



التقرير السنوي ٢٠١٤



٢٠١٤

www.deyaar.ae

الصفحات

٢	لمحة عن أعمال الشركة
٤	كلمة رئيس مجلس إدارة الشركة
٦	مجلس الإدارة
٨	كلمة الرئيس التنفيذي
١٠	الجدول الزمني
١١	الإيضاحات المالية
٢٠	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٢٢	بيان المركز المالي الموحد
٢٣	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٢٤	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٢٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٢٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٢٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



لمحة عن أعمال

الشركة

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

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

وتجمع ديار بين التميز والرؤية الحكيمة لتقدم مساحات عيش مثالية، كما تولي عملائها الأولوية الكبرى في استراتيجياتها. وتعد الشركة رافداً رائداً للحلول المتكاملة والشاملة في مجال التطوير العقاري، وتتضمن مجالات أعمالها خدمات التطوير العقاري المتكاملة وخدمات إدارة العقارات، حيث تشرف على أكثر من ٢٠ ألف وحدة عقارية منتشرة في مختلف أنحاء دولة الإمارات. كما توفر «ديار» خدمات إدارة المرافق لمحفظتها التي تضم أكثر من ١٨ ألف وحدة سكنية وتجارية. ويحرص فريق إدارة جمعيّة الملاك على ضمان رفاهية مجتمعات «ديار» من خلال تقديم أفضل الخدمات.

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

القيادة الاستراتيجية

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

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

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

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

الركائز الأربعة للحلول العقارية

تطوير العقارات

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

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

إدارة العقارات

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

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

وتشمل خدمات ديار لإدارة العقارات:

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

إدارة المرافق

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

ويتمتع خبراء شركة ديار بدرجة عالية من الاستعداد والجاهزية للتعامل مع كافة المسائل الإدارية من خلال

تقديم خدمات عالية الجودة تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

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

إدارة جمعيات الملاك

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

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

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

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

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

كلمة رئيس مجلس إدارة الشركة

عبدالله علي الهاملي

رئيس مجلس إدارة شركة "ديار للتطوير"

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

وقبل أن يلتحق بالعمل في «بنك دبي الإسلامي» تولى الهاملي عدداً من المناصب العليا في عدد من أبرز الشركات في القطاعين الخاص والعام في دبي. قضى منها أكثر من ١٠ سنوات في منصب مدير نظم المعلومات في سلطة موانئ دبي والمنطقة الحرة لجبل علي.

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

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

كلمة رئيس مجلس الإدارة

المساهمون الأعضاء،

إن من أهم معالم مسيرة ديار للتطوير خلال العام المنصرم هو تركيزها على جودة ونوعية المشاريع التي أطلقتها، لم يكن عدد المشاريع هو شغل الشركة الشاغل وإنما مدى أهمية المشروع في تلبية طلب السوق وتحقيق طموحات العملاء في السوق العقارية في دبي.

«علينا أن نستثمر ثروتنا البترولية للاستفادة منها في المجالات الاقتصادية الأخرى وألا نعتمد على البترول وحده كمصدر رئيسي للدخل القومي بل علينا أن ننوع مصادر دخلنا وأن نبني المشاريع الاقتصادية التي تؤمن لأبناء هذه الدولة الحياة الحرة الكريمة والمستقرة.»

«إن الثروة البترولية التي وهبها الله لأمتنا يجب أن توجه لخدمة حاضر المواطن ومستقبل الأمة. ويجب أن نخطط للمستقبل لمواجهة احتمالات نضوب البترول وذلك بإقامة المصانع وإعداد المواطنين وتزويدهم بالخبرة والعلم وتنويع القاعدة الاقتصادية». من أقوال المغفور له بإذن الله تعالى صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان

تسير اليوم حكومة الإمارات على خطى المغفور له بإذن الله صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، فتدعم وتطلق وترسي دعائم القطاعات الاقتصادية الأخرى من أجل تحقيق نمو اقتصادي لا يقوم فقط على الثروة النفطية. فالعمل قائم على قدم وساق في مجال تطوير البنى التحتية، وتقوية روافد الاقتصاد الوطني الإماراتي كالقطاع العقاري وغيرها من القطاعات.

وبسبب الانتعاش الذي شهده القطاع العقاري في الدولة في كافة مجالاته، بدأ المطورون العقاريون بالمساهمة ليس فقط في العقارات الفاخرة فقط، وإنما شهدت السوق اليوم ولا تزال مشاريع جديدة تناسب كافة احتياجات السوق من الوحدات.

تبقى ديار في وسط هذه البيئة التنافسية محافظة على التزامها بتحقيق قيمة مضافة من خلال مشاريعها التي تستهدف رضا العملاء والمساهمين على حد سواء. فانتهجت الشركة استراتيجية التنويع في المشاريع والتي أثرت محفظة الشركة لتساهم في مشاريع عقارية في مجالات تتعدى السكنية والتجارية. لذلك تكلل نجاح استراتيجية الشركة الجديدة في نتائجها المالية للعام ٢٠١٤ بارتفاع وصل إلى ٨٢٪ مقارنة بالعام الذي سبقه.

وتأتي المشاريع التي أطلقتها ديار مؤخراً استجابة للطلب المتزايد على الشقق السكنية والمفروشة في دبي. ويمثل دخول الشركة إلى هذه القطاعات الجديدة خطوة استراتيجية هامة في ظل الزيادة المتوقعة للسياح ولزوار دولة الإمارات العربية المتحدة. بينما يمثل دخول ديار لقطاع الضيافة من خلال مشاريعها «ذي أتريا» و «مونروز» نجاحاً مهماً في استراتيجيتها، وعلامة مضيئة في مسيرة نجاح الشركة. وأتت هذا التحول المهم في استراتيجية الشركة استجابة لدعوة القيادة الحكيمة لإمارة دبي بضخ المزيد من الاستثمارات في تطوير حلول عقارية تلبي احتياجات الإقبال المتزايد على القطاع السياحي في الإمارة.

وأعلنت ديار خلال العام المنصرم عن استعدادها لطرح مشروع «ميدتاون» متعدد الاستخدامات، والذي يتكون من ٢٧ مبنى تبلغ مساحتها الإجمالية ٥,٥ مليون قدم مربع. جاء هذا الإعلان ضمن فعاليات معرض سيتي سكيب جلوبال ٢٠١٤. ويعد هذا المشروع هو أول مشروع لديار في تطوير المجتمعات السكنية المتكاملة والتي تتميز بكونها تقدم مثلاً يحتذى للمشاريع القائمة على نمط الحياة الراقية، بالإضافة إلى ذلك، يتميز ميدتاون بموقعه القريب من أهم المناطق الحيوية في إمارة دبي، حيث يبعد المشروع ١٠ دقائق عن مطار آل مكتوم الدولي و١٥ دقيقة من مركز المدينة.

ونختتم بقولنا أننا على ثقة بأن عام ٢٠١٥ سوف يشهد استكمالاً لنجاحات العام السابق، وتعزيزاً للتوجهات التي أرسينا دعائمها سابقاً، وأن ديار سوف تستمر بدراسة السوق والتنقيب عن الفرص التي تشكل مساهمة الشركة فيها إضافة إلى محفظة الشركة المتنوعة.

عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة



محمد النهدي
عضو مجلس إدارة

محمد الشريف
عضو مجلس إدارة

خليفة سهيل الزفين
عضو مجلس إدارة

سيف اليعربي
عضو مجلس إدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله إبراهيم لوتاه
نائب رئيس مجلس الإدارة

عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس إدارة

سيف بن علي الخاطري
عضو مجلس إدارة

د. عدنان شلوان
عضو مجلس إدارة

مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

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 ١,٠٤٥ مليون درهم لسنة ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٧٢٢ مليون درهم). كما بلغ صافي الأرباح ٢٨٢ مليون درهم (٢٠١٣: ١٥٥ مليون درهم).

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من قبل السادة/ كى بي إم جي، الذي تم تعيينهم كمُدققي حسابات للمجموعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٤.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

٢٦ يناير ٢٠١٥

كلمة الرئيس التنفيذي

كلمة الرئيس التنفيذي

المساهمين الأعزاء،

شهدت ديار للتطوير نمواً في جميع القطاعات التي نشطت فيها خلال العام ٢٠١٤. أتى ذلك في وقتٍ شهد فيه القطاع العقاري في إمارة دبي انتعاشاً كبيراً مما انعكس على أداء الشركة بشكل عام. ومع تحقيق معدلات مهمة للنمو ومع مسيرة النجاح التي أنجزتها الشركة، تبقى ديار ملتزمة بأولوياتها في السعي لتلعب دوراً محورياً في القطاع العقاري في الإمارات كمطور ومزود للحلول العقارية.

ومع بداية العام الجديد، تمضي شركة ديار قدماً في مشاريعها الطموحة وإطلاق المبادرات المختلفة الرامية إلى تعزيز توجيهات حكومة دبي في مجالات التنمية المستدامة، والابتكار وريادة الأعمال.

لعبت رؤية إمارة دبي للسياسة ٢٠٢١ والاستراتيجية الوطنية للابتكار التي تم إطلاقها مؤخراً دوراً كبيراً في تحفيز نمو الأعمال في السوق وإيجاد فرص استثمارية نوعية خصوصاً في القطاع العقاري وفي مجال تطوير البنى التحتية. في هذه البيئة التنافسية، تبذل شركة ديار للتطوير جهوداً كبرى لدراسة السوق بعناية لتحديد الفرص السانحة أمامها بما يحقق قيمة مضافة لمحفظة ديار العقارية المتنوعة ولما تقدمه لعملائها.

نتيجة لذلك، حققت ديار خلال العام المنصرم نتائج مالية إيجابية حيث حققت نمواً كبيراً في صافي أرباحها بلغ ٢٨١,٨٥ مليون درهم، مقارنة مع ١٥٤,٥٢ مليون درهم خلال ٢٠١٣ بزيادة قدرها ٨٢٪. وبالإضافة إلى ذلك، وصل إجمالي أرباح الشركة خلال العام ٢٠١٤ إلى ١,١ مليار درهم مقارنة مع ٧٢٢ مليون درهم في ٢٠١٣. تتمثل أهم إنجازات الشركة في الاستحواذ على عدد من الأراضي للتطوير واستكمال المشاريع وتسليمها في مواعيدها، مثل مشروع «سنترال بارك» الرائد متعدد الاستخدامات في منطقة مركز دبي المالي العالمي.

