شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)
والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

محاسبون قانونيون
ص.ب ٩٢٦٧
برج الماس الأعمال – الطابق ٤٨
شارع الشيخ زايد
دبي – الإمارات العربية المتحدة
هاتف ٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٠+
فاكس ٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠١٤+
dubai.uae@ae.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)

تقرير عن البيانات المالية

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها ("المجموعة") والتي تتألف من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ والبيانات الموحدة للإيرادات والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المرفقة.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية والنصوص المطبقة من النظام الأساسي لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) وقانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته). تتضمن هذه المسؤولية تصميم وتطبيق والمحافظة على نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من الأخطاء الجوهرية سواء كان ذلك نتيجة لاختلاس أو خطأ واختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإعداد التقديرات المحاسبية المعقولة في مثل هذه الحالات.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى أعمال تدقيقنا. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على أدلة التدقيق حول المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. إن الإجراءات المختارة تعتمد على تقدير مدققي الحسابات وتشمل تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية سواء نتيجة لاختلاس أو لخطأ. وعند تقييم هذه المخاطر، يضع المدقق في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة لكي يتم تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في مثل هذه الحالات، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة. ويتضمن التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ككل.

وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية

كذلك نؤكد بأنه في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة تتضمن، من جميع النواحي الجوهرية، المتطلبات السارية المفعول لقانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) وإن شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة تتفق مع السجلات المحاسبية للشركة. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا. وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال الفترة أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) أو النظام الأساسي لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) على وجه قد يكون له تأثير جوهري على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

Ernst & Young

توقيع
فاروق سير (رقم القيد: ٤٩١)
عن أرنست ويونغ

دبي، الإمارات العربية المتحدة
٢٥ يناير ٢٠٠٩

بيان الإيرادات الموحد

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	إيضاح	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم	من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم
الإيرادات	٥	٢,٩٥٦,٥٢٧	٣,٧٨٨,٨٣٣
تكاليف الإيرادات	٥	(١,٩٩٠,٠٢٣)	(٢,٤٩٣,٨١٧)
إجمالي الأرباح		٩٦٦,٥٠٤	١,٢٩٥,٠١٦
إيرادات تشغيلية أخرى	٦	١٥٦,٥٦٥	٢٢٢,٨٦٩
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	٧	(٣١٨,٣٠٣)	(٤٣٤,٨٣٦)
تكاليف تمويل		(١٥,٤٠٩)	(١٨,٢٩٧)
الإيرادات من الودائع		٢٨,٧٦٨	٦٣,٧٦٤
صافي الربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	١٧	٣٠٤,٢٤٢	٣٠٤,٢٤٢
الحصة من نتائج الشركات الشقيقة		(٢,٠٠١)	(٢,٠٠١)
الأرباح قبل احتساب الضريبة		١,١٢٠,٣٦٦	١,٤٣٠,٧٥٧
ضريبة الدخل		(١٦,٢٥٢)	(١٧,٦٦٦)
الأرباح للفترة قبل أرباح ما قبل التأسيس		١,١٠٤,١١٤	١,٤١٣,٠٩١
أرباح ما قبل التأسيس، صافي	٨	–	١٠٧,٣٩٥
أرباح السنة/ الفترة		١,١٠٤,١١٤	١,٥٢٠,٤٨٦
العائدة إلى:			
مساهمي الشركة الأم		١,٠٩٥,١٣٠	١,٥٠٥,٩٧٤
حصة الأقلية		٨,٩٨٤	١٤,٥١٢
		١,١٠٤,١١٤	١,٥٢٠,٤٨٦
الأرباح للسهم العائدة لمساهمي الشركة الأم:			
– الربح الأساسي والمخفف للسهم	٩	٠,١٨٩٥ درهم	٠,٢٦٠٦ درهم

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الميزانية العمومية الموحدة

في 31 ديسمبر 2008

	إيضاح	*31 ديسمبر 2008* *ألف درهم*
الموجودات		
الأرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	10	**641.194**
مدينون وأوراق قبض	11	**1.147.780**
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	12	**727.557**
دفعات مقدما لشراء عقارات		**1.126.094**
عقارات قيد الإنشاء	13	**4.241.350**
استثمارات في شركات شقيقة	14	**656.018**
موجودات ثابتة	16	**35.298**
استثمارات عقارية	17	**1.729.030**
الشهرة	3	**968.964**
إجمالي الموجودات		**11.273.285**
المطلوبات والحقوق		
المطلوبات		
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	18	**1.941.908**
دفعات مقدما من العملاء		**1.090.214**
التزامات تمويل إسلامي	19	**574.921**
تمويل لأجل	20	**216.504**
مبالغ محتجزة دائنة		**138.318**
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	21	**9.348**
إجمالي المطلوبات		**3.971.213**
الحقوق		
الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		
رأس المال	22	**5.778.000**
احتياطي قانوني	23	**152.263**
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		**(874)**
أرباح غير موزعة		**1.353.711**
		7.283.100
حقوق الأقلية	24	**18.972**
إجمالي الحقوق		**7.302.072**
إجمالي المطلوبات والحقوق		**11.273.285**

رئيس مجلس الإدارة
25 يناير 2009

المدير التنفيذي
25 يناير 2009

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 30 المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	إيضاح	من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم
الأنشطة التشغيلية		
الأرباح قبل الضريبة		١,٤٣٠,٧٥٧
تعديلات للبنود التالية:		
الاستهلاك	١٦	١٤,٠١٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٧,٣٢٩
الإيرادات من الودائع		(٦٣,٧٦٤)
تكاليف تمويل		١٨,٢٩٧
الحصة من نتائج الشركات الشقيقة		٢٠٠١
ربح من استبعاد شركة تابعة		(٤,٢٤٢)
صافي الربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية		(٣٠٤,٢٤٢)
ربح من استبعاد موجودات ثابتة		(١٢١)
		١,١٠٠,٠٣٤
التغيرات في الأعمال الرأسمالية:		
مدينون وأوراق قبض		(٨١٧,٣٥٣)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى		(٣٠٧,٧٤٢)
دفعات مقدماً لشراء عقارات		(١,٠٣٣,٥٥٣)
عقارات قيد التنفيذ، صافي		(٢,٠٤٩,١٩٦)
مبالغ محتجزة دائنة		٩٨,٠٦٩
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع		٤٢٧,٤٥٢
دفعات مقدمة من العملاء		٨٠١,٩٤١
النقد المستخدم في العمليات		(١,٧٨٠,٣٤٨)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١,٠٨٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(١,٧٨١,٤٣٣)
الأنشطة الاستثمارية		
شراء موجودات ثابتة	١٦	(٣٣,٣٦٨)
المبالغ المحصلة من استبعاد موجودات ثابتة		٩٨٤
استثمارات في الشركات الشقيقة		(٦٥٨,٠١٩)
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر		(٩٣٦)
الإيرادات من الودائع		٦٣,٧٦٤
صافي التدفق النقدي الخارج عند تحويل/استحواذ شركات تابعة		(٢٢٥,٣٥٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٨٥٢,٩٢٨)
الأنشطة التمويلية		
الزيادة في رأس المال	٢٢	٣,١٧٨,٠٠٠
أرباح ما قبل التأسيس	٨	١٠٧,٣٩٥
التزامات التمويل الإسلامي المقبوضة		٦٦٤,١٧٩
التزامات التمويل الإسلامي المدفوعة		(١,٣٤٧,٥٩٤)
صافي الحركات في التمويل لأجل		٢١٤,٤٢٧
تكاليف تمويل مدفوعة		(١٨,٢٩٧)
صافي النقد من الأنشطة التمويلية		٢,٧٩٨,١١٠
الزيادة في النقد وما يعادله		١٦٣,٧٤٩
صافي فرق تحويل العملات الأجنبية		(٨٧٤)
النقد وما يعادله في ١٠ يوليو ٢٠٠٧		٤٥٧,٣٨٤
النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	١٠	٦٢٠,٢٥٩

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	العائدة لمساهمي الشركة الأم						
	رأس المال *ألف درهم*	*احتياطي قانوني* *ألف درهم*	*احتياطي تحويل عملات أجنبية* *ألف درهم*	*أرباح غير موزعة* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*	*حقوق الأقلية* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
إصدار أسهم	٥,٧٧٨,٠٠٠	–	–	–	٥,٧٧٨,٠٠٠	–	٥,٧٧٨,٠٠٠
حصة الأقلية المستحوذة	–	–	–	–	–	٤,٤٦٠	٤,٤٦٠
فروقات تحويل عملات أجنبية مثبتة مباشرة في حقوق الملكية	–	–	(٨٧٤)	–	(٨٧٤)	–	(٨٧٤)
أرباح الفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	–	–	–	١,٥٠٥,٩٧٤	١,٥٠٥,٩٧٤	١٤,٥١٢	١,٥٢٠,٤٨٦
إجمالي الإيرادات والمصاريف للفترة	–	–	(٨٧٤)	١,٥٠٥,٩٧٤	١,٥٠٥,١٠٠	١٤,٥١٢	١,٥١٩,٦١٢
المحول إلى الاحتياطي القانوني	–	١٥٢,٢٦٣	–	(١٥٢,٢٦٣)	–	–	–
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	**٥,٧٧٨,٠٠٠**	**١٥٢,٢٦٣**	**(٨٧٤)**	**١,٣٥٣,٧١١**	**٧,٢٨٣,١٠٠**	**١٨,٩٧٢**	**٧,٣٠٢,٠٧٢**

