهم	أقصى تأثير ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسملة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(٩.٥)	٩.٥
			معدل الخصم	٣٥. ١١٪	١١.٩٤٠	(٨.٩٥٣)

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

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

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

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

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

٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة

	الائتلافات المشتركة		الشركة الزميلة		الإجمالي	
	٢٠١٧	٢٠١٦	**٢٠١٧**	٢٠١٦	**٢٠١٧**	٢٠١٦
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
في ١ يناير	**٨٨٥.٦٩٣**	٨٨٢.٤٠٣	**٣٧٠.٣٢٣**	٢٩٩.٢٣٧	**١.٢٥٦.٠١٦**	١.١٨١.٦٤٠
الحصة من الأرباح/(الخسائر)	**١٠.٦٦١**	٣.٢٩٠	**(١.٥٢١)**	٢.٢٠٢	**٩.١٤٠**	٥.٤٩٢
استبعاد ائتلاف مشترك (٢)	**(١١٨)**	–	**–**	–	**(١١٨)**	–
عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة (١)	**–**	–	**–**	٦٨.٨٨٤	**–**	٦٨.٨٨٤
في ٣١ ديسمبر	**٨٩٦.٢٣٦**	٨٨٥.٦٩٣	**٣٦٨.٨٠٢**	٣٧٠.٣٢٣	**١.٢٦٥.٠٣٨**	١.٢٥٦.٠١٦

(١) قامت إدارة الشركة في ٢٠١٦ بشطب مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة بمبلغ ٨. ٦٨ 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 لموجودات الشركة التابعة بعد الأخذ بالاعتبار التطورات التي طرأت على المشروع الذي يتم القيام به من قبل المنشأة.

(٢) في السنة السابقة، كان لدى المجموعة حصة تبلغ ٥٠٪ في شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م ("الائتلاف المشترك")، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. تم خلال السنة الحالية الانتهاء من تصفية الائتلاف المشترك وحصلت الشركة على مبلغ ٢. ٠ مليون درهم من استثمارها في الائتلاف المشترك.

الاستثمار في شركة زميلة

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

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

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها ٪	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح/ (الخسائر) ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
الزوراء	٢٢. ٧٢	٢٩٢.٨٣٤	٦٥.١٧٤	٥.٣٨٣	(١.٥٢١)
		٢٩٢.٨٣٤	٦٥.١٧٤	٥.٣٨٣	(١.٥٢١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
الزوراء	٢٢. ٧٢	٣١٢.٩٥٥	٨٢.٥٥١	٦.١٣٩	٢.٢٠٢
		٣١٢.٩٥٥	٨٢.٥٥١	٦.١٣٩	٢.٢٠٢

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

٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة *(تابع)*

الاستثمار في الائتلافات المشتركة

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

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها ٪	بلد التأسيس	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧						
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٩٥٠.٨٣٤	٥٤.٥٩٨	١٠.٦٩٨	١٠.٦٦١
			٩٥٠.٨٣٤	٥٤.٥٩٨	١٠.٦٩٨	١٠.٦٦١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦						
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٩٤٥.٣١٠	٥٦.٢٥٧	٩١١	٣.٢٩٠
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م (إيضاح ٧(٢) أعلاه)	٥٠	الإمارات	١٥٠	–	–	–
			٩٤٥.٤٦٠	٥٦.٢٥٧	٩١١	٣.٢٩٠

