شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)
والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

إرنست ويونغ

■ محاسبون قانونيون
صندوق بريد ٩٢٦٧
برج العطار للأعمال
الطابق ٢٨
شارع الشيخ زايد
دبي – الامارات العربية المتحدة

■ هاتف : ٣٣٢٤٠٠٠
فاكس : ٣٣٢٤٠٠٤
dubai.uae@ae.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراجعة البيانات المالية الموجزة المرحلية إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)

المقدمة

لقد راجعنا الميزانية العمومية الموحدة المرحلية المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ والبيانات الموحدة المرحلية للإيرادات والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين المتعلقة بها للفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ والإيضاحات المرفقة. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وتقديم هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

التأكيد على إحدى الأمور

بدون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٤ حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية. في هذه المرحلة، إن الشركة في سياق تحديد القيم العادلة للعقارات والمعدات والأصول المعنوية التي يمكن تحديدها بصورة منفصلة، إن وجدت. نتيجة لذلك فإنه سيتم تحديد المبلغ الملائم للشهرة بعد الانتهاء من إجراءات تحديد القيم العادلة. إن التعديلات للقيم المؤقتة سيتم تثبيتها خلال اثنا عشر شهرا من تاريخ التحويل كما هو مسموح به حسب معيار إعداد التقارير المالية الدولي رقم ٣ " مجموعات الأعمال " وسيتم إجراء اختبار لانخفاض القيمة المدرجة للشهرة في تلك المرحلة.

Ernst & Young

توقيع
إدوارد بي كوينلان
شريك
رقم القيد: ٩٣

٣٠ أكتوبر ٢٠٠٧
دبي، الإمارات العربية المتحدة

بيان الإيرادات الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

	إيضاح	ألف درهم
الإيرادات		٢١٤,٩٢٣
تكلفة الإيرادات		(١٤٢,٠٩٧)
إجمالي الأرباح		٧٢,٨٢٦
إيرادات تشغيلية أخرى		٢٩,١٨٧
مصروفات بيعية وإدارية		(٢٦,٣٥٥)
تكاليف التمويل		(٢,١٤١)
الإيرادات من الودائع		١٩,١٢١
الربح قبل احتساب الضريبة		٩٢,٦٣٨
ضريبة الدخل		١٣١
أرباح الفترة بعد التأسيس		٩٢,٧٦٩
أرباح ما قبل التأسيس، صافي	٥	١٠٧,٣٩٥
أرباح الفترة		٢٠٠,١٦٤
العائدة إلى:		
أصحاب الحقوق في الشركة الأم		١٩٨,٨٣٤
حصة الأقلية		١,٣٣٠
		٢٠٠,١٦٤
الربح للسهم – الأساسي والمخفف	٣	٠,٠٣٤٤

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

الميزانية العمومية الموحدة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
موجودات ثابتة		١٩,٤٠١
الشهرة وأصول معنوية أخرى	٦	٩٦٩,١٤٥
		٩٨٨,٥٤٦
الموجودات المتداولة		
عقارات قيد الإنشاء		٣,٨١٢,٨٧٩
مدينون وأوراق مالية مستحقة القبض		٢٩٨,٤٢٣
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى		٩٦٤,٠٤١
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق		١,٩٩٨,٦٠٣
		٧,٠٧٣,٩٤٦
إجمالي الموجودات		٨,٠٦٢,٤٩٢
الحقوق والمطلوبات		
الحقوق العائدة إلى حاملي حقوق ملكية الشركة الأم		
رأس المال		٥,٧٧٨,٠٠٠
أرباح غير موزعة		١٩٨,٨٣٤
		٥,٩٧٦,٨٣٤
حقوق الأقلية		٥,٧٨٩
إجمالي الحقوق		٥,٩٨٢,٦٢٣
المطلوبات غير المتداولة		
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٣,٨٣٨
مبالغ محتجزة دائنة		٥٣,٠٣١
التزامات تمويل إسلامي		٣١٢,٩٥٧
تمويل لأجل		١,٤٦٢
		٣٧١,٢٨٨
المطلوبات المتداولة		
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع		١,٧٠٧,٨٤٦
تمويل لأجل		٧٣٥
		١,٧٠٨,٥٨١
إجمالي المطلوبات		٢,٠٧٩,٨٦٩
إجمالي الحقوق المطلوبات		٨,٠٦٢,٤٩٢