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

١ - الأنشطة

حصلت شركة ديار للتطوير ش م ع ("الشركة") على موافقة وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات العربية المتحدة وهيئة الأوراق المالية والسلع الإماراتية بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٠٧ لإجراء 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. 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 المرفقة تشمل أنشطة الشركة والشركات التابعة لها والمشاريع المشتركة التالية (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

الشركات التابعة	*النشاط الرئيسي*	*بلد التأسيس*	*نسبة الملكية*
أوميجا الهندسية ذ.م.م	ميكانيكية وكهربائية وصحية	إ.ع.م	٥٥%
ناشن وايد رينيارز ذ.م.م*	وساطة وخدمات ذات علاقة	إ.ع.م	١٠٠%
بيروت باي ش.م.ل	استثمار وتطوير والعقارات	لبنان	١٠٠%
ديار للتطوير ش.م	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%
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن	استثمار وتطوير العقارات	الولايات المتحدة	١٠٠%
ديار موريشوس ليمتد*	استثمار وتطوير العقارات	موريشوس	١٠٠%
ديار سيتي موريشوس ليمتد*	استثمار وتطوير العقارات	موريشوس	١٠٠%
ديار ماليزيا إس دي إن بي إتش دي*	استثمار وتطوير والعقارات	ماليزيا	١٠٠%
ديار وتر فرونت سيتي إس دي إن بي إتش دي*	استثمار وتطوير والعقارات	ماليزيا	١٠٠%
فلامنجو كريك ذ.م.م	تجارة عامة، تجارية وصناعية قابضة	إ.ع.م	١٠٠%

خلال الفترة الحالية، استبعدت الشركة حصتها بنسبة ١٠٠% في شركة دبي إنشاءات جابر يمنكول سناي في تيكاريت ليمتد سركاتي ودي أي بي تاور ش.م.ل وتاون تاور ش.م.ل (إيضاح ٤).

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

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

خلال الفترة، استبعدت الشركة حصتها بنسبة ٤٠% في شركة ديار السعودية لتطوير العقارات المحدودة، وهي شركة محاصة في المملكة العربية السعودية.

*إن هذه المشاريع المشتركة لم تمارس أية أنشطة خلال الفترة.

١ – الأنشطة (تتمة)

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

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، فإن الفترة المالية الأولى للشركة بدأت بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧، تاريخ تأسيس الشركة، وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. بما أن هذه هي الفترة الأولى من عمليات الشركة فإنه لم يتم عرض أية أرقام مقارنة في هذه البيانات المالية الموحدة. قدمت الإدارة أيضاً النتائج الموحدة لعمليات المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ لتزويد القارئ بالمعلومات.

٢ – السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تعد هذه البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهي العملة المستخدمة لدى الشركة وعملة عرض البيانات المالية ويتم تقريب جميع القيم لأقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. إن كل منشأة في المجموعة تحدد عملتها المستخدمة والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام العملة المستخدمة.

يستم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

أسس توحيد البيانات المالية

الشركات التابعة

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لذات فترة التقرير المنوي كما في الشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر ضمن المجموعة الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة المثبتة في الأصول يتم حذفها بالكامل. يتم توحيد الشركات التابعة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على الرقابة وتبقى موحدة حتى تاريخ توقف تلك الرقابة.

إن حصة الأقلية المساهمة تمثل الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتم إظهارها بشكل منفصل في بيان الإيرادات ضمن حقوق المساهمين في الميزانية العمومية الموحدة، بشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة الأم. يتم احتساب استحواذ حقوق الأقلية باستخدام طريقة استكمال المنشأة الأم، حيث أن الفرق بين المبلغ المدرج والقيمة الدفترية للحصة من صافي الموجودات المستحوذة يتم تثبيته في الشهرة.

شركات المحاصة

شركات المحاصة هي الشركات التي يكون فيها للمجموعة رقابة مشتركة على البيانات المالية وسياسات إعداد التقارير المالية. في البيانات المالية الموحدة، يتم إدراج الاستثمارات في شركات المحاصة باستخدام طريقة توحيد نسبية حيث تقوم المجموعة باحتساب موجوداتها ومطلوباتها وإيراداتها ومصروفاتها في الشركات المحاصة كل على حدى.

الشركات الشقيقة

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون فيها للمجموعة تأثيراً جوهرياً لكن ليس لها رقابة على السياسات المالية والتشغيلية. في البيانات المالية الموحدة، تحتسب الاستثمارات في الشركات الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية من تاريخ بدء التأثير الجوهري أو الرقابة المشتركة حتى تاريخ توقف التأثير الجوهري. تظهر الاستثمارات في الشركات الشقيقة في الميزانية العمومية بالتكلفة زائداً التغيرات اللاحقة للاستملاك في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الشقيقة، ناقصاً أي انخفاض دائم في القيمة. يظهر بيان الإيرادات حصة المجموعة من نتائج الشركات الشقيقة.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة ولم يتم إتباعها حتى الآن
باستثناء التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ بخصوص تصنيف الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء (إيضاح ١٧ط)، لم تقم المجموعة باتباع المعايير المحاسبية الصادرة عن مجلس إعداد المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة عنها والتي أصدرت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ولم تصبح إلزامية حتى الآن وكذلك لم يتم إتباعها من قبل المجموعة وهي:

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 ٢٠٠٧ 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.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ المعدل – عرض البيانات المالية
إن معيار إعداد التقارير الدولية رقم ١ المعدل: عرض البيانات المالية تم إصداره في ٦ سبتمبر ٢٠٠٧ وسوف يصبح ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. يقوم المعيار بفصل التغيرات في حقوق الملكية بالنسبة للمالك ولغير المالك. إن بيان التغيرات في حقوق الملكية سوف يتضمن فقط تفاصيل المعاملات مع المالك وسيبين عرض حقوق الملكية لغير المالك في خط منفرد. بالإضافة إلى ذلك، يقدم المعيار بيان الإيرادات الشامل: يقوم بتقديم كل بنود الإيرادات والمصاريف المثبتة إما في بيان واحد أو في بيانين مرتبطين. لا زالت المجموعة تجري تقييما فيما إذا كانت ستحصل على بيان أو بيانين.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ – تكاليف القروض
إن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ المعدل، *تكاليف القروض* تم إصداره في مارس ٢٠٠٧ وسوف يصبح ساري المفعول للسنوات المالية ابتداء من أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. تم تعديل هذا المعيار ليلبي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل. إن الأصل المؤهل هو أصل يحتاج لفترة من الزمن ليصبح جاهز للاستعمال أو للبيع. إن سياسات المجموعة المحاسبية مطابقة مع المعيار المعدل.

التفسير رقم ١٥ عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية – "اتفاقيات إنشاء العقارات"
صدر التفسير رقم ١٥ عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية " اتفاقيات إنشاء العقارات" في يوليو ٢٠٠٨ وسوف يصبح ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. يتم تطبيق هذا التفسير بأثر رجعي. يوضح التفسير كيف ومتى يجب أن تكون الإيرادات والمصاريف ذات العلاقة من بيع وحدات عقارية مثبتة إذا تم التوصل إلى اتفاقية بين المطور والبائع قبل اكتمال إنشاء العقار.

ينص التفسير أيضاً بأنه يجب على المطور تثبيت الإيرادات بالإشارة لمرحلة الانجاز باستخدام طريقة النسبة المئوية للعمل المنجز إذا قام المطور بتحويل الرقابة والمخاطر الجوهرية والمزايا والملكية للأعمال قيد التشغيل للمشتري في ظل الظروف الحالية في حال استمرار أعمال الانشاءات. إن المجموعة بصدد تحديد أثار هذا التفسير في ضوء الأنظمة المحلية بما في ذلك التعديلات الأخيرة على تلك الأنظمة والتي تم توضيحها الآن. وعلى ضوء ما سبق، فإن تأثيرات التفسير في مرحلة التطبيق الأولى غير معروفة في هذه المرحلة.