وسيشهد العام ٢٠١٥ استراتيجية جديدة للشركة يكون محورها الرئيسي هو تنويع المشاريع، الأمر الذي يستهدف تحديد احتياجات السوق والعملاء من الوحدات العقارية وتلبيتها مع توفير حلول مرنة ومناسبة لجميع الفئات.

جاء قرار الشركة خلال العام الماضي في الدخول لقطاع الضيافة من خلال مشروعها «ذي أتريا» و «مون روز»، استجابة لدعوة القيادة الحكيمة لإمارة دبي بضخ المزيد من الاستثمارات في تطوير مشاريع عقارية فاخرة تلبي احتياجات القطاع السياحي في الإمارة. وساهم هذا القرار في إثراء تجربة ديار في القطاع العقاري في مخاطبتها فئة جديدة من العملاء.

ويتوقع أن ينمو عدد السكان في المناطق الحضرية في دولة الإمارات بمعدل ٢,٣ بالمئة سنوياً بين عامي ٢٠١٠ و ٢٠٢٠، وأن تستقبل إمارة دبي ما يقارب ٢٥ مليون زائر. وستشكل هذه التطورات سوف تشكل ضغطاً شديداً على قطاع الضيافة بشكل خاص والقطاع العقاري عموماً لتلبية الحاجة إلى مشاريع نوعية وغير مكلفة. في الوقت ذاته تعمل الدولة على تحقيق الاستدامة في جميع القطاعات، حيث سيؤدي هذا التوجه إلى رفع معايير الجودة والكفاءة والتكلفة في البناء والتصميم وقطاع العقارات. وتعمل شركة ديار للتطوير على تحديد معالم التحولات الاقتصادية المقبلة والتي ستنعكس على البيئة الاستثمارية من أجل وضع أولويات استراتيجيتها خلال العام ٢٠١٥.

وفي الختام، نحن نؤكد على سيرنا بخطة واثقة خلال العام الجديدة نحو تحقيق هدفنا الرئيسي في وضع ديار بين أكبر المطورين العقاريين في الإمارات مع التزامنا دوماً بأولوياتنا في العمل وهي إرضاء عملائنا والحرص على مصالح المساهمين في نفس الوقت.

سعيد القطامي

الرئيس التنفيذي

لشركة ديار للتطوير



الجدول الزمني

٢٠١٤

يناير

ديار تعلن عن بيع حصتها البالغة ٥٠% في المشروع المشترك في تركيا كخطوة نحو التركيز على فرص النمو في دبي

مارس

ديار تعلن عن خطط لدخول قطاع تطوير منشآت الضيافة

ديار تطلق مشروع «ذي أتريا» الفاخر المكون من شقق مفروشة ووحدات سكنية فاخرة ضمن موقع متميز في منطقة الخليج التجاري بدبي

ديار تعلن بيع كافة الوحدات السكنية ضمن مشروع «ذي أتريا» في وسط منطقة الخليج التجاري محققة مبيعات تتجاوز ٥٠٠ مليون درهم

إبريل

ديار تسلم وحدات برج «فيرفيو ريزيدنسي» وفق الموعد المحدد

مساهموا ديار للتطوير يصوتون بالموافقة على السماح بتملك الأجانب ما نسبته ٢٥% من أسهم الشركة

ديار تطلق برج الشقق الفندقية في مشروع «ذي أتريا» في منطقة الخليج التجاري بدبي

مايو

ديار تعلن مشاركتها الأولى في معرض

سيتي سكيب جدة

ديار تعزز حضورها بدخول مدينة دبي الملاحية بالاستحواذ على قطعة أرض متعددة الاستخدامات بمساحة ٧٠,٢٢٦,٥٣ قدم مربعة في منطقة المرسى

ديار تفوز بجائزة نجمة الإمارات للطاقة

لتسجيل أكبر عدد من المباني ضمن البرنامج في عام ٢٠١٣

يوليو

«ديار» تعلن بيع قطعة أرض بمساحة ٥,٩٨ فدان في هيوستن – تكساس

سبتمبر

«ديار» تعزز محافظتها العقارية بإطلاق مشروع «مون روز» المكون من برجين سكنيين وبرج للشقق الفندقية

«ديار» تبيع معظم الوحدات السكنية من البرج السكني الأول من مشروع «مون روز»

ديار تستعرض محفظة متنوعة من المشاريع في معرض سيتي سكيب العالمي ٢٠١٤

«ديار» تعرض خطة مشروع «ميدتاون» المتعدد الاستخدامات بقيمة ٣,٥ مليار درهم خلال اليوم الأول من سيتي سكيب جلوبال ٢٠١٤

ديسمبر

ديار تستعرض مشاريعها في معرض العقارات ٢٠١٤ في مركز دبي المالي العالمي

حققت الشركة خلال ٢٠١٤ عائدات إجمالية بلغت

١,٠٥ مليار درهم

نمو المبيعات
١٦٣٪
خلال عام ٢٠١٤

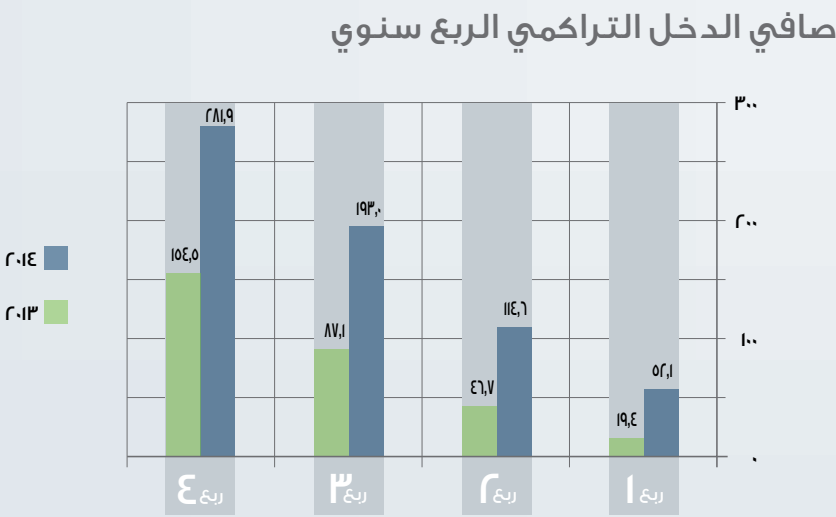
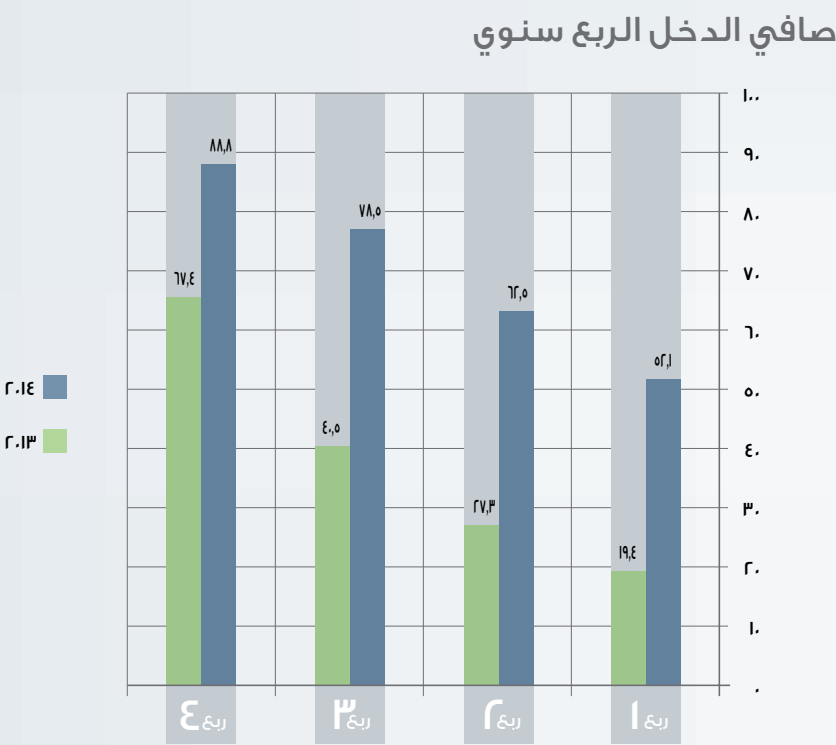
صافي الأرباح
لعام ٢٠١٤ هو
٢٨٢ مليون درهم



الإيضاحات المالية ٢٠١٣/٢٠١٤

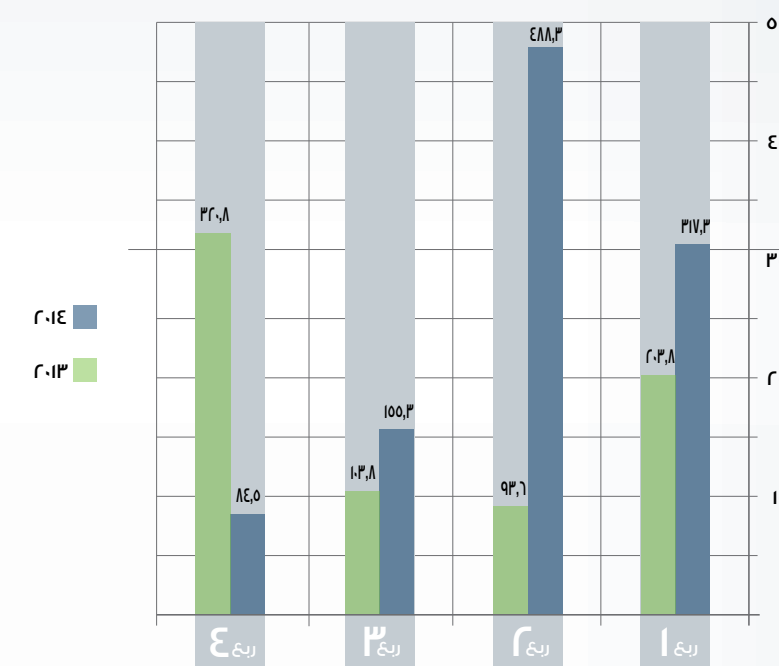
	٢٠١٣	٢٠١٤	نمو
الأرباح والخسائر			
الإيرادات	٧٢٢,١	١,٠٤٥,٣	%٤٤,٨
الربح الصافي	١٥٤,٥	٢٨١,٩	%٨٢,٤
الميزانية العمومية			
إجمالي الموجودات	٦,٣٢١,٧	٦,٠٩٨,٩	%٣,٥-
إجمالي المطلوبات	٢,٢٣٤,٨	١,٧٢٥,٩	%٢٢,٨-
إجمالي الحقوق (صافي الموجودات)	٤,٠٨٦,٩	٤,٣٧٣,١	%٧,٠
إجمالي الديون	٨٢٦,٤	٦٥٠,٢	%٢١,٣-
الأرصدة لدى البنوك	٥٤٧,٨	٩٩٤,٣	%٨١,٥
رأس المال المصدر	٥,٧٧٨,٠	٥,٧٧٨,٠	%٠,٠
نسب الأرباح			
العائد على الحقوق	%٣,٨	%٦,٤	
العائد على الموجودات	%٢,٤	%٤,٦	
نسبة صافي الأرباح	%٢١,٤	%٢٧,٠	
أرباح السهم بالدرهم الإماراتي	٢,٦٧	٤,٨٨	
نسبة الميزانية العمومية			
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	٢٠,٢%	١٤,٩%	
نسبة النقد لإجمالي الموجودات	٨,٧%	١٦,٣%	
صافي قيمة الموجودات للسهم	٠,٧١	٠,٧٦	