رئيس مجلس الإدارة
٣٠ أكتوبر ٢٠٠٧

الرئيس التنفيذي
٣٠ أكتوبر ٢٠٠٧

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

	ألف درهم
الأنشطة التشغيلية	
الأرباح قبل الضريبة	٩٢,٦٣٨
تعديلات للبنود التالية:	
الاستهلاك	١,٣٤٤
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٧٤٥
الإيرادات من الودائع	(١٩,١٢١)
تكاليف التمويل	٢,١٤١
	٧٧,٧٤٧
التغيرات في رأس المال العامل:	
مدينون وأوراق مالية مستحقة القبض	٣٢,٠٠٤
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	(٤٨٣,٧٨٠)
إضافات للعقارات قيد الإنشاء، صافي	(٤٧٥,١٦١)
مبالغ محتجزة دائنة	١٢,٧٨٢
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	(٤٠,٥٢١)
النقد المستخدم في العمليات	(٨٧٦,٩٢٩)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(١١)
ضريبة دخل	١٣١
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٨٧٦,٨٠٩)
الأنشطة الاستثمارية	
شراء موجودات ثابتة	(٣,٢٥٠)
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر	٢٠,٠٠٠
الإيرادات من الودائع	١٩,١٢١
صافي التدفق النقدي الداخل عند استحواذ شركة تابعة	٢
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	٣٥,٨٧٣
الأنشطة التمويلية	
التزامات التمويل الإسلامي المقبوضة	٥٤,٦٢١
التزامات التمويل الإسلامي المدفوعة	(١,٠٠٠,٠٠٠)
صافي الحركة في التمويل لأجل	١١٩
تكاليف التمويل المدفوعة	(٢,١٤١)
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	(٩٤٧,٤٠١)
النقص في النقد وما يعادله	(١,٧٨٨,٣٣٧)
النقد وما يعادله في ١٠ يوليو	٣,٧٨٦,٩٤٠
النقد وما يعادله في ٣٠ سبتمبر	١,٩٩٨,٦٠٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

	العائدة إلى أصحاب الحقوق في الشركة الأم				
	رأس المال ألف درهم	الأرباح غير الموزعة ألف درهم	المجموع ألف درهم	حقوق الأقلية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ١٠ يوليو ٢٠٠٧	٥,٧٧٨,٠٠٠	-	٥,٧٧٨,٠٠٠	٤,٤٥٩	٥,٧٨٢,٤٥٩
الأرباح للفترة	-	١٩٨,٨٣٤	١٩٨,٨٣٤	١,٣٣٠	٢٠٠,١٦٤
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧	**٥,٧٧٨,٠٠٠**	**١٩٨,٨٣٤**	**٥,٩٧٦,٨٣٤**	**٥,٧٨٩**	**٥,٩٨٢,٦٢٣**

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ (غير مدققة)

١ - الأنشطة

حصلت شركة ديار للتطوير ش م ع ("الشركة") على موافقة وزارة الاقتصاد وهيئة الأوراق المالية والسلع الإماراتية بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٠٧ لتعلن عن الاكتتاب الأولي العام بنسبة ٥٥ % من أسهم الشركة, تبعاً لاستكمال جميع المتطلبات القانونية والإجراءات الضرورية وفقا للقوانين في الإمارات العربية المتحدة.

ساهم مؤسسو الشركة بنسبة ٤٥% من حقوق ملكية الشركة بشكل عيني (إيضاح ٤). أكتمل تخصيص الأسهم بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٠٧ وتم تأسيس وتسجيل الشركة بشكل رسمي كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي ، الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧. إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي الاستثمارات العقارية وتطوير العقارات والوساطة وإدارة وتأجير المباني وتقديم خدمات الدعم المتعلقة بها.