تحسينات على معايير إعداد التقارير المالية الدولية

في مايو ٢٠٠٨ أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية أول مجموعة من التعديلات على المعايير والغرض الأساسي من ذلك إزالة التضارب وتوضيح النصوص.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ – عرض البيانات المالية
يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات كمحتفظ بها لغرض المتاجرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: لا يتم إجراء التثبيت والقياس بشكل تلقائي كجزء متداول في الميزانية العمومية. لم ينتج عن ذلك أية إعادة تصنيفات للأدوات المالية.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ – الموجودات الثابتة.
استبدال المصطلح "صافي سعر البيع" بـ "القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع". قامت المجموعة بتعديل سياستها المحاسبية وفقاً لذلك، ولم ينتج عن ذلك أية تغيرات في المركز المالي.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ – تكاليف القروض
تم تعديل تعريف تكاليف القروض ليشمل النوعين من البنود اللذان يعتبران صنفان من تكاليف القروض في واحد – مصاريف الفوائد محتسبة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية المحتسبة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ – الاستثمار في الشركات الشقيقة
إذا تم احتساب شركة شقيقة بالقيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، يتم فقط تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ للإفصاح عن طبيعة وحدود أية قيود هامة على قدرة الشركة الشقيقة بتحويل الأموال إلى المنشأة بشكل نقدي أو تسديد قروض. لم ينتج عن هذا التعديل أي تأثير على المجموعة حيث لا يتم احتسابه على شركات المجموعة الشقيقة بالقيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. إن الاستثمار في شركة شقيقة هو أصل مفرد لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة. وبالتالي، فإن أي اختبار انخفاض في القيمة غير مخصص بشكل منفصل للشهرة المدرجة في رصيد الاستثمار. لم ينتج عن هذا التعديل أي تأثير على المجموعة حيث تم تطبيق هذه السياسة سابقاً.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ – الاستثمار في مشروع مشترك
إذا تم احتساب مشروع مشترك بالقيمة العادلة، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، فإن متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ للإفصاح عن التزامات أطراف المشروع المشترك، سيتم تطبيقها أيضاً كملخص للمعلومات المالية حول الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. لا ينتج عن هذا التعديل أي تأثير على المجموعة حيث أنه لا يتم إحتساب المشاريع المشتركة بالقيمة العادلة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ – الانخفاض الدائم في قيمة الموجودات.
عندما يتم استخدام التدفقات النقدية المخصومة لتقدير "القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع" يتطلب ذلك إفصاحات إضافية حول سعر الخصم، بالتوافق مع الإفصاحات المطلوبة عندما يتم استخدام التدفقات النقدية المخصومة في تقدير "القيمة المستخدمة". لا يوجد لهذا التعديل تأثير مباشر على البيانات المالية الموحدة للمجموعة لأن المبلغ الممكن تحصيله من وحدات توليد النقد تم تقديره حالياً باستخدام "القيمة المستخدمة".

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ – الموجودات المعنوية
يتم تثبيت المصاريف على الإعلان والأنشطة الترويجية كمصروف عندما تكون المجموعة إما لديها الحق بالوصول للبضائع أو أنها حصلت على الخدمة. لا ينتج عن هذا التعديل أي تأثير على المجموعة لأنها لا تدخل في مثل تلك النشاطات الترويجية.

معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٧، الأدوات المالية: الإفصاحات
إزالة المرجع لـ "إجمالي إيرادات الفوائد" كعنصر من تكاليف التمويل.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ – السياسات المحاسبية، التغير في التقديرات والأخطاء المحاسبية
توضيحات بأن إرشادات التطبيق فقط والتي هي جزء لا يتجزأ من معيار إعداد التقارير المالية الدولية هي إلزامية عند اختيار السياسات المحاسبية.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٠ – الأحداث بعد فترة إعداد التقارير المالية.
توضيحات بأن أرباح الأسهم المعلنة بعد نهاية فترة إعداد التقارير ليست إلزامية.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ – مزايا الموظفين
تعديل تعريف " تكاليف الخدمة السابقة" بـ "العائد على الموجودات حسب الخطة" و "قصير الأمد" و " مزايا طويلة الأمد" للموظفين. يتم احتساب التعديلات على الخطط التي ينتج عنها انخفاض في المزايا المتعلقة بالخدمات المستقبلية على أنها تقليص للخطط. تم حذف المرجع إلى تثبيت المطلوبات الطارئة للتأكد من الالتزام بالمعيار مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية

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.

الاستثمارات العقارية
إختارت المجموعة إتباع نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. قامت المجموعة باكراً بإتباع تعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ بخصوص تصنيف الأستثمارت العقارية قيد الإنشاء (إيضاح ١٧). ووفقا لذلك، فإن الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد الإنشاء تدرج بالقيمة العادلة مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المدرجة في بيان الإيرادات الموحد.

تحويل الحصة العادلة في العقارات
دخلت المجموعة في عدد من العقود مع مشترين لبيع أراضي وشقق ووحدات تجارية. 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. استنادا لهذا، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات والأرباح عند انجاز إتمام العقار.

تصنيف العقارات
تقرر الإدارة عند استحواذ العقار فيما إذا كان يجب تصنيفه على أنه متوفر للبيع أو محتفظ به للتطوير أو أنه استثمار عقاري. تصنف المجموعة العقارات كعقارات قيد الإنشاء عند وجود النية لتطوير العقار لغرض البيع إلى أطراف أخرى. كذلك تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كاستثمارات عقارية عند وجود النية للاحتفاظ بها للإيجار أو لازدياد قيمتها أو للاستخدام لغرض غير محدد. تقوم المجموعة بتغيير التصنيف عند تغيير الهدف من الاحتفاظ بالعقار.

استخدام التقديرات
إن إعداد البيانات المالية الموحدة 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 استنادا إلى الافتراضات حول عدة عوامل وقد تختلف النتائج الفعلية عن المبالغ المعلنة كما هو مبين أدناه:

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين المجموعة بخدمات مثمنين كطرف ثالث للحصول على تقديرات للقيمة السوقية للاراضي المصنفة كاستثمارات عقارية لغرض قيمتها العادلة ومراجعة الانخفاض الدائم في القيمة والافصاحات في البيانات المالية. عند غياب الأسعار الحالية في السوق الفعال للعقارات تحت الإنشاءات، تقوم المجموعة بتقييم مثل تلك العقارات استناداً إلى أسعار التدفق النقدي المخصومة المتوقعة والمدعومة من قبل أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة. كذلك تحصل المجموعة على قيم العقارات المكتملة في نفس الموقع من أجل أغراض المقارنة.

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كانت قيمة الموجودات غير المالية قد انخفضت وذلك مرة واحدة سنوياً على الأقل. هذا يتطلب تقدير "القيمة قيد الاستخدام" لوحدة إنتاج النقد التي خصصت لها الموجودات غير المالية. إن تقدير مبلغ القيمة قيد الاستخدام يتطلب من الإدارة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار سعر خصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات
بشرط أن يكون من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف بصورة معقولة إذا كان ذلك ينطبق، تثبت الإيرادات في بيان الإيرادات الموحد كما يلي:

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.
- إن الذمم المدينة الخاصة بالمجموعة لا تخضع للتبعية المستقبلية.

يتم تثبيت الإيرادات من بيع الوحدات السكنية والتجارية 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.
- الإنشاء تخطى المرحلة الإعدادية. تم الانتهاء من الأعمال والتصاميم الهندسية وتنفيذ العقد الإنشائي وتسوية الموقع وأساس البناء إلخ.
- 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 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.

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.

٢ – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

تكاليف القروض
إن تكاليف القروض العائدة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة وهي الأصول التي تحتاج إلى فترة كبيرة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول إلى حين أن تصبح الأصول جاهزة فعليا للاستخدام أو البيع.

يتم تثبيت جميع تكاليف القروض الأخرى في حساب الأرباح والخسائر في الفترة التي حدثت خلالها.

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

إن الضريبة الحالية هي الضريبة المتوقع استحقاقها على الإيرادات الخاضعة للضريبة للسنة وذلك باستخدام نسب الضريبة المفروضة أو المفروضة فعلياً بتاريخ الميزانية العمومية وأية تعديلات على الضريبة المستحقة الدفع والخاصة بسنوات سابقة.

إن ضريبة الدخل المتعلقة بالبنود المثبتة مباشرة في حقوق الملكية يتم تثبيتها ضمن الحقوق وليس في بيان الإيرادات.

يتم تكوين مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام لجميع الفروقات المؤقتة بتاريخ الميزانية العمومية ما بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات والمبالغ المدرجة بها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالنسب الضريبية المتوقع استخدامها للفترة عند تحقيق الأصل أو سداد الالتزام استناداً للقوانين السارية بتاريخ الميزانية العمومية.

يتم تثبيت أصول الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع ونقل الأصول للضريبة غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح إن الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية ستكون متوفرة مقابل الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع وان نقل الأصول للضريبة غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة يمكن استخدامها.

يتم مراجعة المبلغ المدرج لأصول الضريبة المؤجلة بتاريخ كل ميزانية عمومية وتخصم إلى الحد الذي تكون فيه من غير المرجح أن الأرباح الخاضعة للضريبة الكافية ستكون متوفرة للسماح لكل أو جزء من أصول الضريبة المؤجلة يمكن استخدمها.

العقارات قيد الإنشاء
تصنف العقارات التي يجري إنشائها بغرض البيع تحت بند عقارات قيد الإنشاء. تظهر العقارات غير المباعة والعقارات المباعة التي لم تحقق شروط تثبيت الإيراد بقيمة التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تظهر العقارات المباعة والتي حققت شروط تثبيت الإيراد بالتكلفة زائدا الأرباح العائدة لها ناقصا 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. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة القيم المدرجة للعقارات قيد الإنشاء على أساس سنوي.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات الثابتة

يتم 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:

• تحسينات مباني مستأجرة	٤ سنوات
• الأثاث والتركيبات	٤ إلى ٥ سنوات
• الآلات والمعدات	٤ سنوات
• السيارات	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.