الإيضاحات المالية ٢٠١٣/٢٠١٤



الإيضاحات المالية ٢٠١٣/٢٠١٤

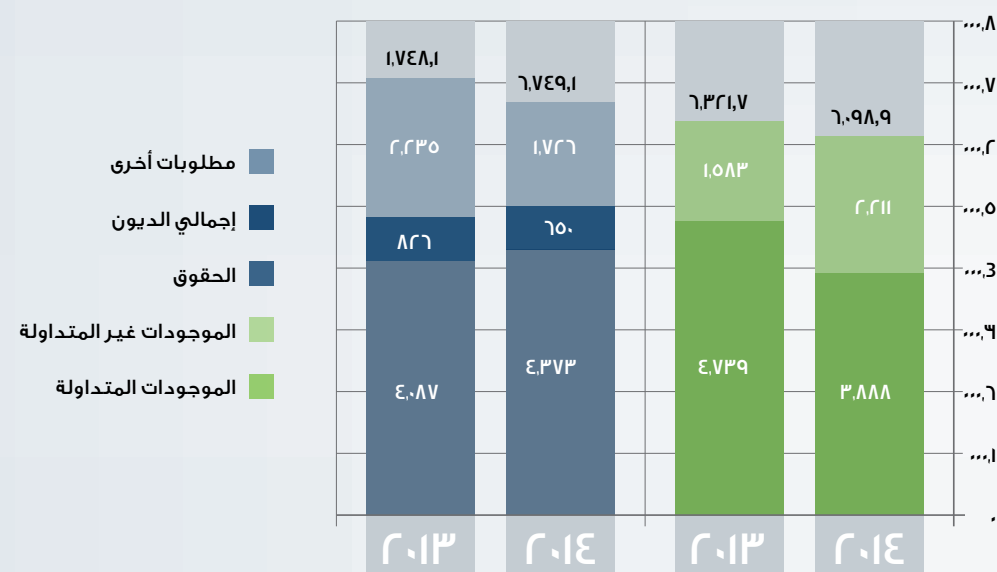
إجمالي الإيرادات الربع سنوية



إجمالي الإيرادات التراكمية الربع سنوية



الميزانية العمومية ٢٠١٣/٢٠١٤





السادة المساهمين
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير مدققي الحسابات حول البيانات
المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لـ «ديار للتطوير ش.م.ع» «الشركة» وشركاتها التابعة يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة»، التي تشتمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وكذلك البيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشتمل على بيان الدخل المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية
الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية

الدولية وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. وتقتضي هذه المعايير أن نلتزم بالمتطلبات الأخلاقية وأن نخطط وننفذ تدقيقنا بحيث نحصل على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء المادية.

تنطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الأحكام الموضوعة من قبلنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، التي قد تنتج عن الاحتيال أو الخطأ. عند إجراء تقييمات هذه المخاطر، نضع بالاعتبار الرقابة الداخلية

المتعلقة بقيام المنشأة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك لغرض تصميم الإجراءات التدقيقية التي تتناسب مع الظروف الراهنة، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تضمنت أعمال التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عامة.

هذا ونعتقد بأن الأدلة التدقيقية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أمور أخرى

إن البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ قد تم تدقيقها من قبل شركة تدقيق حسابات أخرى، والتي أبدت في تقريرها الصادر بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٤ رأي غير متحفظ حول تلك البيانات.

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لتدقيقنا، وأن البيانات المالية تتفق، من كافة النواحي المادية، مع متطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) وكذلك بنود تأسيس الشركة؛ وأن الشركة قد قامت بالاحتفاظ بسجلات مالية منتظمة وأن محتويات تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة. كما لم يسترغ انتباهنا وجود أي مخالفات للقانون المذكور أعلاه أو لبنود التأسيس خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، التي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً سلبياً على أعمال الشركة أو مركزها المالي.

حي بي إم جي لوار جلف ليمتد

محمد طارق

رقم التسجيل: ٧٩٣

الحسابات

المستقلين

تقرير

مدققي

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٢٧,١٠٦	٣٩,٨٦٥	٥ الممتلكات والمعدات
٢٦٥,٥٢١	٣٢٩,٣٢٠	٦ العقارات الاستثمارية
٩٥٩,٥٦٢	١,٠٣٢,٥٧٩	٧ الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
٢٦١,١٥٧	٦٩٥,٩٠٦	٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٤٤,٣٤٠	٣٥,٠٠٥	١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى
—	٥٣,٥٥٩	١٢ الودائع الثابتة طويلة الأجل
٢٥,٣٨١	٢٤,٨٤١	٨ الموجودات المالية المتاحة للبيع
١,٥٨٣,٠٦٧	٢,٢١١,٠٧٥	
الموجودات المتداولة		
١,٤٠٩,٨٠٥	٧٠٧,٢٢٨	٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
١,٥٩٢	١,٧٤٢	المخزون
١٤٥,٧١٩	٢٢٤,٦٠٨	١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢,٦٣٣,٦٧٣	١,٩٥٩,٩٧٤	١١ المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٤٧,٨٢٥	٩٩٤,٢٩٢	١٢ النقد والأرصدة المصرفية
٤,٧٣٨,٦١٤	٣,٨٨٧,٨٤٤	
٦,٣٢١,٦٨١	٦,٠٩٨,٩١٩	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية		
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة الأم		
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٣ رأس المال
١٩٤,٠٨١	٢١٣,٣٩٤	١٤ الاحتياطي القانوني
(٤,٨٦٣)	—	احتياطي تحويل العملات
٦,٠٤٦	٥,٥٠٦	٨ احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
(١,٨٨٦,٣٧٣)	(١,٦٢٣,٨٣٦)	الخسائر المتراكمة
٤,٠٨٦,٨٩١	٤,٣٧٣,٠٦٤	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٥٠٥,١٦١	٤٨٢,٨٧٠	١٥ القروض
١١٤,٤٠٥	١٠١,٣١٧	١٦ السلفيات من العملاء
٦,٤٧٠	١,٢٤١	١٨ ذمم المحتجزات الدائنة
٧,٧٦٩	٩,٣٥٠	١٩ المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٦٣٣,٨٠٥	٥٩٤,٧٧٨	
المطلوبات المتداولة		
٣٢١,٢٢٨	١٦٧,٢٩٢	١٥ القروض
٤٣٩,٥٣٤	١٨٦,٩٦٨	١٦ السلفيات من العملاء
٧٧٢,٩٤٧	٦٦٠,٤١٥	١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥١,٦١٩	٢٥,٧٣٣	١٨ ذمم المحتجزات الدائنة
—	٧٦,٤٩٥	٢٥ مخصص المطالبات
١٥,٦٥٧	١٤,١٧٤	١١ المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٠٠,٩٨٥	١,١٣١,٠٧٧	
٢,٢٣٤,٧٩٠	١,٧٢٥,٨٥٥	إجمالي المطلوبات
٦,٣٢١,٦٨١	٦,٠٩٨,٩١٩	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

عبد الله علي عبيد الهاملي	سعيد القطامي
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٢٦ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢٠ و ٢١.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	إيضاح
٧٢٢,٠٥٥	١,٠٤٥,٣٣٧	٢٠ الإيرادات
(٤١٤,٥٩٨)	(٧٤٢,٠٢٣)	٢١ مصروفات التشغيل
١٧,١٨٨	١٩,٤٨٣	٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١١٩,١٠٤)	(١٥٥,٩٧٤)	٢٣ المصروفات العمومية والإدارية
–	(٧٦,٤٩٥)	٢٥ مخصص المطالبات
–	١٤٧,٩٢٢	٢٦ التزام تم عكسه
–	(٦٨,٦٢٥)	٢٧ مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل شراء عقارات
–	١٦,٩٨٢	٣٣ الأرباح من استبعاد عقار استثماري
٤٩,٤٦٩	٥,١١٧	٦ الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
٢٧,٦٧٩	–	٢ الأرباح من استبعاد شركة تابعة
٢٨٢,٦٨٩	٢٣٦,٧٢٤	الأرباح التشغيلية
(٤٣,١٥٤)	(٣٩,٣٥٩)	٢٨ تكاليف التمويل
٥,٥١١	٧,٤٩٧	٢٨ إيرادات التمويل
(٣٧,٦٤٣)	(٣١,٨٦٢)	تكاليف التمويل - صافي
(٥٣,٦٣٦)	٥,٨٨٠	٧ الأرباح / (الخسائر) من استبعاد ائتلاف مشترك قبل تعديل إعادة التصنيف
(٢٢,٦٤٩)	(٤,٨٦٣)	٧ إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد ائتلاف مشترك
(٧٦,٢٨٥)	١,٠١٧	٧ صافي الأرباح / (الخسائر) من استبعاد ائتلاف مشترك
(١٤,٢٤٤)	٧٥,٩٧١	٧ الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠	أرباح السنة
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠	الأرباح المنسوبة إلى: مالكي الشركة الأم
٢,٦٧ فلس	٤,٨٨ فلس	٢٩ ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة – الأساسية والمخفضة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٢٦ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢٠ و ٢١.