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

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٩٧.١١١	٥٩٠.٨١٣	٤٢٤.٥١٦	١.٣١٢.٤٤٠
الإضافات	١.٨٩٨	٢١٣.٧٨٧	–	٢١٥.٦٨٥
عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)	٣.٢٩٥	–	–	٣.٢٩٥
التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	(٧٧٣)	–	–	(٧٧٣)
المبيعات (إيضاح ٢٢)	(٤٦.٩٥٢)	(١٩٣.٤٦٦)	–	(٢٤٠.٤١٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٥٤.٥٧٩	٦١١.١٣٤	٤٢٤.٥١٦	١.٢٩٠.٢٢٩
في ١ يناير ٢٠١٧	٢٥٤.٥٧٩	٦١١.١٣٤	٤٢٤.٥١٦	١.٢٩٠.٢٢٩
الإضافات	١.٣٤٤	٤١٥.٩٩١	–	٤١٧.٣٣٥
عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)	٣.١٨٠	–	–	٣.١٨٠
التحويل إلى أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي (إيضاح ١ أدناه)	–	(٢٦١.٢٧١)	(٢٦١.٢٧١)	–
التحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)	(٥.٩٠٤)	–	–	(٥.٩٠٤)
مبيعات (إيضاح ٢٢)	(٢٥.٠٩٩)	(٤٤٥.٣٧٥)	–	(٤٧٠.٤٧٤)
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٢٨.١٠٠	٣٢٠.٤٧٩	٦٨٥.٧٨٧	١.٢٣٤.٣٦٦

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع *(تابع)*

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الاستحقاق طويل الأجل	–	٣٣٣.٤٨٢
الاستحقاق قصير الأجل	١.٢٣٤.٣٦٦	٩٥٦.٧٤٧
كما في ٣١ ديسمبر	١.٢٣٤.٣٦٦	١.٢٩٠.٢٢٩

(ا) تم تحويل أراضي بقيمة دفترية بلغت ٣. ٢٦١ مليون درهم إلى أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي، وذلك بناءً على تقييم الإدارة لخطة التطوير الخاصة بهذه الأراضي.

إن التقييم الذي أجرته الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع نتج عنه صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٢. ٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٣. ٣ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند «التكاليف المباشرة/ التشغيلية» (إيضاح ٢٢).

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

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

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

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

خلال السنة الحالية، اعترفت الشركة بمبلغ ٤. ٤٧٠ مليون درهم (٢٠١٦: ٤. ٢٤٠ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند «التكاليف المباشرة/ التشغيلية» مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٦١٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٩. ٣٠٦ مليون درهم) (الإيضاح ٢١ والإيضاح ٢٢).

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

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشاريع عقارية (ا)	٤١٢.٤٦٨	٣٩٢.٨١٣
مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (٢)	١٢٥.٦٠٠	–
	٥٣٨.٠٦٨	٣٩٢.٨١٣
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة لشراء حصة في مشاريع عقارية (ا)	(٢٧٦.٠٠٠)	(٢٥٦.٥٢٠)
	٢٦٢.٠٦٨	١٣٦.٢٩٣

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات *(تابع)*

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

أبرمت الشركة خلال السنة الحالية اتفاقية فسخ وتسوية مع المطور الرئيسي والتي سيقوم المطور الرئيسي بموجبها بمبادلة قطع الأراضي المحددة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء الأصلية بقطعة أرض (قطع أراضي) جديدة أخرى في تاريخ لاحق ودفع قيمة الفسخ. وفقاً للاتفاقية، سوف يتم تحديد قيمة قطعة الأرض (قطع الأراضي) الجديدة من قبل المطور الذي يتعين تعيينه بصورة مشتركة من قبل الشركة والمطور الرئيسي خلال ٦٠ يوماً من اعتماد الخطة الرئيسية على أن يتم دفع أي زيادة أو نقص في التقييم مقارنة بسعر الشراء الأصلي من قبل الشركة/المطور الرئيسي. وعليه، تم تصنيف ثمن الشراء الأصلي كمبلغ مدفوع مقدماً لشراء عقارات وقامت الشركة بقيد صافي إيرادات بقيمة ٥. ١٦ مليون درهم كإيرادات أخرى في السنة الحالية وهو ما يمثل التعويض المتفق عليه. راجع كذلك إيضاح ٢٣.