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 تثبيت خسائر الانخفاض في بيان الإيرادات. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل الأعلى بين صافي سعر بيع الموجودات الثابتة والقيمة المستخدمة. إن صافي سعر البيع هو المبلغ الممكن تحصيله من بيع الموجودات الثابتة حسب الأسعار السائدة في السوق حيث أن القيمة المستخدمة هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية المتوقعة لتنتج من استمرار استخدام الموجودات الثابتة ومن بيعها عند نهاية أعمارها المقدرة.

يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود مؤشر أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في الموجودات الثابتة لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

الاستثمارات العقارية

إن العقارات المحتفظ بها للإيجار وزيادة رأس المال أو الاستخدام غير المحدد يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية. إن العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها للاستعمال المستقبلي كاستثمارات عقارية يتم تصنيفها أيضاً كاستثمارات عقارية لأن المجموعة اختارت الاتباع المبكر للمعيار المحاسبي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" والذي يسري مفعوله ابتداءً من ١ يناير ٢٠٠٩.

يتم قياس الاستثمارات العقارية في البداية بالتكلفة وتشمل مصاريف الشراء المرتبطة بالاستثمار. بعد التثبيت الأولي، يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تستند القيمة العادلة على أسعار السوق الفعلية، المعدلة عند اللزوم، لأية اختلافات في الطبيعة والمكان لموجودات معينة. تستعين المجموعة بخدمات مثمنين مؤهلين كطرف ثالث للحصول على تقديرات للقيمة السوقية للأراضي المصنفة كاستثمارات عقارية لغرض قيمتها العادلة ومراجعة الانخفاض الدائم في القيمة والافصاحات في البيانات المالية. في غياب الأسعار الحالية في السوق النشط للعقارات تحت الإنشاءات، تقوم المجموعة بتقييم مثل تلك العقارات استناداً إلى أسعار التدفق النقدي المخصومة المتوقعة والمدعومة من قبل أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة. تحصل المجموعة أيضاً على قيم العقارات المكتملة في نفس الموقع من أجل أغراض المقارنة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الإيرادات الموحد في الفترة التي تظهر فيها.

إذا أصبح الاستثمار العقاري استثمار يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كموجودات ثابتة وتصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف عبارة عن تكلفتها لأغراض محاسبية.

٢ – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات في الشركات الشقيقة

تحتسب استثمارات المجموعة في الشركات الشقيقة حسب طريقة حقوق الملكية المحاسبية. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركات الشقيقة في المبلغ المدرج للاستثمارات وهي غير مطفأة أو لم يتم إجراء اختبار الانخفاض عليها بشكل منفصل. عند وجود تغيير تم تثبيته بصورة مباشرة ضمن حقوق الشركة الشقيقة، تقوم المجموعة بتثبيت حصتها من أية تغييرات وتفصح عنها، عندما ينطبق ذلك، في بيان التغيرات في حقوق المساهمين. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات ما بين المجموعة وشركاتها الشقيقة يتم حذفها بحدود حصة المجموعة في الشركة الشقيقة.

يتم بيان حصة أرباح الشركة الشقيقة في بيان الإيرادات الموحد. إن هذه الأرباح عائدة إلى مساهمي الشركة الشقيقة وبالتالي تمثل الأرباح بعد الضريبة وحصة الأقلية في الشركات التابعة للشركات الشقيقة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان من الضروري تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة الإضافية على استثمارات المجموعة في شركاتها الشقيقة. تقوم المجموعة بتحديد بتاريخ كل ميزانية عمومية إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في الشركات الشقيقة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق ما بين المبلغ الممكن تحصيله للشركة الشقيقة والقيمة المدرجة لديها وتثبت المبلغ في بيان الإيرادات.

الاستثمارات في المشاريع المشتركة

يوجد لدى المجموعة حصص في المشاريع المشتركة التي تخضع لرقابة مشتركة. إن المشروع المشترك هو اتفاقية تعاقدية حيث أن كل طرفين أو أكثر يتعهدون بالقيام بأنشطة اقتصادية خاضعة لمراقبة مشتركة، وإن المنشأة التي تخضع لرقابة مشتركة هي مشروع مشترك يتضمن تأسيس منشأة منفصلة حيث أن لدى أطراف المشروع حصة فيه. تقوم المجموعة بتثبيت حصتها في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية حتى التاريخ التي توقف به المجموعة الرقابة المشتركة على المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للمشروع المشترك لنفس سنة إعداد التقارير للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عندما يستخدم للمشروع المشترك سياسات محاسبية مختلفة، يتم عمل تعديلات ضرورية للسياسات المحاسبية للمشاريع المشتركة تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

مجموعات الأعمال والشهرة

يتم احتساب الأعمال المدمجة باستخدام الطريقة المحاسبية للحيازة. يشتمل هذا على تثبيت الأصول التي يمكن تحديدها (من ضمنها الأصول المعنوية غير المثبتة سابقاً) والمطلوبات (من ضمنها المطلوبات المحملة وباستثناء إعادة الهيكلة المستقبلية) للأعمال المستحوذة بالقيمة العادلة.

إن الشهرة المستحوذة في مجموعات الأعمال يتم قياسها في البداية بالتكلفة باعتبارها الزيادة في تكلفة العمل المدمج عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للأصول والمطلوبات المحتملة التي يمكن تحديدها والخاصة بالشركة المستحوذة. بعد التثبيت الأولي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة.

لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، فإن الشهرة المستحوذة في مجموعة أعمال من تاريخ الحيازة، والمخصصة لكل من الوحدات التي تنتج النقد 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.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مجموعات الأعمال والشهرة (تتمة)

عندما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة التي تنتج النقد (مجموعة الوحدات التي تنتج النقد)، وجزءاً من العملية ضمن تلك الوحدة يتم الإستغناء عنه، فإن الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة تدرج في المبلغ المدرج للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة و عند استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة المتعلقة بالعملية المستبعدة والجزء من الوحدة التي تنتج النقد المحتفظ بها.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض بشكل سنوي (كما في ٣١ ديسمبر) وعندما تشير الظروف أن القيمة المدرجة من الممكن انخفاضها. يتم تحديد الانخفاض في القيمة من خلال تقييم المبلغ الممكن تحصيله من الوحدة التي تنتج النقد أو مجموعة الوحدات التي تنتج النقد، حيث تكون متعلقة بالشهرة. عندما يكون المبلغ الممكن تحصيله من الوحدة التي تنتج النقد أو مجموعة الوحدات التي تنتج النقد أقل من المبلغ المدرج فإنه يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة.

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 الدفع في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل رصيد السحب على المكشوف من البنوك.

انخفاض قيمة الموجودات المالية
تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد تعرضت لانخفاض دائم في قيمتها. إذا تم اعتبار ان قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت، وفقط في حالة وجود مثل هذا الدليل فإن خسائر الانخفاض الدائم في القيمة كنتيجة لحدث أو أكثر والتي حصلت بعد التثبيت الأولي للموجودات (حصول "حدث خسارة") ولهذا الحدث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لأحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية التي من الممكن تقديرها بشكل معقول. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض الدائم مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة أو إهمال أو تقصير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الأوضاع الاقتصادية بالتعثر .

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.

القروض والسلفيات
بعد التثبيت الأولي، يتم تقييم القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في بيان الإيرادات عندما يتم استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية الإطفاء.

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.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)
بخصوص الموظفين مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بالمشاركة في صندوق اشتراكات التقاعد لدى الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه الاشتراكات والتي تحمل على المصاريف عند استحقاقها.

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

تحويل العملات الأجنبية
يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة لدى الشركة الأم. 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 الأرباح والخسائر. إن أية شهرة تنتج عن استحواذ العمليات الأجنبية وأية تعديلات بالقيمة العادلة للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة من الاستحواذ تعامل كموجودات وموجودات للعمليات الأجنبية ويتم تحويلها بسعر السوق عند الإغلاق.

كما في تاريخ التقرير، فإن الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة بالعملات السائدة غير الدرهم الإماراتي يتم تحويلها إلى الدرهم الإماراتي بسعر الصرف السائد بتاريخ الميزانية العمومية ويتم تحويل بيانات الإيرادات لتلك الشركات حسب المعدل الموزون لأسعار الصرف للسنة.

تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل مباشرة كعنصر منفصل من حقوق الملكية. عند استبعاد أية منشأة فإن المبلغ الإجمالي المؤجل المثبت ضمن حقوق الملكية المتعلقة بتلك المنشأة يتم تثبيته في بيان الإيرادات.

المطلوبات الطارئة
إن المطلوبات الطارئة لا يتم تثبيتها في البيانات المالية الموحدة. يتم الإفصاح عنها ما لم تكن هناك إمكانية بعيدة من التدفق الخارجي للمصادر المتداخلة بالمنافع الاقتصادية. إن الأصل الطارئ لا يتم تثبيته في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون هناك إمكانية للتدفق الداخلي للمنافع الاقتصادية.