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح			٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
أرباح السنة			٢٨١,٨٥٠	١٥٤,٥١٧
الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:				
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع خسائر تحويل العملات الأجنبية المُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد ائتلاف مشترك	٨	(٥٤٠)	٤,٨٦٤	
	٧	٤,٨٦٣	٢٢,٦٤٩	
		٤,٣٢٣	٢٧,٥١٣	
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة			٢٨٦,١٧٣	١٨٢,٠٣٠
المنسوبة إلى:				
مالكي الشركة الأم			٢٨٦,١٧٣	١٨٢,٠٣٠
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة			٢٨٦,١٧٣	١٨٢,٠٣٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٢٦ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢٠ و ٢١.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	احتياطي تحويل العملات ألف درهم	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٧٨,٢٦٧	(٢٧,٥١٢)	١,١٨٢	(٢٠,٢٥,٠٧٦)	٣,٩٠٤,٨٦١
–	–	–	–	١٥٤,٥١٧	١٥٤,٥١٧
–	١٥,٨١٤	–	–	(١٥,٨١٤)	–
–	–	٢٢,٦٤٩	٤,٨٦٤	–	٢٧,٥١٣
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٩٤,٠٨١	(٤,٨٦٣)	٦,٠٤٦	(١,٨٨٦,٣٧٣)	٤,٠٨٦,٨٩١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
–	–	–	–	٢٨١,٨٥٠	٢٨١,٨٥٠
–	١٩,٣١٣	–	–	(١٩,٣١٣)	–
–	–	٤,٨٦٣	(٥٤٠)	–	٤,٣٢٣
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢١٣,٣٩٤	–	٥,٥٠٦	(١,٦٢٣,٨٣٦)	٤,٣٧٣,٠٦٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤					

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٢٦ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح	٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٣٠	٧١٠,٢٤٤	٢٥٥,٣٨٤
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية			

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	(٥٠,٠٥)	(١,٢١٣)	
المتحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	٨٧	٥	
المتحصلات من تخفيض استثمار في شركة زميلة	٢,٩٥٤	–	
المتحصلات من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك	٥,٨٨٠	١٣٥,٧٠٦	
إضافات إلى استثمارات عقارية – صافية من مستحقات المشاريع	(١٣,٦٨٢)	(١٣٧)	
الحركة في ودائع لأجل بفترة استحقاق أصلية تزيد على ثلاثة أشهر	(٥٨٨,٥٥٩)	–	
إيرادات التمويل المقبوضة من الودائع	٤,٥٤٠	٥,٦٦٩	
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(٥٩٣,٧٨٥)	١٤٠,٠٣٠	

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المتحصلات من القروض بما في ذلك تحويل السحب على المكشوف	–	١٢٤,٥٨٦	
سداد القروض	(١٧٦,٢٢٧)	(٤٣,٦٣١)	
تكاليف التمويل المدفوعة	(٢٨,٧٦٥)	(٢٦,٤٠٥)	
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية	(٢٠٤,٩٩٢)	٥٤,٥٥٠	

(النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله	(٨٨,٥٣٣)	٤٤٩,٩٦٤
النقد وما يعادله في بداية السنة	٥٢٧,٨٢٥	٥٠,٨٤٠
أرباح صرف العملات من النقد وما يعادله	–	٢٢,٦٤٩
صافي النقد المحول إلى شركة تابعة تم استبعادها	–	٤,٣٧٢
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	٤٣٩,٢٩٢

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٢٦ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تشكل جزءاً من البيانات المالية)

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.

٢ ملخص حول السياسات المحاسبية

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

١.٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي والتدفقات النقدية ونتائج عمليات الشركة وشركاتها التابعة («يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. راجع إيضاح ٣٦.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات المتاحة للبيع.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم في الإيضاح رقم ٤ الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية الموحدة.

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٤ أو بعد ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التالية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

- المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية

يحل المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية، المصدر في يوليو ٢٠١٤، محل التوجيهات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار ٩ من معايير التقارير المالية الدولية توجيهات معدلة حول تصنيف وقياس الأدوات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يتضمن هذا المعيار التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار المحاسبي الدولي رقم ٩ على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

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

يضع المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية إطار شامل واحد لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ «الإيرادات» والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ «عقود الإنشاءات» والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية «برامج ولاء العملاء». يسري المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٥ على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد ذلك التاريخ كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير الجديدة والمعدلة تأثيراً هاماً على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- احتساب الاستحواذ على حصص في عمليات مشتركة (التعديلات على المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية)
- توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨)

تقوم الإدارة حالياً بتقييم المعايير والتعديلات والتفسيرات المبينة أعلاه لتحديد ما إذا كان لها أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة.

١.١.٢ استبعاد شركة تابعة

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

٢٩ أغسطس ٢٠١٣	
ألف درهم	
(غير مدققة)	
١٥,٥٣٦	إجمالي الموجودات
١٣٢,٩٥٧	إجمالي المطلوبات
١١٧,٤٢١	صافي المطلوبات
(١,٠٠٠)	استثمار في شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمته
(٧٩,٧٤٢)	دعم مدينة من شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمتها، صافية من المخصصات

صافي الأرباح من الاستبعاد

الإيرادات	٤,٠٠٤
خسارة الفترة	-

عليها وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن الثمن المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. يتم مبدئياً قياس الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والالتزامات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

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

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

(٢) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

(٣) 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. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات 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 إنشائية أو قامت بسداد دفعات بالإلابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

(٤) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وبموجب هذه الطريقة، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والتغيرات بعد الاستحواذ ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الائتلاف المشتركة حصةها في الائتلاف المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة بالاعتراف ببائكر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو قامت بسداد دفعات بالإنابة عن الائتلاف المشترك.

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 بحساب الانخفاض على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الائتلاف المشترك وقيمته الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة وأئلافها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصة المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الأئلاف المشترك. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للأئلاف المشتركة حسبما اقتضت

الضرورة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣.٢ التقارير حول القطاعات

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

٤.٢ تحويل العملات الأجنبية

(١) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية
يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل الشركة ضمنها («العملة الرسمية»). يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة («الدهرم الإماراتي») وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.
(٢) 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 في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

(٥) شركات المجموعة

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

مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛

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

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

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

عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية المنسوبة إلى إجمالي أسهم 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 يتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

٥.٢ الممتلكات والمعدات

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

يتم تحميل كافة مصروفات عمليات التصليح والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها.

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

نوع الموجودات	السنوات
مبان	٢٠
التحسينات على العقار المستأجر	٤
أثاث وتجهيزات	٤ - ٥
معدات مكتبية	٤
مركبات	٤

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

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة من 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 لاستخدامها في المستقبل. وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

٦.٢ العقارات الاستثمارية

(١) الاعتراف
يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشيدها أو تطويرها بغرض الاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.
(٢) 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 من التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما تقوم المجموعة بتطوير عقار استثماري قائم لكي يتم استخدامه في المستقبل كعقار استثماري يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة التطوير الخاصة به.

(١) التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة من التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد الخاص بالعقار.

(٢) التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه على أنه ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض مُحاسبية لاحقة.

(٣) بيع العقارات الاستثمارية

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

٧.٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية بحيث تكون 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 بحيث تكون 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 الإستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي تم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة المال في ذلك الوقت 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. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن بيان الارباح أو الخسائر الموحد.

٨.٢ الموجودات المالية

١.٨.٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم إقتناء الموجودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيفموجوداتهاالماليةعندالاعترافالمبدئي.

(١) قروض وذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي لها 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 معدل العائد الفعلي. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ونقد وما في حكمه (الإيضاحات ١٠ إلى ١٢) في بيان المركز المالي الموحد.

(٢) موجودات مالية متاحة للبيع

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

٢.٨.٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس

الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزءٍ من الإيرادات الأخرى عندما يثبت حق المجموعة في قبض الدفعات.

٩.٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(١) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

تقدم المجموعة عند بنهاية كل فترة تقريراً بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة.

يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في 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 الماليةويكونمن الممكنتقديرهبصورةموثوقة.

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

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

في حال نقص مبلغ خسائر انخفاض القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط النقص بموضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً، في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(٢) 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. وعند 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 بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، من حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية فإن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لا يتم عكسها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١٠.٢ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

١١.٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

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

يتم مبدئياً الاعتراف بالذمم المدينة التجارية 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 احتساب مبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. في حال كانت الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص مقابل الذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١٢.٢ النقد وما يعادله

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

١٣.٢ امتيازات الموظفين

(١) 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 وللقوانين المحلية ذات الصلة المطبقة على الشركات التابعة في الأقطار الأخرى. تعتبر الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

(٢) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية لدى دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. حيث 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.

١٤.٢ دفعات مقدمة من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير تحقق الإيرادات يتم الاعتراف بها على أنها دفعات مقدمة من العملاء، إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال تحقق الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها على أنها مطلوبات غير متداولة.

١٥.٢ 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 عام واحد أو أقل (أو في دورة التشغيل الاعتيادية للشركة إذا كانت أطول). وإن 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.

١٦.٢ القروض

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

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

١٧.٢ تكاليف القروض

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

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

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

١٨.٢ المخصصات

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

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

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

١٩.٢ تحقق الإيرادات

تتألف الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو المستحق القبض من بيع البضائع والخدمات في سياق الأعمال الاعتيادية لأنشطة المجموعة.

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

(١) مبيعات العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية إلى المشتري. تعتبر المخاطر والامتيازات قد تحولت عندما يتم تسجيل سند الملكية القانوني باسم المشتري، والذي يحدث عادة في حالة بيع العقارات فقط

بعد الانتهاء من الإنشاءات والتسليم الفعلي للعقار. ومع ذلك، وفي حالات معينة، قد يتم منح المشتري حق الانتفاع قبل استلام سند الملكية القانوني، وبالتالي يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية في تلك المرحلة. في مثل هذه الحالات، شريطة ألا يكون لدى المجموعة أعمال إضافية كبيرة يتعين إنجازها فيما يتعلق ببيع العقار، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل حق الانتفاع إلى المشتري.

(٢) إيرادات 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 المتعثّر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

(٥) إيرادات العقود من الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية

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

عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بصورة موثوقة، ويكون من المرجح أن يكون العقد مربحاً يتم الاعتراف بإيرادات العقد على مدى فترة العقد بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز. يتم الاعتراف بتكاليف العقد كمصروفات بالرجوع إلى مرحلة إنجاز العقد في نهاية فترة التقرير. عندما يكون من المرجح أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة مباشرة كمصرف.