إن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة تشمل أنشطة الشركة والشركات التابعة لها والمشاريع المشتركة التالية (مجتمعة مشار إليها "بالمجموعة"):

الشركات التابعة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية
			٢٠٠٧
أوميجا الهندسية ذ.م.م	ميكانيكية وهندسية وصحية	الإمارات	٥٥%
دبي إنشاءات جاير يمنكول سناي في تيكاريت ليمتد سركاتي	تطوير العقارات	تركيا	١٠٠%
دي. آي. بي تاور ش.م.ل	استثمارات عقارية وتطوير العقارات	لبنان	١٠٠%
بيروت باي ش.م.ل	تطوير العقارات	لبنان	١٠٠%
ديار للتطوير ش.م.ل	مكتب تمثيلي لديار	لبنان	١٠٠%
ديار (المملكة المتحدة) ليمتد*	مكتب تمثيلي لديار	المملكة المتحدة	١٠٠%
ديار كايمان ليمتد*	شركة استثمار قابضة	جزر كايمان	١٠٠%
ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. آي*	شركة استثمار قابضة	هولندا	١٠٠%
تاون تاور ش.م.ل	تطوير العقارات	لبنان	١٠٠%

خلال الفترة استحوذت الشركة على ١٠٠% من حصة تاون تاور ش.م.ل.

*إن هذه الشركات التابعة لم تمارس أية أنشطة خلال الفترة.

المشاريع المشتركة (شركات المحاصة)	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية
			٢٠٠٧
أراضي للتطوير ذ.م.م	تطوير العقارات	الإمارات	٥٠%
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م*	تطوير العقارات	الإمارات	٥٠%

* إن هذا المشروع المشترك لم يمارس أية أنشطة خلال الفترة.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب ٣٠٨٣٣، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

وفقاً لنصوص النظام الأساسي للشركة، فإن الفترة المالية الأولى للشركة بدأت بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧، تاريخ تأسيس الشركة، وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. بما أن هذه البيانات المالية المرحلية هي الأولى للشركة فإنه لم يتم عرض أية أرقام مقارنة في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ ومعايير إعداد التقارير المالية الدولية ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية لا تحتوي على جميع المعلومات والافصاحات الضرورية للبيانات المالية الكاملة التى تعد وفقا لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية والنتائج للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي يمكن توقعها للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧.

تعد هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بدرهم الإمارات العربية المتحدة.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة ولم يتم اتباعها حتى الآن

إن المعيار المحاسبي الدولي والتفسيرات التي تم إصدارها ولم تصبح إلزامية حتى الآن وكذلك لم يتم إتباعها من قبل المجموعة حتى الآن هي كما يلي:

معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨: القطاعات التشغيلية

تم إصدار معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨: القطاعات التشغيلية من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية في نوفمبر عام ٢٠٠٦ ويسري مفعوله للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. قد يتطلب المعيار الجديد إجراء تغيرات في طريقة إفصاح المجموعة عن المعلومات حول قطاعاتها التشغيلية.

أسس توحيد البيانات المالية

تشتمل البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على البيانات المالية للشركة وكل من الشركات التابعة التي تسيطر عليها (المجموعة - أنظر إيضاح١). تعتبر الشركات تحت السيطرة إذا كانت الشركة تمتلك، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أكثر من ٥٠% من حقوق التصويت فيها أو قادرة على التأثير في سياساتها المالية والتشغيلية للاستفادة من أنشطتها.

يتم توحيد بيانات الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستملاك وهو التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وتبقى موحدة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

إن جميع الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر ضمن المجموعة الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة المثبتة في الأصول يتم حذفها بالكامل.

الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، أصدرت الإدارة الأحكام التالية، بعيداً عن تلك المتعلقة بالتقديرات التي لها أكبر تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة.

تحويل الحصة العادلة في العقارات

دخلت المجموعة في عدد من العقود مع مشترين لبيع أراضي ووحدات شقق. حددت الإدارة الحصة العادلة في هذه الأصول وبناء عليه فإن مخاطر ومزايا الملكية يتحملها المشتري حالما يلتزم بإتمام الدفع للشراء. يستدل على هذا الالتزام من خلال العقد الموقع لشراء العقار والدفعات الكافية عن العمل المنجز. استناداً لهذا، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات والأرباح عندما تقوم بإجراءات إتمام العقار.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبلغ الموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصروفات المعلنة والإفصاحات عن المطلوبات المحتملة والمخصصات الناتجة عنها والقيمة العادلة للفترة. إن هذه التقديرات ضرورية استناداً إلى الافتراضات حول عدة عوامل وقد تختلف النتائج الفعلية عن المبالغ المعلنة كما هو مبين أدناه:

التكاليف لإتمام العقارات قيد الإنشاء

تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام العقارات قيد الإنشاء لكي تحدد التكلفة العائدة للإيرادات التي يتم تثبيتها. هذه التقديرات تشتمل على تكلفة تقديم أنشطة البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل مقاولي الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للمتعاملين.