٣- مجموعات الأعمال

استحوذت شركة ديار للتطوير ش.م.ع (قيد التأسيس) على حصة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع في حقوق 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. حسب النشرة التمهيدية الصادرة عند الاكتتاب العام الأولي فإن الأرباح المكتتبة حتى تاريخ التأسيس (١٠ يوليو ٢٠٠٧) كانت تخص مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.خ). تم إدراج هذه الأرباح ضمن الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع. إن موجودات ومطلوبات شركة ديار للتطوير (ش.م.خ) عند الاستحواذ وبتاريخ التأسيس ملخصة أدناه:

	٣٠ مايو ٢٠٠٧ ألف درهم	*١٠ يوليو ٢٠٠٧ ألف درهم*
الموجودات الثابتة	١٤,٩٥٦	١٧,٤٩٥
العقارات قيد الإنشاء	٢,٦٤١,٤٩٤	٣,٢٣٣,٣٢٥
مدينون وأوراق قبض	٢٤٥,٢٦٧	٣٣٠,٤٢٧
دفعات مقدماً لشراء عقارات	٦٤,٨٥٩	٩٢,٥٤١
المصاريف المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٣١٧,٢٢٠	٤٣١,٨٧٣
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق	٥٦٤,٥٩٨	٤٥٧,٣٨٤
إجمالي الموجودات	٣,٨٦٨,٣٩٤	٤,٥٨٣,٠٤٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢,٨٠٥	٣,١٠٤
مبالغ محتجزة دائنة	٤٤,٥٣١	٤٠,٢٤٩
تمويل لأجل	١,٣٤٦	٢,٠٧٨
التزامات التمويل الإسلامي	٨٥٧,٠٣٨	١,٢٥٨,٣٣٦
دفعات مقدما من العملاء	٢,٨٨٣	١٧٢,٦٤٨
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	١,٣٢٤,٩٩٢	١,٤٧١,١٣٥
حقوق الأقلية	٣,٧٦٣	٤,٤٥٩
إجمالي المطلوبات وحقوق الأقلية	٢,٢٣٧,٣٥٨	٢,٩٥٢,٠٠٩
القيمة الدفترية لصافي الموجودات المستحوذة	١,٦٣١,٠٣٦	١,٦٣١,٠٣٦
المبلغ المدفوع	٢,٦٠٠,٠٠٠	
الشهرة	٩٦٨,٩٦٤	

خلال الفترة، تم استخدام مخصص سعر الشراء من قبل الإدارة والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات لشركة ديار للتطوير ش.م.خ في تاريخ الاستحواذ بما يعادل القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات كما في نفس التاريخ.

خلال الفترة قامت المجموعة بالاستحواذ أيضاً على شركة فلامينغو كريك ذ.م.م، وهي منشأة مؤسسة ومسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في تطوير مشروع فلامينغو كريك من طرف ذات علاقة (إيضاح ٢٥). إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي يمكن تحديدها للشركة المستحوذة بذلك التاريخ كانت كما يلي:

٣- مجموعات الأعمال (تتمة)

	ألف درهم
عقارات قيد الإنشاء	٣٦٩,٩٦٥
إجمالي الموجودات	٣٦٩,٩٦٥
دفعات مقدماً من العملاء	١١٥,٦٢٦
القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة	٢٥٤,٣٣٩
مبلغ الشراء	٢٥٤,٣٣٩
الشهرة الناتجة عند الاستحواذ	-

٤- استبعاد شركات تابعة وشركة محاصة (مشروع مشترك)

خلال الفترة، استبعدت المجموعة حصصها في المنشآت التالية:

أ) تاون تاور ش.م.ل، وهي شركة تم الاتسحواذ عليها خلال الفترة، وشركة دي آي بي تاور ش.م.ل، وهما شركتان تابعتان مملوكتان بالكامل في لبنان. تتألف موجودات الشركات التابعة بشكل رئيسي من الأراضي التي تبلغ تكلفتها ١٠٤,٣٤٠,٠٠٠ درهم و ٩٨,٣٤١,٠٠٠ درهم على التوالي. إن قيمة البيع والتكلفة ذات علاقة مدرجة في الإيرادات وتكلفة الإيرادات على التوالي.

ب) حصة بنسبة ٤٠% في مشروع مشترك في المملكة العربية السعودية. نتج عن الاستبعاد خسارة بقيمة ٢٤١,٠٠٠ درهم. تم إدراج الخسارة في المصاريف البيعية والإدارية.

جـ) حصة بنسبة ١٠٠% في شركة دبي انسات جيرمينكول سالبي في تيكاريت ايمتد سيركيتي. نتج عن هذا الاستبعاد أرباح وقدرها ٤,٢٤٢,٠٠٠ درهم وهي مدرجة في الإيرادات الأخرى.

٥ - الإيرادات والتكاليف

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم	*من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم*
الإيرادات:		
مبيعات عقارات	٢,٥٩٨,٩٠٠	٣,٣٢٣,٦٦٨
إيرادات خدمات	٧٠٠	١,٧٦٧
إيرادات مقاولات	٣٥٦,٩٢٧	٤٦٣,٣٩٨
	٢,٩٥٦,٥٢٧	٣,٧٨٨,٨٣٣
التكاليف:		
تكاليف عقارات مباعة (إيضاح ١٣)	١,٦٧٥,٤٨٤	٢,٠٩١,٩٣٩
تكاليف خدمات	٦١٩	١,٥٠٨
تكاليف مقاولات	٣١٣,٩٢٠	٤٠٠,٣٧٠
	١,٩٩٠,٠٢٣	٢,٤٩٣,٨١٧

إن مبيعات العقارات تتعلق ببيع أراضي ووحدات سكنية للأفراد ووحدات تجارية في مشاريع مختلفة في الإمارات العربية المتحدة ولبنان .

٦ – إيرادات تشغيلية أخرى

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم	*من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم*
أتعاب الإدارة	١٨,٨٩٥	٢٥,٦٤٢
وساطة وعمولات	٥٨,٩٥١	٨٨,١١٥
أرباح من استبعاد شركة تابعة	–	٤,٢٤٢
أخرى	٧٨,٧١٩	١٠٤,٨٧٠
	١٥٦,٥٦٥	٢٢٢,٨٦٩

٧ – المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم	*من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم*
الرواتب والمصاريف المتعلقة	١١١,٦٣٨	١٨٨,٩٩٢
مبيعات وتسويق	٧١,٩٦٦	٨٩,٢٧٣
إيجار	٢٢,٩٤٩	٢٩,٢٧٤
أتعاب قانونية ومهنية	١٢,٨١٠	١٥,٠٣٠
اتصالات	٢,١٩٥	٣,١٥٦
مصاريف أخرى	٩٦,٧٤٥	١٠٩,١١١
	٣١٨,٣٠٣	٤٣٤,٨٣٦

٨ – أرباح ما قبل التأسيس، صافي

إن أرباح ما قبل التأسيس تمثل الإيرادات المكتسبة من استثمار الأموال المستلمة من الاكتتابات العامة بين اليوم الأول من الاكتتاب العام وهو ٦ مايو ٢٠٠٧ وتاريخ تأسيس الشركة، بعد تنزيل المصاريف المتعلقة بتأسيس الشركة كما يلي:

	ألف درهم
أرباح من الودائع	١٠٥,٠٤٢
رسوم معاملات الاكتتاب	٦٣,٥٦٠
ناقصا: مصاريف الاكتتاب العام	(٦١,٢٠٧)
	١٠٧,٣٩٥

٩ - أرباح السهم

تم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الأرباح العائدة لمساهمي الشركة الأم للفترة على المعدل الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وقدرها ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١ درهم.

لم تقم الشركة بإصدار أية أدوات مالية يمكن أن يكون لها تأثير على ربح السهم عند استخدامها.

إن أسهم نظام خيار شراء الأسهم للموظفين المحتفظ بها سابقاً من قبل الشركة، والتي تم تخصيصها لبرنامج خيار شراء الأسهم للموظفين من قبل المساهمين المؤسسين، قد تم إعادتها لهم بالتكلفة خلال الفترة بسبب إلغاء نظام خيار شراء الأسهم للموظفين.

١٠ - الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
النقد في الصندوق	٥٨١
الحسابات الجارية	٢٧١,٨٢٤
الودائع التي تستحق خلال ثلاثة أشهر	٣٤٧,٨٥٤
النقد وما يعادله	٦٢٠,٢٥٩
الودائع التي تستحق بعد ثلاثة أشهر	٢٠,٩٣٥
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق	٦٤١,١٩٤

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق متواجدة:	
داخل الإمارات العربية المتحدة (درهم)	٥٧٤,٩٥٣
خارج الإمارات العربية المتحدة (دول أخرى)	٦٦,٢٤١
	٦٤١,١٩٤

يستحق على النقد لدى البنوك أرباح بأسعار متغيرة حسب النسب السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة مابين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك يعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتكسب أرباح حسب النسب السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

إن الودائع البالغة ١٨٦,٣١٩,٠٠٠ درهم مودعة لدى بنك دبي الإسلامي ش.م.ع، وهو مساهم رئيسي (إيضاح ٢٥). إن هذه الودائع مصنفة بالدرهم الإماراتي، وتكسب أرباح فعلية بنسب ما بين ٣,٣٦ % و ٥ % سنويا.