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ا أدناه)	٥٦٥.٥٤٢	١٩٦.٨٧٥
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	(١١٢.٢٣٩)	(١١٠.١٠٨)
	٤٥٣.٣٠٣	٨٦.٧٦٧
السلفيات المقدمة للمقاولين	١١٥.٨٤٥	٤٩.٦٠٥
السلفيات المقدمة للموردين	٢٩.٣١٩	١٨.٥٣٠
مبالغ مدفوعة مقدماً	١٢.٢٩١	١.٦٦٨
ذمم مدينة أخرى	١٤.٥٦٩	٢٤.٦٤٤
	١٧٢.٠٢٤	٩٤.٤٤٧
	٦٢٥.٣٢٧	١٨١.٢١٤
ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل	(٦٢٣.٤١٩)	(١٧٦.٣٧٩)
الاستحقاق طويل الأجل	١.٩٠٨	٤.٨٣٥

(ا) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحق المجموعة في الحصول على مقابل عن الأعمال المنجزة ولم يصدر فواتير بشأنها بعد في تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات.

تصبح موجودات العقود ذمم مدينة تجارية عندما تصبح الحقوق غير مشروطة. تتعلق مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من عملاء مقابل عقود، والتي يتم الاعتراف بإيراداتها عند الوفاء بتعهدات الأعمال.

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

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)	٣٧٦.١١٦	٣.٩٦٢
مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء – إيضاح ١٧)	٢٤.٤٣٠	١.٦.٣٩٦

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى *(تابع)*

(١) أرصدة العقود (تابع)

فيما يلي التغيرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

	موجودات العقود ألف درهم	مطلوبات العقود ألف درهم
الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة	–	(٩٤.٦٢٩)
الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة	–	١٢.٦٦٣
التحويل من موجودات العقود المعترف بها في بداية الفترة إلى ذمم مدينة	(٣.٩٦٢)	–
الزيادة نتيجة التغيرات في تقدير مدى العمل المنُجز	٣٧٦.١١٦	–

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٣. ٤١٩ مليون درهم (٢٠١٦: ٦. ٦١ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١. ٣٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٢. ٢٥ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل فترات استحقاق هذه الذمم المدينة التجارية:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
لم يحن موعد سدادها	**١٣.١٩١**	١.٧٠٨
حتى ٣ أشهر	**١٠.٥٥٥**	٧.٨٠٤
أكثر من ٣ أشهر	**١٠.٣١٢**	١٥.٦٤٦
	٣٤.٠٥٨	٢٥.١٥٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٣. ١١٢ مليون درهم (٢٠١٦: ١. ١١٠ مليون درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. فيما يلي تحليل فترات استحقاق هذه الذمم المدينة التجارية:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أقل من سنة	**١.٣١٧**	–
أكثر من سنة واحدة	**١١٠.٩٢٢**	١١٠.١٠٨

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

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	**١١٠.١٠٨**	١١٩.٨٥٢
رصد مخصص/(عكس مخصص) انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	**٢.١٣١**	(٩.٧٤٤)
في ٣١ ديسمبر	**١١٢.٢٣٩**	١١٠.١٠٨

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 بشكلٍ 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.

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أحد المساهمين الأساسيين		
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية	**٣.٥٦٦**	٥.٦٣٦
تكاليف التمويل	**١٧.٠٣٦**	١١.٠٩١

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين	**١٢.٠٧٣**	١٢.٤٤٠
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين	**٣٩٣**	٥٧٩
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (١))	**٢.٦٠٩**	٤.٣٢٣
	١٥.٠٧٥	١٧.٣٤٢