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

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

تستخدم المجموعة «طريقة نسبة الإنجاز» لتحديد المبلغ المناسب للاعتراف في فترة معينة. يتم قياس مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى تكاليف العقد المتكبدة حتى نهاية فترة التقرير كنسبة من إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حدة.

إن التكاليف المتكبدة في السنة فيما يخص النشاط المستقبلي على العقد يتم استيعادها من تكاليف العقد عند تحديد مرحلة الإنجاز.

تُعلن المجموعة، في بيان المركز المالي، عن صافي مركز العقد بالنسبة لكل عقد سواء كان بمثابة أصل أو التزام. يعتبر العقد أصلاً إذا تجاوزت التكاليف المُكبدة زائداً الأرباح المُعترف بها (ناقصاً الخسائر المُعترف بها) فواتير سير العمل. في حين يعتبر العقد بمثابة التزام إذا تجاوزت فواتير سير العمل التكاليف المُكبدة زائداً الأرباح المُعترف بها (ناقصاً الخسائر المُعترف بها).

(د) إيرادات الخدمات

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

(هـ) إيرادات الإيجارات

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

(و) إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(ز) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢٠.٢ ضريبة الدخل

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس القوانين الضريبية المطبقة أو التي سيتم تطبيقها بشكل جوهري بتاريخ بيان المركز المالي في البلدان التي تدير فيها الشركات التابعة والشركات الزميلة للمجموعة عملياتها وتكون إيراداتها من تلك العمليات خاضعة للضريبة. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للقرارات المتخذة بشأن العوائد الضريبية الخاصة بالعمليات عندما تكون الأنظمة الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير، كما تقوم برصد مخصصات حسب الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

٢١.٢ توزيعات الأرباح

يتم احتساب توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوب في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

٢٢.٢ عقود الإيجار

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

٢٣.٢ مقاصة الأدوات المالية

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

٣ إدارة المخاطر المالية

١.٣ عوامل المخاطر المالية

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

تتولى إدارة الخزينة المركزية (خزينة المجموعة) إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم خزينة المجموعة بتحديد وتقييم المخاطر المالية بالتعاون مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

(١) مخاطر السوق

(١) مخاطر العملات

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

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

(٢) مخاطر الأسعار

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

(٣) 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 أسعاراً مشجعة. تنتج مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من مطلوباتها التي تخضع لفائدة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، فيما لو كانت معدلات الأرباح على القروض قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٧,٠١٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٨٧,٣,٠٠٠ درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروف الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

(٢) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني الملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	إيضاح
–	٥٣,٥٥٩	ودائع ثابتة طويلة الأجل
١٥٠,١٢٧	١٧٣,١٤٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى باستثناء المدفوعات مقدماً
٢,٦٣٣,٦٧٣	١,٩٥٩,٩٧٤	والسلفيات للمقاولين والموردين
—٥٤٦,٩٧٩	٩٩٣,١١٣	المستحق من أطراف ذات علاقة
		الأرصدة المصرفية
٣,٣٣٠,٧٧٩	٣,١٧٩,٧٩٠	

(د) مخاطر السيولة

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

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام

القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	من ٢ – ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤				
تسهيلات تمويل إسلامي	٥٤٤,٥٨٦	٥٧٢,٥٤٧	١٥٦,١٥٣	٣٨١,٨٨٨
قروض أخرى	١٠٥,٥٧٦	١١٩,٢٥٤	٢٤,٢٧٠	٩٤,٩٨٤
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	–
محتجزات دائنة	٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	٢٥,٧٣٣	١,٢٤١
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	–
١,٣٥١,٧٢٥	١,٣٩٣,٣٦٤	٨٨٠,٧٤٥	٤٧٨,١١٣	٣٤,٥٠٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣				
تسهيلات تمويل إسلامي	٧٠١,٨٧٠	٧٤١,٥٧٢	٣١٣,٤٩٠	٣٧٨,٥٤٠
قروض أخرى	١٢٤,٥١٩	١٤٣,٣٥١	٢٤,٠٣٤	١٠,٣٠٩
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	–
محتجزات دائنة	٥٨,٠٨٩	٥٨,٠٨٩	٥١,٦١٩	٦,٤٧٠
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧	–
١,٦٧٣,٠٨٢	١,٧٣١,٦١٦	١,١٧٧,٧٤٧	٤٨٥,٣١٩	٦٨,٥٥٠

٥ الممتلكات والمعدات

مباني ألف درهم	تحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	مركبات ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة					
٣٧,٣٣٥	٣٨١	٦,٣٣٧	٢٤,٧٤٨	٦٧٨	٦٩,٤٧٩
٣,٣٤٧	–	١٥٧	٥٢٣	–	٤,٠٢٧
(٦٩٤)	٧٦٠	٣,٢٥٢	٢,٦١٦	١,٣٥٢	٧,٢٨٦
–	–	(٦٠)	(٤٣)	–	(١٠٣)
(١٠,٨٨٧)	(٤٢٧)	(٢,٦٥٦)	(٨,١٣٣)	(١,٢٣٧)	(٢٣,٣٤٠)
٢٩,١٠١	٧١٤	٧,٠٣٠	١٩,٧١١	٧٩٣	٥٧,٣٤٩
إضافات / تحويلات					
١,٦٤٢	٢,٦٠٤	٥٢٦	١,٣٧٥	٥٠٠	١٥,٦٤٧
–	–	–	–	(٣٨٠)	(٣٨٠)
٣٩,٧٤٣	٣,٣١٨	٧,٥٥٦	٢١,٠٨٦	٩١٣	٧٢,٦١٦
الاستهلاك					
٥,٠٣٤	٣٨١	٦,٣١٢	٢١,٥٥٦	٦٤٦	٣٣,٩٢٩
١,٦٠٧	–	١١	١,٧٦١	٥٠	٣,٤٧٩
(٥٠٦)	٦٥٦	٣,٢٤٣	٢,٥٥٩	١,٣٣٤	٧,٢٨٦
–	–	(٥٩)	(٤١)	–	(١٠٠)
(٢,٢٤٦)	(٤٢٧)	(٢,٦٥٥)	(٧,٧٨٦)	(١,٢٣٧)	(١٤,٣٥١)
٣,٨٨٩	٦١٠	٦,٩٠٢	١٨,٠٤٩	٧٩٣	٣٠,٢٤٣
١,٥٥٧	٢٦٧	٩٨	٩٠٤	٦٢	٢,٨٨٨
–	–	–	–	(٣٨٠)	(٣٨٠)
٥,٤٤٦	٨٧٧	٧,٠٠٠	١٨,٩٥٣	٤٧٥	٣٢,٧٥١
صافي القيمة الدفترية					
٣٤,٢٩٧	٢,٤٤١	٥٥٦	٢,١٣٣	٤٣٨	٣٩,٨٦٥
صافي القيمة الدفترية					
٢٥,٢١٢	١,٠٤	١٢٨	١,٦٦٢	–	٢٧,١٠٦

إن المباني التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٠,٦٥٥,٤٩٦ درهم (٢٠١٣: ٢١,٩٤٦,٤٦٤ درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

٦ العقارات الاستثمارية

المكاتب في الإمارات ألف درهم	الأراضي في الإمارات ألف درهم	الأراضي في الولايات المتحدة الأمريكية ألف درهم	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم
النظام المتدرج للقيمة العادلة ٣					
٦٨,٥٦٤	٩٢,٠٣٦	١٠٤,٩٢١	–	٢٦٥,٥٢١	٢١٥,٩١٦
–	١٥	–	–	١٥	١٣٦
–	–	(١٠٤,٩٢١)	–	(١٠٤,٩٢١)	–
المحول من عقار محتفظ به للبيع (إيضاح ٩)					
–	–	–	١١٨,٥٨٨	١١٨,٥٨٨	–
صافي الأرباح من تعديلات القيمة					
–	–	–	٥٠,١١٧	٥٠,١١٧	٤٩,٤٦٩
٦٨,٥٦٤	٩٢,٠٥١	–	١٦٨,٧٠٥	٣٢٩,٣٢٠	٢٦٥,٥٢١

العادلة في تاريخ الحدث أو الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لا يوجد لدى المجموعة أية التزامات تعاقدية قائمة فيما يتعلق بعمليات الإصلاحات والصيانة المستقبلية.

تشمل المصاريف التشغيلية المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ١٥٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٤٦,٠٠٠ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٥,٢٧٤,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٤,٧٧٠,٠٠٠ درهم) من الاستثمارات العقارية.

يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

عمليات التقييم

تم تقييم الأراضي ووحدات التجزئة المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في معاملات التقييم التي أبرمت مؤخراً بشأن مواقع وقطاعات العقارات المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة العقارات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم 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

قامت الشركة خلال السنة بإعادة تصنيف المحفظة الخاصة بوحدات التجزئة من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١١٨ مليون درهم. عند إعادة التصنيف قامت الشركة بتحويل العقارات بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مما أدى إلى تحقيق أرباح قيمة عادله بقيمة ٥٠ مليون درهم والتي تم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية. تمت عملية إعادة التصنيف نتيجة لنية الإدارة في تغيير الاستخدام وفقاً لنموذج عمل الشركة ذات الصلة.

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)؛
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات من وإلى مستويات النظام المتدرج للقيمة

لأغراض تقديم التقارير المالية. يقوم هذا الفريق بتقديم تقاريره بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين المسؤول المالي الرئيسي وفريق التقييم وشركات التقييم المستقلة مرة كل ستة أشهر على الأقل.

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير أقصى تأثير	حساسية تقديرات الإدارة
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسملة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٠ درهم إلى ١٨٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(٧٣٣)	٧٣٣
		معدل الخصم	١٢,٣٪	٨,٤١٩	(٦,٧٢٩)	

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان سيؤدى 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.

فيما يتعلق بقطع الأراضي يتم إجراء التقييم من قبل شركة مستقلة متخصصة في مجال مسح الأراضي واستشاري عقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية. يتم تقييم العقارات باستخدام منهج القيمة المتبقية مع مراعاة إجمالي قيمة أعمال التطوير المقترحة بافتراض إنجازها وخصم إجمالي قيمة أعمال التطوير بمعدل خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض واقتطاع تكاليف الإنشاء لأعمال التطوير المقترحة من إجمالي قيمة أعمال التطوير لتحديد القيمة المتبقية للأرض.