الانخفاض الدائم في قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض دائم في قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. هذا يتطلب تقدير القيمة المستخدمة للوحدات التي تنتج النقد والتي خصصت لها الشهرة. إن تقدير المبلغ المستخدم يتطلب من المجموعة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الوحدات التي تنتج النقد.

الاستثمارات في المشاريع المشتركة

إن مساهمات المجموعة في المشاريع المشتركة التي تعرف بالمنشآت التي تخضع لرقابة مشتركة تحتسب وفقاً لطريقة التوحيد النسبي حيث تحتسب المجموعة حصتها من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات في المشاريع المشتركة على أساس كل على حدة.

تحقق الإيرادات

بيع العقارات

يتم تثبيت الإيرادات من بيع قطع الأراضي على أساس طريقة الاستحقاق بالكامل عندما تتحقق جميع الشروط التالية:

- عندما يكتمل البيع ويتم توقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري، حتى تاريخ البيانات المالية، كافياً ليوضح التزام لدفع ثمن العقار.
- عندما تحول المجموعة إلى المشتري المخاطر العادية ومزايا الملكية في معاملة البيع ولم يعد لها علاقة مستمرة بالعقار.

يتم تثبيت الإيرادات من بيع الشقق على أساس النسبة المئوية المنجزة عندما تتحقق جميع الشروط التالية:

- عندما يكتمل البيع ويتم توقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري، حتى تاريخ البيانات المالية، كافياً ليوضح التزام لدفع ثمن العقار.
- عندما تبدأ أعمال التشييد وتكون الأعمال الهندسية والتصاميم وتسوية الموقع مكتملة.
- عند التزام المشتري. لا يحق للمشتري استرجاع نقوده إلى في حال عدم تسليم العقار. تعتقد الإدارة أن إمكانية عدم استطاعة المجموعة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية بعيدة.
- عندما يمكن تقدير إجمالي عوائد المبيعات والتكاليف بصورة معقولة.

إيرادات المقاولات

تمثل إيرادات المقاولات إجمالي قيمة الأعمال المنجزة خلال الفترة وتشمل قيمة البيع التقديرية لأعمال المقاولات قيد التنفيذ المقدرة حسب طريقة النسبة المئوية من العمل المنجز وتقاس بالرجوع إلى إجمالي التكلفة المصروفة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة المقدرة لكل مقاولة. لا تؤخذ أية أرباح حتى يتقدم العمل في المقاولة لنقطة يمكن عندها تحديد الأرباح الممكن تحقيقها بصورة معقولة. وعندما لا يمكن تحديد الأرباح الممكن تحقيقها بصورة معقولة، يتم تثبيت الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف المقاولة المصروفة من المرجح أن يتم تحصيلها وتثبت تكاليف المقاولة كمصروف في الفترة التي حدثت خلالها. يتم تكوين مخصص لجميع الخسائر المتوقع حدوثها عند إتمام العقود المبرمة بتاريخ الميزانية العمومية سواء بدأ العمل بهذه المقاولات أم لا.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إيرادات الرسوم والعمولات
يتم تثبيت إيرادات الرسوم والعمولات عند اكتسابها.

الإيرادات من الودائع
يتم تثبيت الإيرادات من الودائع على أساس الاستحقاق.

الخدمات
يتم تثبيت الإيرادات من الخدمات في الفترة التي تقدم فيها الخدمات.

تكلفة بيع العقار
تشتمل تكلفة بيع العقار على تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تشتمل تكاليف التطوير على تكلفة البنية التحتية والإنشاء. تستند تكلفة البيع بخصوص الشقق على النسبة المقدرة من تكلفة التطوير المصروفة لتاريخه مقابل إجمالي تكاليف التطوير المقدرة لكل مشروع.

تكاليف القروض
إن تكاليف القروض العائدة مباشرةً إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة وهي الأصول التي تحتاج إلى فترة زمنية من الوقت للتحضير للاستخدام المزمع، تضاف إلى تكلفة تلك الأصول إلى أن تصبح تلك الأصول جاهزة للاستخدام.