(١) خلال السنة الحالية، تم الاعتراف بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٦. ٢ مليون درهم (٢٠١٦: مخصص بقيمة بمبلغ ٣. ٤ مليون درهم). تم خلال السنة، دفع مبلغ ٢. ٣ مليون درهم فيما يتعلق بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة السابقة بعد عكس مبلغ ١. ١ مليون درهم بناءً على الاعتماد النهائي للمساهمين في الجمعية العمومية التي عقدت بتاريخ ٥ ابريل ٢٠١٧.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
قصيرة الأجل		
المستحق من ائتلاف مشترك	**١٦.٠٩٨**	١٥.٩٠٨
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة	**١.٨٠٢.٤١٨**	١.٩٤٠.٠٧٩
	١.٨١٨.٥١٦	١.٩٥٥.٩٨٧
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من طرف ذي علاقة	**(١.٣٤٥)**	(١.٥٣٨)
	١.٨١٧.١٧١	١.٩٥٤.٤٤٩

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

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة *(تابع)*

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

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

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

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (بنك) ٣١٩,٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٠٧.٦ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً إيضاح ١٦.

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

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

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

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

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

١٢ النقد والأرصدة المصرفية *(تابع)*

خلال ٢٠١٤، وبموجب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة ودراسة شروطه الأساسية، اعترفت الادارة بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦.٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل. تلقت الشركة في ٢٠١٥ و٢٠١٧ مبلغ ٢.٣ مليون درهم و ٠.٩ مليون درهم على التوالي مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذه المبالغ خلال السنوات ذات الصلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تلقت المجموعة إجمالي مبلغ ٣٢.٨ مليون درهم (٢٠١٦: ٣١.٩ 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:

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

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

١٣ الموجودات المالية المُتاحة للبيع

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

١٤ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٦، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٥ الاحتياطي القانوني

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

١٦ القروض

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
التزامات التمويل الإسلامي		
قصيرة الأجل	**١٠٠.٩٥٣**	٩٥.٦٣٣
طويلة الأجل	**٥٦٧.٣٨٦**	٣٤٣.٠٤٦
إجمالي القروض	**٦٦٨.٣٣٩**	٤٣٨.٦٧٩

	الإجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٦	٤٧٨.٨٤٨
مبالغ مسحوبة	١٠٠.٠٠٠
مبالغ مسددة	(١٤٠.١٦٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٤٣٨.٦٧٩
مبالغ مسحوبة	٣٢٥.٢٩٣
مبالغ مسددة	(٩٥.٦٣٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	**٦٦٨.٣٣٩**

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

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

راجع أيضاً الإيضاح ١١.

١٧ السلفيات المقدمة من العملاء

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

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية	**٢٦.٥٨٠**	٦٦.٩٠٥
مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي	**٣٩١.٨٨٨**	٣٩١.٨٨٨
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة	**١.٧٨٢**	١.٠٧٢
تكاليف مشروعات مستحقة	**١٤٠.٣٩٣**	٧٧.٨٦١
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	**١٦٨.٠٦٨**	١٩٩.٠٤١
	٧٢٨.٧١١	٧٣٦.٧٦٧

١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
الاستحقاق طويل الأجل	**٤٥.١٣٥**	٢٧.٨٧٤
الاستحقاق قصير الأجل	**٣٣.٠١٨**	١.١٥٥
	٧٨.١٥٣	٢٩.٠٢٩

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

٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
في ١ يناير	**١٢.٨٩٢**	١٠.٩٩٠
المحمّل للسنة	**٢.٥٨٤**	٢.٩١٧
التعويضات المدفوعة	**(٢.٠٤٠)**	(١.٠١٥)
في ٣١ ديسمبر	**١٣.٤٣٦**	١٢.٨٩٢

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

٢١ الإيرادات

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
بيع عقارات	**٦١٤.٠٨٥**	٣٠٦.٨٥٤
إيرادات مصادرة عقارات	**٣.٤٢٢**	٦٤٨
إدارة عقارات	**٤١.٩٧٨**	٤١.٨٥٩
إيرادات تأجير	**٣٨.٢٩١**	٣٣.٨٦١
إدارة مرافق	**٥٣.٨١١**	٤٥.٠٣٨
	٧٥١.٥٨٧	٤٢٨.٢٦٠