تم تحديد التقييم الخاص بوحدات التجزئة عن طريق قسم المالية لدى المجموعة وذلك باستخدام القيم العادلة التوضيحية الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والتي تم الحصول عليها من قبل شركات مستقلة في مجال مسح الأراضي واستشاري عقارات. قامت شركات مسح الأراضي باستخدام الطرق الخاصة بمقارنة المبيعات ورسملة رأس المال لتحديد القيم العادلة لوحدات التجزئة.

٧ الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة

	الائتلافات المشتركة		الشركات الزميلة		الإجمالي	
	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	٦٨٤,٩٠٠	٨٨٩,٣٢٠	٢٧٤,٦٦٢	٢٧٣,٨٢٨	٩٥٩,٥٦٢	١,١٦٣,١٤٨
حصة الأرباح/ (الخسارة)	٥٥,٣٨٥	(١٥٠,٧٨)	٢٠,٥٨٦	٨٣٤	٧٥,٩٧١	(١٤,٢٤٤)
إعادة شراء حصة من قبل شركة زميلة	–	–	(٢,٩٥٤)	–	(٢,٩٥٤)	–
استبعاد استثمار	–	(١٨٩,٣٤٢)	–	–	–	(١٨٩,٣٤٢)
في ٣١ ديسمبر	٧٤٠,٢٨٥	٦٨٤,٩٠٠	٢٩٢,٢٩٤	٢٧٤,٦٦٢	١,٠٣٢,٥٧٩	٩٥٩,٥٦٢

الاستثمار في الشركات الزميلة

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.

في السنة السابقة، كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٤٠٪ في شركة «لاندمارك العقارية ذ.م.م» («لاندمارك العقارية»)، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في مجال الوساطة العقارية. تم خلال السنة الحالية تصفية أعمال «لاندمارك العقارية»، وتم بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ إصدار شهادة إلغاء الرخصة التجارية من قبل دائرة التنمية الاقتصادية.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية الخاصة 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 ٢٠١٤	٢٢,٧٢	٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦
استبعاد استثمار	٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢٢,٧٢	٢٥٦,٢٠١	(٥٠,٥٤٩)	١,٩٥٨	٩٥٢
الزوراء	٤٠	١٩٨	(١٨١)	–	(١٨١)
لاندمارك العقارية*		٢٥٦,٣٩٩	(٥٠,٧٣٠)	١,٩٥٨	٨٣٤

* خلال السنة السابقة في ٢٠١٣، تجاوزت حصة المجموعة في الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة القيمة الدفترية للاستثمار، ولذلك لم يتم الاعتراف بخسائر أخرى.

بلغت حصة المجموعة في التزامات الشركات الزميلة ٤٤,٧٢٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٧,٤٢٩,٠٠٠ درهم).

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 تعديلات 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 %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات غير المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح/ (الخسائر) ألف درهم
------------	---------	-------------	----------------------------------	------------------------------	----------------------------------	------------------------------	----------------------------------

٣١ ديسمبر ٢٠١٤							
أراضي للتطوير ذ.م.م ٥٠ شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	الإمارات	٥٩١,٧٣٧	٥٢٢,٢٦٠	١٥,٤٣٣	٣٧٣,٣٧٧	٥٥,٣٨٥	
	٥٠	الإمارات	–	١٥٠	–	–	
			٥٩١,٧٣٧	٥٢٢,٤١٠	١٥,٤٣٣	٣٧٣,٣٧٧	٥٥,٣٨٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٣							
أراضي للتطوير ذ.م.م (٨ ٠ ٧ ٥ ١) شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	الإمارات	٥٠	٥٢٨,١١٨	٣٦٤,٣٩٦	٥١٦٠	١٩٥,٣٢٧	
	٥٠	الإمارات	–	١٥٠	–	–	
			٥٢٨,١١٨	٣٦٤,٥٤٦	٥١٦٠	١٩٥,٣٢٧	(١٥٠,٧٨٠)

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الائتلافات المشتركة ١٣٣,٦٢٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٨٩,٦١٧,٠٠٠ درهم).

* لم يبدأ هذا الائتلاف المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠١٣، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء أسهم مع الشريك الآخر في الائتلاف المشترك بغرض بيع استثمارها في «الأركو ديار»، («الائتلاف المشترك») والخروج من ائتلافها المشترك. وعليه، قامت الشركة ببيع حصتها البالغة ٥٠% في «الأركو ديار» بعد الحصول على الموافقة من قبل إدارة ومجلس إدارة المجموعة.

فيما يلي صافي موجودات «الأركو ديار» في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وصافي الخسائر من الاستبعاد:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ألف درهم	
إجمالي الموجودات	٣٧٨,٦٨٩
إجمالي المطلوبات	(٥٠)
صافي الموجودات	٣٧٨,٦٨٤
حصة ٥٠% من صافي الموجودات	١٨٩,٣٤٢
ثمن البيع	١٣٥,٧٠٦
الخسارة من الاستبعاد قبل تعديل إعادة التصنيف	(٥٣,٦٣٦)
إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد ائتلاف مشترك	(٢٢,٦٤٩)
صافي الخسارة من الاستبعاد	(٧٦,٢٨٥)

٨ الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٥,٣٨١	٢٠,٥١٧	في ١ يناير
(٥٤٠)	٤,٨٦٤	التغير في القيمة العادلة
٢٤,٨٤١	٢٥,٣٨١	في ٣١ ديسمبر

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراض محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٧٩٦,٢١٢	٩٣٤,٠٦٦	٢٤٠,٠٠٠	١,٩٧٠,٢٧٨
–	٩٤,٥١٣	٤,٣٩٦	٩٨,٩٠٩
(٥٦,٨٦٦)	(١٤,٠٥٠)	–	(٧٠,٩١٦)
١٧٥,١٥٠	٣٤٧	–	١٧٥,٤٩٧
–	٣٩٨	–	٣٩٨
٧٥٤,١١٧	(٧٥٤,١١٧)	–	–
(٥٠٣,٢٠٤)	–	–	(٥٠٣,٢٠٤)
١,١٦٥,٤٠٩	٢٦١,١٥٧	٢٤٤,٣٩٦	١,٦٧٠,٩٦٢

الإضافات (إيضاح ١١ ج))	٣٢,٥٣١	٤٠١,٧٧٥	٣٠٨,٧٨٣	٧٤٣,٠٨٩
التحويل نتيجة لإنجاز العقارات التعديل (راجع إيضاح ١٧) / إعادة التصنيف	١٦١,٤٣٤	(١٦١,٤٣٤)	–	–
إلى السلفيات (إيضاح ١٠)	(٤٥,٦٦١)	(١١٤,٣٧٥)	–	(١٦٠,٠٣٦)
عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)	١٥٨,٩٤٩	–	–	١٥٨,٩٤٩
التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)	(١١٨,٥٨٨)	–	–	(١١٨,٥٨٨)
التحويل إلى الممتلكات والمعدات	(١٠,٦٤٢)	–	–	(١٠,٦٤٢)
المبيعات (إيضاح ٢١) (إيضاح ٥)	(٨٨٠,٦٠٠)	–	–	(٨٨٠,٦٠٠)
٢٠١٤ ديسمبر	٤٦٢,٨٣٢	٣٨٧,١٢٣	٥٥٣,١٧٩	١,٤٠٣,١٣٤

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
الاستحقاق طويل الأجل	٦٩٥,٩٠٦	٢٦١,١٥٧
الاستحقاق قصير الأجل	٧٠٧,٢٢٨	١,٤٠٩,٨٠٥
كما في ٣١ ديسمبر	١,٤٠٣,١٣٤	١,٦٧٠,٩٦٢

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أظهر صافي انخفاض معكوس بقيمة ١٥٨,٩٤٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٠٤,٥٨١,٠٠٠ درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند «التكاليف التشغيلية» (إيضاح ٢١).

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

تم رهن أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٩٢,٧٥٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٨٢,٩٩٧,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتُنظر الخيارات المجزية والمربحة لتطوير المشروعات متعددة الاستخدام.

١٠. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٢٧٣,٦٣٨ (١١٨,٥٠٧)	٢٠٩,٨٢٨ (١٢٥,٠٤٧)
١٥٥,١٣١	٨٤,٧٨١
سلفة لشراء عقارات (١)	٤٥,٧٥٠
مبلغ مستحق القبض من إلغاء اتفاقية بيع	١١,٦٢٥
السلفيات المقدمة للمقاولين	٥٤١
السلفيات المقدمة للموردين	٣٣,٥٦٠
مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	٥,٨٥٠
مدينون آخرون	٧,١٥٦
١٠٤,٤٨٢	١٠٥,٢٧٨
٢٥٩,٦١٣	١٩٠,٠٥٩
٢٢٤,٦٠٨	(١٤٥,٧١٩)
٣٥,٠٠٥	٤٤,٣٤٠

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
سلفة لشراء حصة في أحد المشروعات العقارية	١٨٧,٥١٠
سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٩)	١١٤,٣٧٥
٣٠١,٨٨٥	١٨٧,٥١٠
٢٥ (١, ٢٧)	(٢٥٦,١٣٥)
٤٥,٧٥٠	–

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لم يتم رصد مخصص كامل لذمم مدينة تجارية بمبلغ ١٢٤,٤٣٠,٠٠٠ (٢٠١٣: ٥٧,٢٤١,٠٠٠).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة التي لم تتعرض لانخفاض القيمة ٣٠,٧٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٠,٥٤٠,٠٠٠). فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
لم يحن موعد سدادها	٥,٢٣١
حتى ٣ أشهر	١٤,٦٠٥
أكثر من ٣ أشهر	١٠,٨٦٦
٣٠,٧٠٢	٢٧,٥٤٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٨,٥٠٧,٠٠٠ درهم لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل (٢٠١٣: ١٢٥,٠٤٧,٠٠٠ درهم). إن الذمم المدينة التي تعرضت لانخفاض في القيمة بصورة فردية ترتبط بصورة أساسية بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
أكثر من ٦ أشهر	١١٨,٥٠٧
فيما يلي الحركات في مخصص الذمم المدينة التجارية الذي تم رصده من قبل المجموعة:	١٢٥,٠٤٧
في ١ يناير	١٢٥,٠٤٧
(عكس)/ مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	(٦,٥٤٠)
ذمم مدينة مشطوبة خلال السنة لعدم قابلية تحصيلها	–
عكس مخصص عند استبعاد شركة تابعة	–
في ٣١ ديسمبر	١١٨,٥٠٧

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

١١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو 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.