تثبت جميع تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدثت خلالها.

الضريبة
يتم تكوين مخصص للضريبة وفقاً للأنظمة المالية المطبقة في البلدان التي تعمل فيها المجموعة.

يتم تكوين مخصص ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام لجميع الفروقات المؤقتة بتاريخ الميزانية العمومية . ويتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة حسب نسبة الضريبة المتوقع استخدامها للفترة عند تحقيق الأصل أو سداد الالتزام، استناداً إلى القوانين السارية المفعول بتاريخ الميزانية العمومية.

تتم مراجعة المبلغ المدرج لأصول ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل ميزانية عمومية ويخفض إلى الحد الذي تكون فيه من غير المرجح أن الأرباح الخاضعة للضريبة الكافية ستكون متوفرة للسماح باستخدام كل أو جزء من أصول ضريبة الدخل المؤجلة.

الموجودات الثابتة
تتم تسجيل الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض دائم في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة لاستخدام الموجودات كما يلي:

• الأثاث والتركيبات	على مدى ٤ إلى ٥ سنوات
• الآلات والمعدات	على مدى ٤ سنوات
• السيارات	على مدى ٤ سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض الدائم في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عند وجود مثل هذا المؤشر وعندما تزيد القيمة المدرجة عن القيمة الممكن تحصيلها فإنه يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى المبلغ الممكن تحصيله.

إن المصاريف التي تنفق لإحلال عنصر أحد بنود الموجودات الثابتة التي تدرج في الحسابات بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصاريف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيت جميع المصاريف الأخرى في بيان الإيرادات عند حدوث المصاريف.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الشهرة

يتم قياس الشهرة عند الحيازة في البداية بالتكلفة باعتبارها تمثل الزيادة في تكلفة الحيازة عن حصة الحائز عليها في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي يمكن تحديدها. ولاحقاً للتثبيت الأولي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر من الانخفاض الدائم في القيمة. يتم مراجعة الشهرة سنوياً أو أكثر من مرة سنوياً إذا أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى إمكانية انخفاض القيمة المدرجة بها بشكل دائم.

لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، فإن الشهرة المستحوذة في مجموعة أعمال، يتم من تاريخ الحيازة تخصيصها لكل من الوحدات التي تنتج النقد للمجموعة أو مجموعات الوحدات التي تنتج النقد، التي من المتوقع أن تستفيد من تعاون المجموعة، بغض النظر ما إذا كانت الموجودات والمطلوبات الأخرى للمجموعة تم التنازل عنها لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات. إن كل وحدة أو مجموعة الوحدات التي خصصت لها الشهرة:

- تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث تتم مراقبة الشهرة لأغراض إدارية داخلية، و
- ليست أكبر من قطاع يستند على نموذج إعداد التقارير الرئيسي أو الثانوي للمجموعة المحدد وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٤) – إعداد التقارير القطاعية.

يتم تحديد الانخفاض الدائم في القيمة بتقييم المبلغ القابل للتحصيل من الوحدة التي تنتج النقد (مجموعة الوحدات التي تنتج النقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للتحصيل من الوحدة التي تنتج النقد (مجموعة الوحدات التي تنتج النقد) أقل من المبلغ المدرج، يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة. عند استبعاد الشهرة التي تشكل جزءاً من الوحدة التي تنتج النقد (مجموعة الوحدات التي تنتج النقد) وجزءاً من العملية ضمن تلك الوحدة فإن الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة تدرج في المبلغ المدرج للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة المتعلقة بالعملية المستبعدة والجزء من الوحدة التي تنتج النقد المحتفظ بها.