١١- المدينون وأوراق القبض

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
مدينون وأوراق قبض	٦٤٦,٨٣٢
المستحق من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ٢٥)	٥٠٠,٩٤٨
	١,١٤٧,٧٨٠

كما في ٣١ ديسمبر، فإن تحليل الأعمار للذمم المدينة كما يلي:

	المجموع *ألف درهم*	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة *ألف درهم*	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة			
			أقل من ٣٠ يوم *ألف درهم*	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوم *ألف درهم*	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوم *ألف درهم*	أكثر من ٩٠ يوم *ألف درهم*
٢٠٠٨	١,١٤٧,٧٨٠	٨٩٨,٥٣٤	٢١٣,٧٤٣	-	٢٥,٠٨٣	١٠,٤٢٠

١٢ - المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

	٢٠٠٨ ألف درهم
دفعات مقدماً للمقاولين	٤٢٧,٦٥١
مصاريف مدفوعة مقدماً	٥٥,٠٧٠
أعمال مقاولات قيد التنفيذ	٩٧,٤٧٦
مبالغ محتجزة مدينة	٣٩,٦٢٣
إيرادات مستحقة عن الودائع	٥,٩٣٩
إيرادات مستحقة عن الإيجار	٢,٤١٨
موجودات أخرى	٩٩,٣٨٠
	٧٢٧,٥٥٧

أدرجت ضمن الموجودات الأخرى دفعات مقدمة من قبل المجموعة عن شراء مشاريع مشتركة من طرف ذات علاقة بمبلغ ٣٢٦,٤٨١,٣٥٠ درهم (إيضاح ٢٥).

١٣ - العقارات قيد الإنشاء

إن الحركات في العقارات قيد الإنشاء خلال الفترة كانت كما يلي:

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
الرصيد في بداية الفترة	٣,٢٣٣,٣٢٥
المستحوذ عليها خلال الفترة (إيضاح ٣)	٣٦٩,٩٦٥
الإضافات خلال الفترة	٤,٢٣٢,٣٠٨
تكاليف القروض المرسملة	٤٦,٣٧٣
القيمة المدرجة للعقارات المباعة خلال الفترة (إيضاح ٥)	(٢,٠٩١,٩٣٩)
المتعلق باستبعاد شركة تابعة	(١٢٣,٨٩٤)
المحول إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٧)	(١,٤٢٤,٧٨٨)
الرصيد في نهاية الفترة	٤,٢٤١,٣٥٠

١٤ - الاستثمارات في شركات شقيقة

خلال الفترة، قامت المجموعة بالاستحواذ على:

أ) ٢٢,٧٢% من حقوق ملكية شركة أس أي الزوراء إيكويتي انفستمنت إنك، وهي شركة مسجلة في جزر الكايمان. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في الشركات التي تعمل في تطوير العقارات.

ب) ٤٠% من حقوق الملكية في شركة لاندمارك للعقارات ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في الوساطة العقارية.

يشرح الجدول التالي المعلومات الملخصة عن استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة.

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
الحصة من الميزانية العمومية الخاصة بالشركة الشقيقة:	
موجودات	٥٢٦,٣٦٦
مطلوبات	(٩٦,٤٥٤)
صافي الموجودات	٤٢٩,٩١٢
الحصة من بيان الإيرادات الخاص بالشركة الشقيقة:	
إيرادات	٣,١٠٣
خسائر	٢,٠٠١
المبلغ المدرج للاستثمارات	٦٥٦,٠١٨

إن الزيادة في المبالغ المدرجة عن الحصة من صافي الموجودات تمثل العلاوات المدفوعة من قبل المجموعة عند الاستحواذ على الاستثمارات. إن القيم المدرجة للاستثمارات تخضع للاختبارات السنوية للانخفاض الدائم في القيمة.

١٥ - الاستثمارات في المشاريع المشتركة

إن حصة المجموعة من الموجودات والمطلوبات في المشاريع المشتركة المدرجة في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
موجودات ثابتة	٢
الاستثمارات العقارية	١,٣٠٥,٢٤٦
المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون	١٢٦,٦٧٢
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	٨٧,٤٧١
إجمالي الموجودات	١,٥١٩,٣٩١
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١,١١٤,١٩٨
الإيرادات والأرباح للفترة	٢٩٥,٥٣٣

١٦ - الموجودات الثابتة

	تحسينات أراضي مستأجرة	أثاث وتركيبات	آلات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التكلفة						
المستحوذ في مجموعات الأعمال	١٧٠	٤,٥٣٩	٦,٠٢٨	٣,٩١١	٢,٨٤٧	١٧,٤٩٥
الإضافات	٢١١	١٣,٤٦٩	٨,٧٠٣	٤,٠٨٤	٦,٢٢١	٣٢,٦٨٨
الاستبعادات	–	(٣٣٤)	(١٣٣)	(٥٨١)	–	(١,٠٤٨)
التحويلات	–	–	(٦)	–	(٦)	(٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	٣٨١	١٧,٦٧٤	١٤,٥٩٢	٧,٤١٤	٩,٠٦٨	٤٩,١٢٩
الاستهلاك:						
للفترة	١٣٧	٦,٥٣٣	٤,٩٧٧	٢,٣٧٢	–	١٤,٠١٩
للاستبعادات	–	(٨٦)	(٢١)	(٧٨)	–	(١٨٥)
للتحويلات	–	–	(٣)	–	–	(٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	١٣٧	٦,٤٤٧	٤,٩٥٣	٢,٢٩٤	–	١٣,٨٣١
صافي القيمة المدرجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	٢٤٤	١١,٢٢٧	٩,٦٣٩	٥,١٢٠	٩,٠٦٨	٣٥,٢٩٨

١٧ - الاستثمارات العقارية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال الفترة كانت كالتالي:

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
المحول من العقارات قيد الإنشاء (إيضاح ١٣)	١,٤٢٤,٧٨٨
صافي الربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٣٠٤,٢٤٢
الرصيد في نهاية الفترة	١,٧٢٩,٠٣٠

١- تتضمن الاستثمارات العقارية التي تم تطويرها بنسبة ٥٠% مشروع مشترك في مركز دبي المالي العالمي. تتألف التطويرات من مكتب البرج، وبرج سكني ومبنى منخفض بثماني طوابق. تنوي الشركة تأجير حصتها من هذه العقارات بعد الانتهاء من توليد إيرادات إيجار ووفقاً لذلك فقد تم التعامل مع العقارات كعقارات استثمارية باختيار الإتباع المبكر للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" حيث إن العقارات التي أنشأت أو تم تطويرها للاستخدام المستقبلي كاستثمارات عقارية يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية خلال مرحلة التطوير. إن مراجعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" يصبح ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩.

١٧ - الاستثمارات العقارية (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد تقييمات داخلية لتلك العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. تستند التقييمات على نموذج التدفقات النقدية المخصومة مدته عشر سنوات مدعومة بالإيجارات الموجودة وأسعار الإيجار الحالية في السوق للعقارات المشابهة في نفس الموقع تم تعديلها لتعكس مستوى اكتمال الإنشاء لهذه العقارات. إن سعر الخصم المستخدم يعكس التقييمات السوقية الحالية للشكوك والتوقيت للتدفقات النقدية.

تستند التقييمات على التقييم الفردي، لكل نوع عقارات في عملية التطوير هذه، لإيراداتهم المستقبلية وعوائدهم المطلوبة. خلال تقييم الإيرادات المستقبلية للعقارات، تأخذ الإدارة في الاعتبار التغييرات الجوهرية في مستويات الإيجارات لكل عقد إيجار وتاريخ انتهائه مقارنة بأسعار الإيجار الحالية في السوق بالإضافة للتغيرات في أسعار الأشغال وتكاليف العقار. تشتمل تكاليف العقارات على المصاريف التشغيلية والصيانة والإيجار و تكاليف إدارة العقار. إن القيمة المقدرة للعقار عند الانتهاء من انجازه تم تعديلها بالنسبة المئوية لمرحلة الإنجاز المحققة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

إن الافتراضات المستخدمة في الوصول للقيمة العادلة للعقارات في عمليات التطوير هذه هي كالتالي:

العائد	%٧
نسبة الوحدات الشاغرة الطويلة الأجل	%٥
نسبة النمو في معدلات الإيجار – مرة كل سنتين	%٥

بالإضافة إلى ذلك، كما في نهاية السنة، حصلت الشركة على القيم السوقية لهذه العقارات استناداً إلى تقييم السوق المفتوح من قبل شركة كوليارز انترناشيونال باستخدام منهج المقارنة المباشرة. إن القيم العادلة التي تم الحصول عليها من شركة كوليارز انترناشيونال تقارب تلك التي توصلت اليها الإدارة باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة الموضح أعلاه.

إن الأرباح عن هذه الاستثمارات العقارية استناداً لما ورد أعلاه بلغت ٣٥٦,٢٣ مليون درهم وقد أدرجت في البيانات المالية الموحدة.