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
أحد المساهمين الرئيسيين	
إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى	٣,٥٢٢
١٨٣	
(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين	
تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين	
رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل	٢٦,٥٠٦
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين	١,٢٨٧
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	١,٥٠٠
٢٩,٢٩٣	٢٤,٨١٦

(ج) المستحق من شركات الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
قصيرة الأجل	
المستحق من ائتلافات مشتركة	١٣١,٩٧٦
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة	٢,٤٩٧,٣٤٧
١,٩٥٩,٩٧٤	٢,٦٣٣,٦٧٣

يتألف النقد والأرصدة المصرفية من وديعة ثابتة بمبلغ ٤٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من بنك دبي الإسلامي ٣٠,٣٣٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم).

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة لغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ درهم. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٤٨٣,٧٣٠ درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

١– يستحق قبض ثمن البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ؛

٢– يمكن سداد ثمن البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسبما يقرر المشتري. في حال كان السداد عيناً، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري.

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

عند إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية، تم تخفيض ثمن البيع بمبلغ ٧٣١ مليون درهم تقريباً، وذلك نتيجة لالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند الطلب، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أو قبل ذلك التاريخ سواء نقداً أو عيناً، أو بكليهما.

في السنة الحالية، ووفقاً لملحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. تم عكس المبلغ مستحق القبض ضمن سجلات الشركة بعد اقتطاع الدفعات المتعهد بها في المستقبل بمبلغ ٢٧٩ مليون درهم (راجع إيضاح ٣١) فيما يتعلق بحقوق شراء قطع أراضي من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء.

خلال السنة الحالية، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩,٣٠٧,٥١٠ درهم مقابل الحساب المدين القائم (راجع إيضاح ٩). تتوقع الإدارة أن يتم سداد الرصيد المدين خلال سنة ٢٠١٥. إن الإجراءات القانونية المتعلقة بإنجاز اتفاقية التسوية/ التعديلات المدرجة على الاتفاقية ما تزال قيد التنفيذ كما في تاريخ الميزانية العمومية.

(د) المستحق إلى شركات الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
قصيرة الأجل	
المستحق لأحد المساهمين الرئيسيين	١,٨٧٥
المستحق لائتلافات مشتركة	١٢,٢٩٩
	١٥,٦٥٧

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب	١٥٨,٠٦٦
ودائع ثابتة قصيرة الأجل	٨٨٨,٦٠٦
النقد في الصندوق	١,١٧٩
	١,٠٤٧,٨٥١
ناقصاً؛ وديعة ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)	(٥٣,٥٥٩)
	٩٩٤,٢٩٢

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

- خلال السنة الحالية، قامت الشركة بالتوقيع على برنامج إعادة هيكلة مالي مع أحد المؤسسات المالية لغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم، فيما يلي الشروط الأساسية لبرنامج إعادة الهيكلة المالي:

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

عقب التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة، ودراسة شروطها الرئيسية، قامت الإدارة بالاعتراف بانخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم (إيضاح ٢٣)، وتأثر القيمة الحالية بمبلغ ٦,٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل.

- خلال السنة، حصلت الشركة على مبلغ ٢٥ مليون درهم من المؤسسة المالية فيما يتعلق بسداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف القيمة القائمة على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

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

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
النقد والأرصدة المصرفية	١,٠٤٧,٨٥١
ناقصاً؛ ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر	(٦٠٨,٥٥٩)
النقد وما يعادله	٤٣٩,٢٩٢

تنطوي الودائع الثابتة قصيرة الأجل على فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل. تخضع الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب لمعدلات فائدة تتراوح بين ٠,٥٥ ٪ إلى ١,١٠ ٪ سنوياً (٢٠١٣: ٠,٥٥ ٪ إلى ١,٧٥ ٪ سنوياً).

١٣ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و٣١ ديسمبر ٢٠١٣، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن خافة الأسهم مُصرَّحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٤ احتياطي قانوني

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

١٥ القروض

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
طويلة الأجل	
التزامات التمويل الإسلامي	٣٩٧,٣٠٥
القروض الإسلامية الأخرى	٨٥,٥٦٥
	٤٨٢,٨٧٠
قصيرة الأجل	
التزامات التمويل الإسلامي	١٤٧,٢٨٣
القروض الإسلامية الأخرى	٢٠,٠٠٩
	١٦٧,٢٩٢
إجمالي القروض	٦٥٠,١٦٢

التزامات التمويل الإسلامي	القروض الإسلامية لأخرى	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٣	٧٤٩,١٥٤	١٣٨,٢٩٦
استبعاد شركة تابعة	–	(٩,٢٠٠)
مبالغ مسددة	(٤٧,٢٨٤)	(٥١,٨٦١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٧٠١,٨٧٠	١٢٤,٥١٩
مبالغ مسددة	(١٥٧,٢٨٣)	(١٨,٩٤٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٥٤٤,٥٨٧	١٠٥,٥٧٤

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥ ٪ إلى ٥,٥ ٪ سنوياً (٢٠١٣: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥ ٪ إلى ٦,٢٥ ٪ سنوياً). يُستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية متساوية القيمة على مدى فترة من خمس إلى عشر سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير. إن التزامات التمويل الإسلامي مضمونة برهونات على عقارات مصنفة ضمن فئة العقارات المُحتفظ بها لغرض التطوير والبيع (إيضاح ٩) وممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) واستثمارات عقارية (إيضاح ٦).

تشمل التزامات التمويل الإسلامي أيضاً تسهيل تم الحصول عليه من مؤسسة مالية بمبلغ ١٤٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم)، من ضمنه مبلغ ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم تم تصنيفه على أنه طويل الأجل، ولا يخضع لمعدل ربح، ويستحق سداده على أقساط نصف سنوية على مدى سنة ونصف. تم عكس الاستحقاق طويل الأجل من القروض ضمن البيانات المالية بالقيمة العادلة بعد الخصم. راجع أيضاً الإيضاح ٢٦.

تشمل القروض مبلغ بقيمة ٣٠,٣٥٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم رئيسي.

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ٢٨٨,٢٨٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٥٥٣,٩٣٩,٠٠٠ درهم).

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية	٣٣,٣٧٧
ذمم دائنة لشراء أراضي	٣٩٦,٨٨٨
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة (راجع إيضاح ٢٦)	١,٧٧٨
مستحقات تكاليف مشروعات (راجع إيضاح ٩)	٢٧,٤٧٧
ضريبة مستحقة الدفع	٤,١٥٢
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	١٩٦,٧٤٣
٦٦٠,٤١٥	٧٧٢,٩٤٧

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
الاستحقاق طويل الأجل	١,٢٤١
الاستحقاق قصير الأجل	٢٥,٧٣٣
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٦,٩٧٤
٥٨٠,٨٩	٦٤٧٠

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ بيان المركز المالي. إن القيمة العادلة لذمم المحتجزات الدائنة طويلة الأجل تقارب قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

١٩ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
في ١ يناير	٧,٧٦٩
المحتمل للسنة	٢,٩٠٠
التعويضات المدفوعة	(١,٣١٩)
التزام محول عن استبعاد شركة تابعة	–
في ٣١ ديسمبر	٩,٣٥٠

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

٢٠ الإيرادات

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
بيع عقارات	٩٤٨,٩٥٩
إيرادات مصادرة عقارات	٢,٨٥٢
إدارة عقارات	٣٧,٩١٨
إيرادات تأجير	٢٥,٢٦٦
إدارة مرافق	٣٠,٣٤٢
إيرادات عقود	–
١,٠٤٥,٣٣٧	٧٢٢,٠٥٥

٢١ التكاليف التشغيلية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)	٨٨٠,٦٠٠
عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)	(١٥٨,٩٤٩)
إدارة مرافق	١٦,٠٥٥
تكاليف عقود	–
تكاليف تأجير	٤,٣١٧
٧٤٢,٠٢٣	٤١٤,٥٩٨

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
رسوم إدارة المبيعات	٤,٢٠٩
الإيرادات التشغيلية الأخرى	١٧,١٨٨
١٩,٤٨٣	١٧,١٨٨

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)	٧٨٠,٥٨
أتعاب مشاركة	٥,٨٢٨
أتعاب قانونية ومهنية	٦,٧٣٤
مصاريف تسويق وبيع	٢٥,٤٠٦
مصاريف اتصالات	٢,٩٧٩
استهلاك (إيضاح ٥)	٢,٨٨٨
تكاليف صيانة المشاريع	٣,٢٤٥
مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى، صافي (إيضاح ١٠)	–
إيجار	٩٧٢
مخصص انخفاض قيمة الودائع طويلة الأجل (إيضاح ١١)١	١٥,٣٦١
أخرى	١٤,٥٠٣
١٥٥,٩٧٤	١١٩,١٠٤

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
رواتب وأجور	٥٦,٢٤٩
تعويضات نهاية الخدمة	٢,٧٧٨
مكافآت أخرى	١٩,٠٣١
٧٨,٠٥٨	٦٤,٨٩٧

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

١- المخصص الذي يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من طرف آخر ضد الشركة فيما يتعلق بتسهيل لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. يعكس هذا المخصص التقييم المبدئي الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بصافي الالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات بعد صدور حكم المحكمة. لا تزال إجراءات التحكيم متداولة لدى المحكمة. راجع كذلك الإيضاح ١١٠(أ).

٢- المخصص الذي يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بالمشرع المتأخر والذي ما يزال قيد التقييم من قبل الإدارة والاستشاريين. يعكس هذا المخصص التقييم المبدئي الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بصافي الالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات.

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

٢٦ التزام تم عكسه

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٤، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية ودية مع مؤسسة مالية بغرض سداد أحد الالتزامات المالية الإسلامية. ترتب على شروط اتفاقية التسوية خفض المبلغ الأصلي بقيمة ٦٠ مليون درهم بالإضافة إلى تنازل عن ربح مستحق بقيمة ٨٧,٩٢ مليون درهم. وعليه، تم الاعتراف بمبلغ ١٤٧,٩ مليون درهم كإيرادات خلال السنة الحالية. وفقاً لاتفاقية التسوية، فإنه يتم تصنيف الرصيد مستحق الدفع البالغ ١٤٥ مليون درهم على أنه رصيد متداول وغير متداول بعد الاعتراف بتأثير القيمة الحالية للرصيد غير المتداول. راجع كذلك الإيضاحين ١٥ و ١٧.