العقارات قيد الإنشاء

تصنف العقارات قيد الإنشاء بغرض البيع تحت بند عقارات تحت الإنشاء. تظهر العقارات غير المباعة والعقارات المباعة التي لم تحقق شروط التعرف على الإيراد بقيمة التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تظهر العقارات المباعة والتي حققت شروط التعرف على الإيراد زائداً الأرباح/ (الخسائر) العائدة لها ناقصاً قيمة الفواتير الصادرة والمبالغ المحملة على تكلفة المبيعات المرتبطة بالإيرادات المحققة. تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاءات والمصاريف الأخرى المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للمشروع. والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للاستخدام قيد التنفيذ. يتم رسملة التكاليف المباشرة من بدء المشروع حتى إتمامه. يعرّف الإتمام على أنه إما عند إصدار شهادة الإتمام الفعلي أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع قد اكتمل أيهما أقرب. وعند إتمام المشروع يتم شطب تكلفة العقارات غير المباعة من عقارات قيد الإنشاء وتحول إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

الانخفاض في القيمة وعدم تحصيل موجودات مالية

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية قد تعرض لانخفاض دائم في قيمته. في حالة وجود مثل هذا الدليل فإن خسائر الانخفاض الدائم في القيمة يتم تثبيتها في بيان الإيرادات. يحدد الانخفاض الدائم كما يلي:

أ) بالنسبة للأصول التي تظهر بالقيمة العادلة فإن الانخفاض الدائم يمثل الفرق ما بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة تم تثبيتها سابقاً في بيان الإيرادات.

ب) بالنسبة للأصول التي أظهرت بالتكلفة فإن الانخفاض الدائم يمثل الفرق ما بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب سعر السوق الحالي للعائد من أصل مالي مشابه.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المدينون
يتم إظهار الذمم المدينة بقيمة الفاتورة الأصلية ناقصاً المخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تثبيت مخصص الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. تشطب الديون المعدومة عندما لم يعد هناك إمكانية لتحصيلها.

النقد وما يعادله
يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع
يتم تثبيت المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات
يتم تثبيت المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو فعلي) على المجموعة نتيجة حدث سابق وتكون تكاليف سداد الالتزام محتملة وقابلة للتحديد.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
تقوم المجموعة بتكوين مخصص للمبالغ الواجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة خدمة الموظفين، خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

تحويل العملات الأجنبية
يتم عرض البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة لدى الشركة. تحدد كل شركة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها وان البنود المدرجة في بياناتها المالية تقاس باستخدام العملة المطبقة لديها.إن المعاملات التي أجريت بعملات أجنبية يتم تسجيلها في البداية بالعملة المستخدمة حسب سعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. وإن الموجودات والمطلوبات المالية المصنفة بعملات أجنبية يعاد تحويلها إلى العملة المستخدمة حسب سعر الصرف السائد بتاريخ الميزانية العمومية. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل في بيان الإيرادات. إن البنود غير المالية التي تم تحديدها على أساس التكلفة التاريخية للعملة الأجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف بتاريخ المعاملات الأولية. وإن البنود غير المالية التي يتم تحديدها بالقيمة العادلة للعملة الأجنبية يتم تحويلها حسب أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

إن العملات المستخدمة للعمليات الأجنبية هي الليرة التركية والليرة اللبنانية. بتاريخ إعداد التقرير تم تحويل الموجودات والمطلوبات لهذه الشركات التابعة إلى العملة المستخدمة لدى المجموعة (الدرهم) حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ الميزانية العمومية ويتم تحويل بيانات الإيرادات الخاصة بها حسب متوسط أسعار الصرف للفترة. تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل مباشرة لعنصر منفصل من حقوق الملكية. عند استبعاد المنشأة الأجنبية فإن المبلغ الإجمالي المؤجل المثبت ضمن حقوق الملكية المتعلقة بتلك المنشأة يتم تثبيته في بيان الإيرادات.

٣- ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم بتقسيم صافي أرباح الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم وقدره ١٩٨,٨٣٣,٩١٣ درهم على المعدل الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وقدره ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١ درهم.

لم يتم عرض أية أرقام للربح المخفف للسهم، حيث أن الشركة لم تصدر أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير على ربح السهم عند استخدامها.