٢- تتضمن الاستثمارات العقارية أيضاً قطع الأراضي داخل دولة الإمارات العربية المتحدة و خارجها، والتي تم الاحتفاظ بها من قبل الإدارة من أجل التطوير وليتم استخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية وللاستخدام غير المحدد على التوالي. حصلت المجموعة على القيمة العادلة لهذه العقارات استنداً إلى تقييمات السوق المفتوحة التي أجريت من قبل مثمنين مستقلين. نتج عن هذا صافي خسائر في تقييم الاستثمارات العقارية بمبلغ ٥١,٩٩ مليون درهم وقد أدرجت في البيانات المالية الموحدة.

١٨ - الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
مبالغ مستحقة الدفع عن شراء عقارات	٦٠٧,٦٨٠
دائنون وأوراق دفع	٩٤,٦٨٩
مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)	٣٩٤,٣١٤
مصاريف تسهيلات إسلامية مستحقة الدفع	٣١,٦٩٤
ضريبة مستحقة الدفع	٢٢,٨٣٦
دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع	٧٩٠,٦٩٥
	١,٩٤١,٩٠٨

١٩ – التزامات التمويل الإسلامي

	٢٠٠٨ *ألف درهم*
التسهيل الأول	٤٠,٩٢٨
التسهيل الثاني	١٨٣,٩٩٣
التسهيل الثالث	١٥٠,٠٠٠
التسهيل الرابع	٢٠٠,٠٠٠
الجزء قصير الأجل	٥٧٤,٩٢١

إن التزامات التمويل الإسلامي تمثل تسهيلات للاستصناع والمضاربة تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع، مساهم رئيسي ومن بنك إسلامي محلي. إن التسهيلات تستخدم لتمويل إنشاء العقارات قيد الإنشاء كما يلي:

- التسهيل الأول يسدد بعد إتمام العقار المعني وبمعدل ربح حسب أيبور خلال فترة الإنشاء. إن التسهيل مضمون برهن على الأراضي والعقارات قيد الإنشاء والتنازل عن الذمم المدينة من بيع شقق المشروع المعني لصالح البنك.
- التسهيل الثاني يسدد بعد ٦ أشهر من إتمام العقار المعني وبمعدل ربح حسب أيبور خلال فترة الإنشاء. إن التسهيل مضمون بشيكات مؤجلة مصدرة للبنك تبلغ قيمتها قيمة التسهيل.
- التسهيل الثالث يسدد في ٢٥ مارس ٢٠٠٩ وبمعدل ربح حسب إيبور خلال فترة الإنشاء. إن التسهيل مضمون بشيكات مؤجلة مصدرة للبنك تبلغ قيمتها قيمة التسهيل.
- التسهيل الرابع يسدد في ٢٥ مارس ٢٠٠٩ وبمعدل ربح حسب إيبور خلال فترة الإنشاء.

٢٠ – التمويل لأجل

يشتمل التمويل لأجل على قروض تم الحصول عليها لتمويل شراء سيارات ومعدات . إن القروض مضمونة برهن على السيارات والمعدات المشتراة. يترتب على هذه القروض أرباح بمعدل ٤,٣% وتسدد بأقساط شهرية متساوية على مدى فترة ثلاث إلى أربع سنوات.

يتضمن هذا التمويل أيضاً تسهيلات إسلامية على المكشوف من بنك إسلامي محلي وبمعدل ربح حسب سعر أيبور.

٢١ – مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركات في المخصص المثبت في الميزانية العمومية هي كما يلي:

	١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ *ألف درهم*
الرصيد في بداية الفترة	٣,١٠٤
المخصص خلال الفترة	٧,٣٢٩
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(١,٠٨٥)
الرصيد في نهاية الفترة	٩,٣٤٨

لم يتم إجراء تقييم حسابي نظراً لأن صافي أثر أسعار الخصم والزيادات المستقبلية في المزايا من غير المرجح أن تكون جوهرية.

٢٢ - رأس المال

	٢٠٠٨ ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
٣,١٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم مدفوعة نقداً	٣,١٧٨,٠٠٠
٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم مدفوعة عينياً	٢,٦٠٠,٠٠٠
	٥,٧٧٨,٠٠٠

كما هو مبين في الإيضاح ٣ ، استحوذت الشركة على حصة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع في شركة ديار للتطوير ش.م.خ وذلك بإصدار ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم، قيمة كل سهم ١ درهم.

٢٣ - الاحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات التجارية لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته في دولة الإمارات العربية المتحدة والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني حتى يصبح هذا الاحتياطي مساوياً ٥٠% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي يسمح بها القانون.

٢٤ - حقوق الأقلية

تمثل حقوق الأقلية الحصة التناسبية لأقلية المساهمين في القيمة الإجمالية لصافي الموجودات للشركات التابعة ونتائج عمليات الشركات التابعة.

٢٥ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

إن الأطراف ذات العلاقة تمثل المساهمين الرئيسين والمشاريع المشتركة والشركات الشقيقة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا لدى المجموعة والشركات التي هم الملاك الرئيسيون لها. تؤخذ موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه العمليات.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الإيرادات الموحد للفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ هي كما يلي:

	الإيرادات *ألف درهم*	*تكاليف الإيرادات* *ألف درهم*	*الإيرادات من العوائد* *ألف درهم*	*أتعاب الإدارة* *ألف درهم*
مساهمون رئيسيون	٢٠٠,٠٠٠	-	٣٦,٨٧١	٣,٠٠٨
أطراف أخرى ذات علاقة	-	١١١,١٢٨	٣,٠٧٨	٥٥,٦٤١
	٢٠٠,٠٠٠	١١١,١٢٨	٣٩,٩٤٩	٥٨,٦٤٩

٢٥ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

إن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الميزانية العمومية هي كما يلي:

	دفعات مقدماً *ألف درهم*	*مدينون* *ألف درهم*	*دائنون* *ألف درهم*	*ودائع ثابتة* *ألف درهم*	*تسهيلات تمويل إسلامي* *ألف درهم*
المساهمون الرئيسيون	-	١١٤,٣١٦	-	١٨٦,٣١٩	٥٣٣,٩٩٣
المشاريع المشتركة	-	٣٦٨,٥١٤	٢٤,٥٧٥	-	-
أطراف أخرى ذات علاقة	٧٢,١٤٢	١٨,١١٨	٣٦٩,٧٣٩	١٠٠,٠٠٠	-
	٧٢,١٤٢	٥٠٠,٩٤٨	٣٩٤,٣١٤	٢٨٦,٣١٩	٥٣٣,٩٩٣

خلال الفترة، قامت المجموعة بالاستحواذ على ٤٠% من حقوق ملكية شركة لاندمارك للعقارات ذ.م.م، منها ٣٠% مستحوذ عليها من طرف ذات علاقة (إيضاح ١٤).

خلال الفترة، قامت المجموعة أيضاً بالاستحواذ على شركة فلامينغو كريك ذ.م.م من طرف ذات علاقة (إيضاح ٣).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال الفترة كانت كما يلي:

	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ *ألف درهم*	*١٠ يوليو إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧* *ألف درهم*
الرواتب والمصاريف المتعلقة بها	٢٧,٠٣٨	٦,٦١٨
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١,٤٤٤	٢١٠
	٢٨,٤٨٢	٦,٨٢٨

٢٦ - المعلومات القطاعية

القطاعات الرئيسية:

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 والخدمات الأخرى ذات العلاقة). تمثل هذه القطاعات الأساس الذي تبني عليه المجموعة تقاريرها عن التحليل القطاعي الرئيسي. يتم تنفيذ المعاملات بين القطاعات وفقاً للسعر الربح المقدرة التي تساوي تقريبا الأسعار السائدة في السوق. إن القطاعات الأخرى تشتمل على الأعمال التي لا تفي لوحدها بمتطلبات معيار التقارير القطاعية حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٤.

القطاعات الجغرافية:

تقوم المجموعة حالياً بتطوير عدد من فرص الأعمال الدولية خارج الإمارات العربية المتحدة وسيكون لها تأثيراً جوهرياً في الفترات المستقبلية.

يشتمل القطاع المحلي على أنشطة الأعمال والعمليات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ويشتمل القطاع الدولي على أنشطة الأعمال والعمليات خارج الإمارات العربية المتحدة.