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
بيع عقارات	٤١٢.٣٢٥	٢٢٢.٢٦١	٦٣٤.٥٨٦

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

٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
تكاليف عقارات تم بيعها (إيضاح ٨)	**٤٧٠.٤٧٤**	٢٤٠.٤١٨
عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٨)	**(٣.١٨٠)**	(٣.٢٩٥)
إدارة مرافق	**٣٢.٩٩٢**	٢٧.١٤١
تكاليف تأجير	**٤.٢٤٠**	٤.١٣٩
أخرى	**٧٨**	٣٩٩
	٥٠٤.٦٠٤	٢٦٨.٨٠٢

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

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

٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع (راجع إيضاح (١) أدناه)	**١٠.١٦٨**	٢٨.٣٨٥
تعويض من تسوية أرض (إيضاح ٩ (٢))	**١٦.٤٦٧**	–
عكس مخصص للديون المعدومة	**–**	٨.٤٠٠
أخرى	**١٢.٢٢٦**	١٨.٤٥٩
	٣٨.٨٦١	٥٥.٢٤٤

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

٢٤ المصروفات العمومية والإدارية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)	**٨٨.٥١٣**	٨٩.٨٥٨
مصاريف التسويق والبيع	**١٦.١٣٧**	١٣.٧٦٥
الأتعاب القانونية والمهنية	**٦.١٨٣**	٨.٥١٢
الاستهلاك (إيضاح ٥)	**٦.٣٥٢**	٣.٩٤٥
الإيجار	**٢.٣٧٢**	٢.٣٦٧
مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من طرف ذي علاقة، صافي (الإيضاحين ١٠ و١١)	**١.٩٣٨**	١٩٣
المساهمات المجتمعية	**٦٧٤**	–
أخرى	**٢٥.٥٣٧**	٢٣.٠٧٨
	١٤٧.٧٠٦	١٤١.٧١٨

٢٥ تكاليف الموظفين

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
رواتب	**٦٦.١٥١**	٥٩.٤٢٧
تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)	**٢.٥٨٤**	٢.٩١٧
مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية	**١.١٢٥**	٧٨٨
مكافآت أخرى	**١٨.٦٥٣**	٢٦.٧٢٦
	٨٨.٥١٣	٨٩.٨٥٨

٢٦ مخصص المطالبات

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

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

٢٧ عكس مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

خلال السنة السابقة، قامت الشركة بعكس مخصص لم يعد لازماً بمبلغ ١. ٦ مليون درهم.

٢٨ (تكاليف)/ إيرادات التمويل

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض مصرفية	**١٩.٠٧٢**	١٩.٤٨٥
إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل	**٦.١٢٥**	١٠.٢٩٣
إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على ذمم مدينة تجارية	**١.١٣٣**	٩٧١
إجمالي إيرادات التمويل	**٧.٢٥٨**	١١.٢٦٤
صافي تكاليف التمويل	**(١١.٨١٤)**	(٨.٢٢١)

٢٩ ربحية السهم

الأساسية

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

	٢٠١٧	٢٠١٦
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بآلاف الدراهم)	**١٣٠.٤٤٥**	٢١٦.١٤٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)	**٥.٧٧٨.٠٠٠**	٥.٧٧٨.٠٠٠
ربحية السهم (بالفلس)	**٢ .٢٦**	٣ .٧٤