٤- تجميع الأعمال

استحوذت شركة ديار للتطوير ش.م.ع (قيد التأسيس) على حصة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع في شركة ديار للتطوير ش.م.خ كما في ٣٠ مايو ٢٠٠٧ لقاء مبلغ قدره ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم على أن يسدد عن طريق إصدار ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم في الشركة. قامت الشركة بتسجيل مؤقت لموجودات ومطلوبات شركة ديار للتطوير (ش.م.خ) بالقيمة المدرجة في دفاتر شركة ديار للتطوير (ش.م.خ) بتاريخ التحويل وهي ملخصة أدناه:_

	ألف درهم
الموجودات الثابتة	١٤,٩٥٦
العقارات قيد الإنشاء	٢,٦٤١,٤٩٤
مدينون وأوراق مالية مستحقة القبض	٢٤٥,٢٦٧
المصاريف المدفوعة مقدماً و موجودات أخرى	٣٨٢,٠٧٩
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق	٥٨٤,٥٩٨
إجمالي الموجودات	٣,٨٦٨,٣٩٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢,٨٠٥
مبالغ محتجزة دائنة	٤٤,٥٣١
قروض لأجل	١,٣٤٦
التزامات التمويل الإسلامي	٨٥٧,٠٣٨
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	١,٣٢٧,٨٧٥
حقوق الأقلية	٣,٧٦٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الأقلية	٢,٢٣٧,٣٥٨
القيمة الدفترية لصافي الموجودات المستملكة في ٣٠ مايو ٢٠٠٧	١,٦٣١,٠٣٦
المبلغ المدفوع	٢,٦٠٠,٠٠٠
الشهرة والأصول المعنوية الأخرى (إيضاح ٦)	٩٦٨,٩٦٤

في هذه المرحلة، فإن المجموعة في سياق تحديد القيم العادلة للعقارات للموجودات والمطلوبات المستحوذة. نتيجة لذلك فإنه سيتم تحديد المبلغ الملائم للشهرة بعد الانتهاء من إجراءات تحديد القيمة العادلة. إن التعديلات للقيم المؤقتة سيتم تثبيتها خلال اثنا عشر شهرا من تاريخ التحويل كما هو مسموح به حسب معيار إعداد التقارير المالية الدولي رقم ٣ " مجموعات الأعمال " وسيتم إجراء اختبار لانخفاض القيمة المدرجة للشهرة في تلك المرحلة.

خلال الفترة، قامت المجموعة باستحواذ ١٠٠% من حصة تاون تاور ش م ل، ومقرها لبنان وتقوم الشركة باستثمار العقارات وتطويرها. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي يمكن تحديدها للشركة المستحوذة بذلك التاريخ كانت كما يلي:

	مثبتة عند الاستحواذ ٢٠٠٧ ألف درهم
أرصدة لدى البنوك	٢٤٥
المصاريف المدفوعة مقدماً و موجودات أخرى	٨
عقارات قيد الإنشاء	١٠٤,٣٩٣
إجمالي الموجودات	١٠٤,٦٤٦
دائنون وأوراق مالية مستحقة الدفع	١٠٤,٥٨٤
إجمالي المطلوبات	١٠٤,٥٨٤
القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة	٦٢
المبلغ المدفوع	٢٤٣
الشهرة الناتجة عند الاستحواذ	١٨١

٥- أرباح ما قبل التأسيس

إن الحركة في أرباح ما قبل التأسيس خلال الفترة من ٣٠ مايو إلى ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كانت كما يلي:

	ألف درهم
أرباح ما قبل التأسيس من ٣٠ مايو إلى ١٠ يوليو ٢٠٠٧	١٨٤,٧٤٣
المبلغ القابل للتوزيع لمساهمي شركة ديار للتطوير ش م خ	(٧٧,٣٤٨)
إيرادات الاكتتاب الأولي العام، صافي	١٠٧,٣٩٥

وفقاً للنشرة التمهيدية المصدرة عند الاكتتاب الأولي العام، فإن الأرباح المكتسبة من عمليات الشركة المساهمة الخاصة (ش م خ) حتى تاريخ التأسيس هي أرباح مستحقة الدفع إلى مساهمي شركة ديار للتطوير ش م خ.

إن إيرادات الاكتتاب الأولي العام تمثل الإيرادات المكتسبة من استثمار الأموال المقبوضة من الاكتتابات الأولية العامة بالأسهم ما بين اليوم الأول من الاكتتاب العام (٦ مايو ٢٠٠٧) و تاريخ تأسيس الشركة بعد تنزيل المصاريف المتعلقة بتأسيسها والقابلة للتوزيع إلى مساهمي شركة ديار للتطوير ش م ع.