٢٧ مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات

يتضمن ذلك مخصص بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم فيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى من قبل المُطور الرئيسي نظراً للتغيرات في خطة التطوير الأساسية. يعكس هذا المخصص التقييم المبدئي الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بقيمة الأراضي الجديدة المتوقع استلامها من قبل الشركة. راجع كذلك الإيضاح ١١٠(أ).

٢٨ (تكاليف) / إيرادات تمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض مصرفية	٣٩,٣٥٩
ناقصاً: مبالغ مرسلة على موجودات مؤهلة (إيضاح ٩)	-
إجمالي تكاليف التمويل	٣٩,٣٥٩
إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل	٦,٣٩٧
إيرادات تمويل من عكس ذمم مدينة تجارية مخصومة	١,١٠٠
إجمالي إيرادات التمويل	٧,٤٩٧
صافي تكاليف التمويل	(٣١,٨٦٢)
٤٣,٥٥٢	٤٣,١٥٤
(٣٩٨)	

٢٩ ربحية السهم الواحد

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الواحد بقسمة 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 (إيضاح ١١٣).

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بالآلاف الدراهم)	٢٨١,٨٥٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)	٥,٧٧٨,٠٠٠
ربحية السهم الواحد (بالفلس)	٤ .٨٨
١٥٤,٥١٧	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢ .٦٧	

المخفضة

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

٣٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
أرباح السنة	٢٨١,٨٥٠	١٥٤,٥١٧
تسويات لـ:		
الاستهلاك (إيضاح ٥)	٢,٨٨٨	٣,٤٧٩
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)	٢,٩٠٠	١,٨٤٥
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)	–	٢,٧١٦
عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها		
للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)	(١٥٨,٩٤٩)	(١٠٤,٥٨١)
عكس التزام/ مخصص مقابل المطالبات	(٢,٨٠٣)	–
أرباح من استبعاد شركة تابعة	–	(٢٧,٦٧٩)
إيرادات التمويل (إيضاح ٢٨)	(٧,٤٩٧)	(٥,٥١١)
تكاليف التمويل (إيضاح ٢٨)	٣٩,٣٥٩	٤٣,١٥٤
الحصة من نتائج شركات زميلة وائتلاف مشترك (إيضاح ٧)	(٧٥,٩٧١)	١٤,٢٤٤
الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)	(٥٠,١١٧)	(٤٩,٤٦٩)
(الأرباح) / الخسائر من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك (إيضاح ٧)	(١,٠١٧)	٧٦,٢٨٥
الأرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات	(٨٧)	(٢)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة		
للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	٣٠,٥٥٦	١٠٨,٩٩٨
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)	(١,٣١٩)	(١,٣١٦)
الزيادة في الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة	٩,٣٣٥	(٤٠,٧٦٧)
النقص في ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة	(٥,٢٢٩)	(١٨,٦١٩)
النقص في السلفيات غير المتداولة من العملاء	(١٣,٠٨٨)	–
التغيرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية		
من استحقاقات تكاليف المشروع	٤١٦,١٣٥	٤٠٠,٥٨٦
الذمم المدينة التجارية والأخرى	(٧٨,٨٨٩)	٤٩,٦٥٥
المخزون	(١٥٠)	(١,٥٩٢)
المستحق من أطراف ذات علاقة	٦٧٣,٦٩٩	٢,٥١٤
ذمم المحتجزات الدائنة	(٢٥,٨٨٦)	(٢٢,٩٨٣)
دفعات مقدمة من عملاء	(٢٥٢,٥٦٦)	(٢٠٠,٩٢٥)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	(٤٠,٨٧١)	(٢١,١٧٨)
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(١,٤٨٣)	١,٠١١
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧١,٢٤٤	٢٥٥,٣٨٤

٣١ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٢٥,١٧٥,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٣,٤١٧,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات في ذلك التاريخ. كما كان لدى المجموعة ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ٢٧٨,٦٠٤,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٢٠٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم). راجع كذلك الإيضاح ١١ (ج).

٣٢ الالتزامات المحتملة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٢٨,٨٨١,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٨٤,٥٣٩,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإئابة عن الائتلاف المشترك وإحدى الشركات التابعة في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أية مطالبات مادية.

تعتبر الشركة طرفاً في بعض الدعاوى القضائية حيث قام المطورون الرئيسيون بتزويد الشركة بشهادات تسليم خاصة ببعض الأراضي ولكن الشركة لم تقبل هذه الشهادات نظراً لحالة البنية التحتية. قام بعض المطورين الرئيسيين برفع دعاوى / مطالبات قضائية مطالبين فيها بالمبالغ القائمة بالإضافة إلى الشرط الجزائي. ترى الإدارة أنه لا يوجد التزام على الشركة بدفع الشرط الجزائي وفقاً للالتزامات التعاقدية. علاوة على ذلك بعد مراجعة الإدارة للرأي الذي تم الحصول عليه من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى إدارة الشركة أنه ليس من المتوقع أن يكن لدى الشركة تدفقات نقدية خارجية فيما يتعلق بالشرط الجزائي. بعد الأخذ بعين الاعتبار هذه العوامل وأن هذه المطالبات القضائية (الشرط الجزائي) لا تزال في المراحل الأولية، لم تقم الشركة بالاعتراف بأي مخصص فيما يتعلق بهذه الرسوم، وقررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ «المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة»، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظرا لأنه قد صدر حكم مبدئي فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن عليه.

قد تنتج بعض الالتزامات الطارئة 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 الطارئة تدفقات نقدية خارجية 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 توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيلية رئيسية تتمثل في: قطاع التطوير العقاري، وقطاع الأعمال الكهربائية والميكانيكية، وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	الأعمال الكهربائية والميكانيكية ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-----------------------------------	---	-------------------------------------	----------------------

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيرادات القطاع - خارجية	٩٧٧,٠٧٧	–	٦٨,٢٦٠	١,٠٤٥,٣٣٧
أرباح / (خسائر) القطاع	٢٥٣,٠٣٢	–	٢٨,٨١٨	٢٨١,٨٥٠
موجودات القطاع	٥,٩٧٧,٧٥٨	–	١٢١,١٦١	٦,٠٩٨,٩١٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣				
إيرادات القطاع - خارجية	٦٥٥,٠٣٤	٤,٠٠٤	٦٣,٠١٧	٧٢٢,٠٥٥
أرباح / (خسائر) القطاع	١٣,٠٥٣	–	٢٤,٠٠٤	١٥٤,٥١٧
موجودات القطاع	٦,٢٣١,٣٠٩	–	٩٠,٣٧٢	٦,٣٢١,٦٨١

المعلومات الجغرافية

خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستبعاد قطعة أرض في الولايات المتحدة الأمريكية، يتم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت ١٠٤,٩٢١,٠٠٠ درهم (راجع الإيضاح ٦)، مما ترتب عليه أرباح بقيمة ١٦,٩٨١,٧٨٦ درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٠٨,٢٢١,٠٠٠ درهم).

٣٤ أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف / إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية.

٣٥ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	القروض والذمم المدينة ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	–	٢٤,٨٤١	٢٤,٨٤١
الذمم المدينة التجارية والأخرى، باستثناء المبالغ المدفوعة	١٧٣,١٤٤	–	١٧٣,١٤٤
مقدماتاً والسلفيات المقدمة للمقاولين والموردين	١,٩٥٩,٩٧٤	–	١,٩٥٩,٩٧٤
المستحق من أطراف ذات علاقة	٥٣,٥٥٩	–	٥٣,٥٥٩
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٩٩٣,١٣٣	–	٩٩٣,١٣٣
الأرصدة المصرفية	٣,١٧٩,٧٩٠	٢٤,٨٤١	٣,٢٠٤,٦٣١
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	القروض والذمم المدينة ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥
مخصص المطالبات	٧٦,٤٩٥	٧٦,٤٩٥	٧٦,٤٩٥
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤
القروض	٦٥٠,١٦٢	٦٥٠,١٦٢	٦٥٠,١٦٢
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤
	١,٤٢٨,٢٢٠	١,٤٢٨,٢٢٠	١,٤٢٨,٢٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	القروض والذمم المدينة ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	–	٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١
الذمم المدينة التجارية والأخرى، باستثناء المبالغ المدفوعة	١٥٠,١٢٧	–	١٥٠,١٢٧
مقدماتاً والسلفيات المقدمة للمقاولين والموردين	٢,٦٣٣,٦٧٣	–	٢,٦٣٣,٦٧٣
المستحق من أطراف ذات علاقة	٥٤٦,٩٧٩	–	٥٤٦,٩٧٩
الأرصدة المصرفية	٣,٣٣٠,٧٧٩	٢٥,٣٨١	٣,٣٥٦,١٦٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	القروض والذمم المدينة ألف درهم	المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧
ذمم المحتجزات الدائنة	٥٨٠,٨٩	٥٨٠,٨٩
القروض	٨٢٦,٣٨٩	٨٢٦,٣٨٩
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧
	١,٦٧٣,٠٨٢	١,٦٧٣,٠٨٢

٣٦ 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 لإدارة العقارات 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 كويراتيف 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

إن المركز المالي ونتائج عمليات الشركات التابعة الواردة أعلاه، لا تعتبر هامة بالنسبة للمجموعة

الائتلافات المشتركة			
شركة دبي الدولية للتطوير	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركات الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	الإمارات	٪٢٢,٧٢	الاستثمار والتطوير العقاري

شبكة المبادئ

مكاتب ديار للتطوير

المكتب الرئيسي

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

الخليج التجاري

الطابق الأرضي
بناية ميتروبوليس
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: ٤٢١٧٢٨٠ ٤ ٩٧١
فاكس: ٤٢١٧٢٣٠ ٤ ٩٧١

ديرة

بناية المسعود
الطابق ٥
شارع المطار
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: ٢٩٥٥٨٤٤ ٤ ٩٧١
فاكس: ٤٢٩٥٤٠٢٩ ٤ ٩٧١

الشارقة

منطقة القاسمية، شارع الجوازات
مقابل جامع الملك فيصل
بناية بنك دبي الإسلامي
ص.ب. ٢٨٠٠١، الشارقة
هاتف: ٥٧٣٠٥٠٠ ٦ ٩٧١
فاكس: ٥٧٣٠٦٠٠ ٦ ٩٧١

رأس الخيمة

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

العين

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

عجمان

الطابق الأرضي، بناية بنك دبي الإسلامي
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

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

مركز المبيعات

برج بارلينجتون

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

الطريق
لمجتمعات

سعيدة