المخفّضة

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

٣٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم
أرباح السنة	**١٣٠.٤٤٥**	٢١٦.١٤٥
تسويات لـ:		
الاستهلاك (إيضاح ٥)	**٦.٣٥٢**	٣.٩٤٥
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)	**٢.٥٨٤**	٢.٩١٧
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٤)	**١.٩٣٨**	١٩٣
عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢٢)	**(٣.١٨٠)**	(٣.٢٩٥)
عكس مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات	**(١٧٥)**	(٦.١٤٤)
عكس مخصص استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧)	**–**	(٦٨.٨٨٤)
مخصص المطالبات	**٥.٢٥٠**	٤.٦٣٠
إيرادات التمويل (إيضاح ٢٨)	**(٧.٢٥٨)**	(١١.٢٦٤)
تكاليف التمويل (إيضاح ٢٨)	**١٩.٠٧٢**	١٩.٤٨٥
تعويضات من المطور الأساسي	**(٣.٧١٣)**	–
الحصة من نتائج شركة زميلة وائتلاف مشترك (إيضاح ٧)	**(٩.١٤٠)**	(٥.٤٩٢)
الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)	**(٥.٨١١)**	(٧٥.٤٩٢)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	**١٣٦.٣٦٤**	٧٦.٧٤٤
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)	**(٢.٠٤٠)**	(١.٠١٥)
التغيرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (صافية من استحقاقات تكاليف المشروع)	**٨٩.٥٢٩**	٢٤.٧٣٣
ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة	**١٧.٢٦١**	١٧.٥٠٦
ذمم المحتجزات الدائنة المتداولة	**٣١.٨٦٣**	(١٦.٣٤٤)
الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة	**١٤.٤٣٠**	١٧.٤٩٢
الذمم المدينة التجارية والأخرى المتداولة	**(٤٤٥.٢٦٥)**	٨.٤٩٥
السلفيات غير المتداولة من العملاء	**(٥٤.٠٥٢)**	٤١.٩٦٥
السلفيات المتداولة من العملاء	**(٢٧.٩١٤)**	(١١٠.٧١٧)
المخزون	**(٤٤٣)**	٥٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	**–**	(٤.٦٥٤)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	**(٧٣.٧٢٤)**	(١١٨.٤٣٩)
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	**٤١١**	(١.٧١٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	**(٣١٣.٥٨٠)**	(٦٥.٨٩٢)

٣١ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦.٤٠٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١.٦١٢ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٧٠.٤ مليون درهم). (الإيضاح ١١ (ج)، والإيضاح ٣٢).

٣٢ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٣٠.٤ مليون درهم (٢٠١٦: لا شيء) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠.٦ مليون درهم) بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حيثما تقتضي الضرورة، برصد مخصصات كافية مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوي القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣١.

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

٣٣ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

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

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

	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
إيرادات القطاع – خارجية	**٦٥٥.٧٩٨**	**٩٥.٧٨٩**	**٧٥١.٥٨٧**
أرباح القطاع	**١.٤.٩٢٦**	**٢٥.٥١٩**	**١٣٠.٤٤٥**
موجودات القطاع	**٦.٣٤٨.٤١٨**	**١٨٧.٨٢٥**	**٦.٥٣٦.٢٤٣**
مطلوبات القطاع	**١.٣٩٢.٠٤٨**	**١٤٤.٩٨١**	**١.٥٣٧.٠٢٩**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
إيرادات القطاع – خارجية	٣٤١.٣٦٣	٨٦.٨٩٧	٤٢٨.٢٦٠
أرباح القطاع	١٨٨.٦٨٨	٢٧.٤٥٧	٢١٦.١٤٥
موجودات القطاع	٦.٠٤٩.٨٩٢	١٦٤.٨٣٨	٦.٢١٤.٧٣٠
مطلوبات القطاع	**١.٢٠١.٩٥٢**	١٤٠.١١٠	١.٣٤٢.٠٦٢

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

المعلومات الجغرافية

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

٣٤ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	القروض والذمم المدينة ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	–	١٩.٨١٦	١٩.٨١٦
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٤٦٧.٨٧٢	–	٤٦٧.٨٧٢
المستحق من أطراف ذات علاقة	١.٨١٧.١٧١	–	١.٨١٧.١٧١
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٥١.١٨٧	–	٥١.١٨٧
الأرصدة المصرفية	٣٦٧.٣٣٣	–	٣٦٧.٣٣٣
	٢.٧٠٣.٥٦٣	١٩.٨١٦	**٢.٧٢٣.٣٧٩**