٢٦- المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاعات الأعمال

يمثل الجدول التالي المعلومات عن الإيرادات والأرباح والمعلومات عن بعض الموجودات والمطلوبات المتعلقة بقطاعات الأعمال للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

الفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨:

	أنشطة تطوير العقارات ألف درهم	*الأنشطة الأخرى ألف درهم*	*المجموع ألف درهم*
إيرادات القطاع	٣,٣٢٣,٦٦٨	٤٦٥,١٦٥	٣,٧٨٨,٨٣٣
النتائج			
أرباح القطاع	١,٣٨١,٦٠٥	٣١,٤٨٦	١,٤١٣,٠٩١
أرباح ما قبل التأسيس، صافي			١٠٧,٣٩٥
			١,٥٢٠,٤٨٦

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	أنشطة تطوير العقارات ألف درهم	*الأنشطة الأخرى ألف درهم*	*المجموع ألف درهم*
الموجودات والمطلوبات			
موجودات القطاع	١٠,٩٧١,٣٠٣	٣٠١,٩٨٢	١١,٢٧٣,٢٨٥
مطلوبات القطاع	٣,٧٠٩,٣٥٨	٢٦١,٨٥٥	٣,٩٧١,٢١٣
معلومات قطاعية أخرى			
المصاريف الرأسمالية (الموجودات الثابتة)	١٦,٧٧٢	١٥,٩١٦	٣٢,٦٨٨
الاستهلاك (الموجودات الثابتة)	٩,٣٦١	٤,٦٥٨	١٤,٠١٩

٢٦- المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات الجغرافية
تمثل الجداول التالية المعلومات عن الإيرادات والأرباح والمعلومات عن بعض الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالقطاعات الجغرافية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

الفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨:

	محلية *ألف درهم*	*دولية* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
الإيرادات	٣,٥٣٨,٢٩٤	٢٥٠,٥٣٩	٣,٧٨٨,٨٣٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

	محلية *ألف درهم*	*دولية* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
إجمالي الموجودات	١٠,٦٦٠,٧٠٩	٦١٢,٥٧٦	١١,٢٧٣,٢٨٥
معلومات قطاعية أخرى المصاريف الرأسمالية (الموجودات الثابتة)	٣٢,٢٤٢	٤٤٦	٣٢,٦٨٨

٢٧ - الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٢,٢٩٠,٣٩٢,٨٧٣ درهم. إن هذه تمثل قيمة العقود الصادرة كما في نهاية الفترة بعد تنزيل الفواتير المقبوضة والمبالغ مستحقة الدفع التي تمت في ذلك التاريخ.

٢٨- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إن الأدوات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة تتألف من تسهيلات التمويل الإسلامي والتمويل لأجل والذمم الدائنة التجارية. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو تقديم التمويل لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية مختلفة مثل الذمم المدينة التجارية والنقد في الصندوق والودائع القصيرة الأجل التي تنتج مباشرة عن عملياتها.

إن المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية لدى المجموعة هي مخاطر معدل الربح ومخاطر السيولة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان. يقوم مجلس الإدارة بالمراجعة والموافقة على السياسات لإدارة كل من هذه المخاطر وهي ملخصة أدناه.

٢٨- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر معدل الربح

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح حسب السوق يتعلق بصورة رئيسية بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة التي تترتب عليها معدلات ربح متغيرة وكذلك الودائع الثابتة. إن الأرباح عن الأدوات المالية التي تترتب عليها معدلات ربح متغيرة يتم إعادة تسعيرها على فترات أقل من سنة واحدة وإن الأرباح عن الأدوات المالية بمعدلات ثابتة يتم تثبيتها حتى تاريخ استحقاق الأداة. باستثناء الظروف التجارية وظروف الأعمال الشاملة فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق نتيجة التغيرات في بيئة معدل الربح يتعلق بصورة رئيسية بالقروض البنكية والودائع الثابتة.

يبين الجدول التالي الحساسية نحو التغيرات الممكنة في معدلات الأرباح، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال التأثير على القروض بمعدلات ربح متغيرة). لا يوجد تأثير على حقوق المجموعة.

	٢٠٠٨	
	التغير في نقاط الأساس	*حساسية الأرباح الصافية من الودائع ألف درهم*
العملة		
درهم	+٥٧	١,٩٩١
درهم	-٥٧	(١,٩٩١)

إن حساسية معدل الربح الواردة أعلاه تتعلق بصورة أساسية بالدرهم نظرا لإن المجموعة ليس لديها أي تعرض صافي للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير التجارية المصنفة بعملات عدا الدرهم أو العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. تقتصر تعرضات المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على استثماراتها في الشركات التابعة الأجنبية. إن صافي موجودات (مطلوبات) الشركات التابعة كما يلي:

	ألف درهم ما يعادل
ليرة لبنانية	(١,٧٩٠)
ليرة تركية	(٤,٦٠٦)
تنج كازاخستان	(٢,٤٢٩)
جنية استرليني	(٢,٦١٦)
دولار أمريكي	(٣,٥٢٠)
روبية هندية	(٢٤)

إن أي اختلاف في أسعار الصرف ما بين العملات الأجنبية والدرهم سوف ينتج عنه تثبيت احتياطي تحويل عملة أجنبية ضمن الحقوق في صافي الاستثمارات الافتتاحية. كذلك سوف ينتج عنه تغيير في السعر المستخدم لتسجيل الإيرادات والمصروفات والأرباح في البيانات المالية الموحدة في السنة القادمة.

٢٨- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان
تقوم المجموعة بمراقبة أرصدة الذمم المدينة بشكل مستمر بحيث يكون تعرض المجموعة للديون المعدومة غير جوهري.

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى لدى المجموعة، التي تتألف بصورة رئيسية من النقد وما يعادله فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن إخفاق الطرف المقابل، مع تعرض للمخاطر بحد أقصى يساوي المبلغ المدرج لهذه الأدوات المالية.

مخاطر السيولة
تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط السيولة المتجددة. هذه الطريقة تأخذ في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثال: الذمم المدينة، موجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على موازنة بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام التسهيلات البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية والتسهيلات البنكية وتسهيلات القروض وذلك بمراقبة مستمرة للتدفقات النقدية المقدرة والفعلية ومقارنة جداول استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ استنادا على الدفعات غير المخصومة التعاقدية.

المطلوبات المالية

	تحت الطلب	*أقل من ٣ أشهر*	*من ٣ إلى ١٢ شهر*	*من ١ إلى ٥ سنوات*	*أكثر من ٥ سنوات*	*المجموع*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
تسهيلات التمويل الإسلامي	-	-	٦٠٢,٠٧٧	-	-	٦٠٢,٠٧٧
تمويل لأجل	١٤٧,٥٢٣	٦١,٢٠٥	٨,١٥٦	١,٣٨٥	-	٢١٨,٢٦٩
مطلوبات أخرى	٩,٣٤٨	١,٧٣٥,٥٨٢	٢٣٨,٠٢١	١٣٨,٣١٨	-	٢,١٢١,٢٦٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	١٥٦,٨٧١	١,٧٩٦,٧٨٧	٨٤٨,٢٥٤	١٣٩,٧٠٣	-	٢,٩٤١,٦١٥

إدارة رأس المال
إن أهداف المجموعة الرئيسية من إدارة رأس المال هي التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء التعديلات له، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات أرباح الأسهم للمساهمين أو إعادة بعض رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

يتألف رأس المال من رأس مال الشركة والاحتياطيات و الأرباح غير الموزعة ويقاس بمبلغ ٧,٢٨٣,١٠٠,٠٠٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

٢٩- تحليل الاستحقاقات

يظهر الجدول أدناه تحليل الموجودات والمطلوبات المحللة حسب الزمن المتوقع تحصيلها أو تسديدها فيه:

	خلال ١٢ شهراً *ألف درهم*	*بعد ١٢ شهراً* *ألف درهم*	*المجموع* *ألف درهم*
الموجودات			
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق	٦٤١,١٩٤	–	٦٤١,١٩٤
مدينون وأوراق قبض	١,١٤٧,٧٨٠	–	١,١٤٧,٧٨٠
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٧٢٧,٥٥٧	–	٧٢٧,٥٥٧
دفعات مقدماً لشراء عقارات	١,١٢٦,٠٩٤	–	١,١٢٦,٠٩٤
عقارات قيد الإنشاء	٩٤٣,٠٠٥	٣,٢٩٨,٣٤٥	٤,٢٤١,٣٥٠
الاستثمارات في الشركات الشقيقة	–	٦٥٦,٠١٨	٦٥٦,٠١٨
الموجودات الثابتة	–	٣٥,٢٩٨	٣٥,٢٩٨
الاستثمارات العقارية	–	١,٧٢٩,٠٣٠	١,٧٢٩,٠٣٠
الشهرة	–	٩٦٨,٩٦٤	٩٦٨,٩٦٤
الإجمالي	٤,٥٨٥,٦٣٠	٦,٦٨٧,٦٥٥	١١,٢٧٣,٢٨٥
المطلوبات			
الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع	١,٩٤١,٩٠٨	–	١,٩٤١,٩٠٨
دفعات مقدماً من العملاء	١,٠٩٠,٢١٤	–	١,٠٩٠,٢١٤
التزامات تمويل إسلامية	٣٥٠,٠٠٠	٢٢٤,٩٢١	٥٧٤,٩٢١
تمويل لأجل	٢١٥,٢٢٢	١,٢٨٢	٢١٦,٥٠٤
مبالغ محتجزة دائنة	–	١٣٨,٣١٨	١٣٨,٣١٨
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	–	٩,٣٤٨	٩,٣٤٨
الإجمالي	٣,٥٩٧,٣٤٤	٣٧٣,٨٦٩	٣,٩٧١,٢١٣
الصافي	٩٨٨,٢٨٦	٦,٣١٣,٧٨٦	٧,٣٠٢,٠٧٢

٣٠- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون والاستثمارات في شركات شقيقة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة. وتتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ودائع العملاء والقروض من المؤسسات المالية والدائنون والمبالغ المحتجزة المتوجبة الدفع.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن القيمة المدرجة بها، إلا إذا أشير لغير ذلك.