٦ - الشهرة والأصول المعنوية الأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم
تم تثبيت الشهرة والأصول المعنوية الأخرى :	
التأسيس (إيضاح ٤)	٩٦٨,٩٦٤
استحواذ تاون تاور ش م ل (إيضاح ٤)	١٨١
الشهرة و الأصول المعنوية الأخرى	٩٦٩,١٤٥

كما هو مبين في الإيضاح (٤) فإن التعديلات لقيمة الموجودات والمطلوبات المثبتة مؤقتاً سيتم تثبيتها خلال اثنا عشر شهراً من تاريخ تجميع الأعمال. إن إتمام التخصيص الأولي للأصول المعنوية وإجراء اختبار لانخفاض القيمة ذات العلاقة سوف ينجز بعد تثبيت التعديلات للقيم المؤقتة.

٧- المعلومات القطاعية

لأغراض تشغيلية تم تنظيم أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسين للأعمال: أنشطة تطوير العقارات، التي تتضمن بشكل رئيسي الاستثمارات العقارية وتطوير العقارات والوساطة وإدارة وتأجير المباني، والأنشطة الأخرى التي تتضمن بشكل رئيسي أعمال الكهرباء والميكانيك وخدمات توريد العمال. تمثل هذه القطاعات الأساس الذي تبني عليه المجموعة تقاريرها عن التحليل القطاعي الرئيسي. يتم تنفيذ المعاملات بين القطاعات وفقاً لنسب الربح التي تساوي تقريباً الأسعار السائدة في السوق.

تمثل هذه القطاعات الأسس التي تبني عليها الشركة تقاريرها عن التحليل القطاعي الرئيسي. تقوم الشركة عادةً باحتساب المبيعات والتحويلات بين القطاع حسب الأسعار السائدة في السوق. تسجل الإيرادات العائدة للمناطق الجغرافية على أساس موقع الأصول المنتجة للإيرادات.

	تطوير العقارات والأنشطة المتعلقة بها ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*الأنشطة الأخرى* ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*المجمـــوع* ٢٠٠٧ ألف درهم
إيرادات القطاع	١٨٢,٩٩٤	٣١,٩٢٩	٢١٤,٩٢٣
أرباح القطاع	٨٩,٩١٠	٢,٨٥٩	٩٢,٧٦٩
أرباح ما قبل التأسيس، صافي			١٠٧,٣٩٥
أرباح الفترة			٢٠٠,١٦٤

	تطوير العقارات والأنشطة المتعلقة بها ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*الأنشطة الأخرى* ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*المجمـــوع* ٢٠٠٧ ألف درهم
موجودات القطاع	٧,٩٧٤,٣٢٦	٨٨,١٦٦	٨,٠٦٢,٤٩٢
مطلوبات وحقوق ملكية القطاع	٧,٩٧٤,٣٢٦	٨٨,١٦٦	٨,٠٦٢,٤٩٢

مع أن إدارة المجموعة تستند بصورة رئيسية على قطاعات الأعمال، إلا أن المجموعة تعمل في سوقين جغرافيين: دولة الإمارات العربية المتحدة المصنفة محلية وخارج دولة الإمارات المصنفة دولية. يظهر الجدول التالي توزيع الإيرادات التشغيلية وإجمالي الموجودات والمصاريف الرأسمالية الخاصة بالمجموعة حسب القطاع الجغرافي:

	محلية ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*دولية* ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*المجمـــوع* ٢٠٠٧ ألف درهم
إيرادات القطاع	٢١٤,٩٢٣	-	٢١٤,٩٢٣
أرباح القطاع	٩٣,٨١٣	(١,٠٤٤)	٩٢,٧٦٩
أرباح ما قبل التأسيس، صافي			١٠٧,٣٩٥
أرباح الفترة			٢٠٠,١٦٤

٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

	محلية ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*دولية* ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ ألف درهم	*المجموع* ٢٠٠٧ ألف درهم
إجمالي الموجودات	٧,٦٢٢,٩٩٠	٤٣٩,٥٠٢	٨,٠٦٢,٤٩٢
المصاريف الرأسمالية	٣,٠٧١	١٧٩	٣,٢٥٠

٨ - الالتزامات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧، كان لدى المجموعة التزامات رأسمالية بلغت ٢,١٣٢,٠٥٦ درهم . إن هذه تمثل قيمة العقود الصادرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ بعد تنزيل الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة الدفع التي تمت في ذلك التاريخ.