	التكلفة المطفأة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٢٨.٧١١	٧٢٨.٧١١
ذمم المحتجزات الدائنة	٧٨.١٥٣	٧٨.١٥٣
القروض	٦٦٨.٣٣٩	٦٦٨.٣٣٩
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٢.٧١٠	١٢.٧١٠
	١.٤٨٧.٩١٣	**١.٤٨٧.٩١٣**

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	القروض والذمم المدينة ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	–	٢٢.١٨٦	٢٢.١٨٦
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١١١.٤١١	–	١١١.٤١١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١.٩٥٤.٤٤٩	–	١.٩٥٤.٤٤٩
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٥٠.٣٧٧	–	٥٠.٣٧٧
الأرصدة المصرفية	٦٤٥.٧١٨	–	٦٤٥.٧١٨
	٢.٧٦١.٩٥٥	٢٢.١٨٦	٢.٧٨٤.١٤١

	التكلفة المطفأة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٣٦.٧٦٧	٧٣٦.٧٦٧
ذمم 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

٣٥ 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٪	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل*	لبنان	١٠٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. آي*	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
مونتروز ش.ذ.م.م.	الإمارات	١٠٠٪	إدارة الفنادق
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	١٠٠٪	إدارة الفنادق
الائتلاف المشترك			
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

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

٣٦ الاستثمار في الأسهم

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

مكاتب ديار للتطوير

المكتب الرئيسي
بناية ديار
الطابق ٥
جانب مول الإمارات، البرشاء
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: ٣٩٥٧٧٠٠ ٤ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٣٩٥٧٧١١ ٤ ٩٧١+

ديرة
الفتان بلازا
شارع المطار، القرهود
الطابق الثاني
ص.ب ٣٠٨٣٣، دبي
هاتف: ٢٩٤٠٧٧٤ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٢٩٤٤٠٢٩ ٤ ٩٧١+

الشارقة
برج الهلال
شارع الكورنيش، المجاز
الطابق السادس
ص.ب ٢٨٠٠١، الشارقة
هاتف: ٥٧٣٠٥٠٠ ٦ ٩٧١+
فاكس: ٥٧٣٠٦٠٠ ٦ ٩٧١+

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

العين
بناية بنك دبي الإسلامي
مكتب ٤٠٢ الطابق ٢
شارع عود التوبة، دوار العالم
ص.ب ٨٦٦٤٤، العين
هاتف: ٧٥١٠٤٤٣ ٣ ٩٧١+
فاكس: ٧٥١٣٤٧٣ ٣ ٩٧١+

عجمان
بناية بنك دبي الإسلامي
الطابق الأرضي،
شارع الشيخ خليفة، منطقة النعيمية
ص.ب ١٧١٧٧، عجمان
هاتف: ٧٤١٥٢٢٢ ٦ ٩٧١+
فاكس: ٧٤١٥١١٤ ٦ ٩٧١+

أبوظبي
بناية حاجي عبدالله حسين الخوري
مكتب ٥٠٢ – ٥٠٤
فوق بنك الاتحاد الوطني
مقابل غرفة تجارة أبوظبي
شارع المطار
ص.ب ١١١١٣٠، أبوظبي
هاتف: ٦٣٥٣٠٠٠ ٢ ٩٧١+
فاكس: ٦٣٥٣١١١ ٢ ٩٧١+

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

مركز المبيعات

برج بيرلينغتون
الخليج التجاري
الطابق الأرضي
ص.ب ٣٠٨٣٣، دبي
هاتف: ٣٥٣٣ ٣٣٨ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٢٦٦٥ ٣٢١ ٤ ٩٧١+

ديار لإدارة المرافق

المكتب الرئيسي، برج ١٥
شارع الأبراج، الخليج التجاري
الطابق الأول
ص.ب ٣٠٨٣٣، دبي
هاتف: ٥٥٣٠٣٢٥ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٥٥٣٠٣٢٤ ٤ ٩٧١+