# شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)
# والشركات التابعة لها

## البيانات المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق بريد ٩٢٦٧
برج العطار للأعمال - الطابق ٢٨
شارع الشيخ زايد
دبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٠٠ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٤٠٠٤ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
dubai.uae@ae.ey.com
www.ey.com/me

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

## تقرير حول البيانات المالية

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها ("المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ والبيانات الموحدة للإيرادات والإيرادات الشاملة والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المرفقة.

*مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة عن البيانات المالية*

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون 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 ٢٠٠٩ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية.

*التأكيد على بعض الأمور*

بدون التحفظ في رأينا، نلفت انتباهكم إلى ما يلي:

١- الإيضاح رقم ٤-٢ حول البيانات المالية الموحدة يظهر مصادر رئيسية لعدم التأكد ويشير إلى الإفتراضات التي أجرتها الإدارة في تحديد أو فحص المبالغ المدرجة لبعض الموجودات. من الممكن بشكل معقول، بناء على المعلومات المتوفرة، بأن النتائج خلال السنة المالية التالية والتي تختلف عن الافتراضات قد تتطلب تعديلات على المبالغ المدرجة للموجودات المتأثرة.

٢- الإيضاح رقم ١٦ حول البيانات المالية الموحدة. وقّعت المجموعة على مذكرة تفاهم في ديسمبر ٢٠٠٨ مع طرف ثالث (البائع) للدخول في مفاوضات لتنفيذ اتفاقية بيع وشراء (الاتفاقية) للاستحواذ على حصة البائع في بناية (الحصة). بموجب مذكرة التفاهم، فإن بنود المذكرة ستنتهي بشكل تلقائي بعد فترة معينة أو بعد تنفيذ الاتفاقية. وحسب بنود المذكرة، دفعت المجموعة مبلغ ٧٢,١ مليون درهم كوديعة قابلة للاسترداد. قامت المجموعة أيضاً بتسديد دفعات إضافية بمبلغ ١١٣,٧ مليون درهم بهذا الخصوص خلال السنة الحالية. إن الطرف الذي قام في البداية بتمويل حصة البائع قد أظهر رصيد مرابحة قائم بمبلغ ١٨٦,٣ مليون درهم كذمم مدينة من المجموعة. تعتقد الإدارة بأن المبالغ المدفوعة من قبل المجموعة هي مبالغ قابلة للتحصيل من البائع وإن أي رصيد مرابحة هو دائن أيضاً من قبل البائع حيث أن اتفاقية البيع والشراء لم يتم التوقيع عليها بتاتاً. وبناء على ذلك، فإن بنود مذكرة التفاهم قد انتهت بشكل تلقائي بسبب مرور الوقت. إن النتيجة النهائية لهذا الموضوع لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة ولذلك لم يتم تكوين مخصص في البيانات المالية لأية خسائر قد تنتج.

***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 السنة 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 ارنست ويونغ

١٧ فبراير ٢٠١٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة

## بيان الإيرادات الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | إيضاح | *السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها)* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدرجها)* |
|---|---|---|---|---|
| الإيرادات | ٩ | ١,٨٣٥,٠٨٢ | ١,٣٨٢,٦١٧ | ١,٨٦٩,١١٦ |
| تكاليف الإيرادات | ٩ | (١,٦٣٧,٤٩٣) | (٨٧٣,٠٢٧) | (١,١٥٩,٩٩٥) |
| **إجمالي الأرباح** | | ١٩٧,٥٨٩ | ٥٠٩,٥٩٠ | ٧٠٩,١٢١ |
| إيرادات تشغيلية أخرى | ١٠ | ١٢٢,٩١٣ | ١٥٦,٥٦٥ | ٢٢٢,٨٦٩ |
| مصاريف بيعية وعمومية وإدارية | ١١ | (٢٨٧,١٠٦) | (٢٦٨,٠٢٦) | (٣٨٤,٨٣٦) |
| الإنخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الشقيقة | | (١٠,٥٠٠) | (٥٠,٠٠٠) | (٥٠,٠٠٠) |
| تكاليف تمويل | | (٣٣,٦٨٣) | (١٥,٤٠٩) | (١٨,٢٩٧) |
| الإيرادات من الودائع | | ١٧,٥٥٩ | ٢٨,٧٦٨ | ٦٣,٧٦٤ |
| صافي الربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية | ٢٤ | ٢٧,٢٠٢ | ٣٠٤,٢٤٢ | ٣٠٤,٢٤٢ |
| الحصة من نتائج الشركات الشقيقة | ٢١ | ٦,٥٥٢ | (٢,٠٠١) | (٢,٠٠١) |
| **الأرباح قبل احتساب الضريبة** | | ٤٠,٥٢٦ | ٦٦٣,٧٢٩ | ٨٤٤,٨٦٢ |
| ضريبة الدخل | | (١٥,٦٢١) | – | – |
| **الأرباح للسنة/للفترة قبل أرباح ما قبل التأسيس** | | ٢٤,٩٠٥ | ٦٦٣,٧٢٩ | ٨٤٤,٨٦٢ |
| أرباح ما قبل التأسيس، صافي | | – | – | ١٠٧,٣٩٥ |
| **أرباح السنة/ الفترة** | | ٢٤,٩٠٥ | ٦٦٣,٧٢٩ | ٩٥٢,٢٥٧ |
| العائدة إلى: | | | | |
| مساهمي الشركة الأم | | ٣٠,١٥٣ | ٦٥٤,٧٤٥ | ٩٣٧,٧٤٥ |
| حصص غير مسيطرة | | (٥,٢٤٨) | ٨,٩٨٤ | ١٤,٥١٢ |
| | | ٢٤,٩٠٥ | ٦٦٣,٧٢٩ | ٩٥٢,٢٥٧ |
| الأرباح للسهم العائدة لمساهمي الشركة الأم: | | | | |
| – الربح الأساسي والمخفف للسهم | ١٣ | ٠,٠٠٥٢ | ٠,١١٣٣ | ٠,١٦٢٣ |

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# بيان الإيرادات الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | *السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها)* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها)* |
|---|---|---|---|
| **أرباح السنة/الفترة** | ٢٤,٩٠٥ | ٦٦٣,٧٢٩ | ٩٥٢,٢٥٧ |
| فروقات صرف من تحويل العمليات الأجنبية | (٧,٠٦٩) | (٨٧٤) | (٨٧٤) |
| **(الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة/للفترة** | (٧,٠٦٩) | (٨٧٤) | (٨٧٤) |
| **إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة/للفترة** | ١٧,٨٣٦ | ٦٦٢,٨٥٥ | ٩٥١,٣٨٣ |
| العائدة إلى: | | | |
| مساهمي الشركة الأم | ٢٣,٠٨٤ | ٦٥٣,٨٧١ | ٩٣٦,٨٧١ |
| حصص غير مسيطرة | (٥,٢٤٨) | ٨,٩٨٤ | ١٤,٥١٢ |
| | ١٧,٨٣٦ | ٦٦٢,٨٥٥ | ٩٥١,٣٨٣ |

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | إيضاح | ٢٠٠٩<br>ألف درهم | ٢٠٠٨<br>ألف درهم<br>(معاد إدراجها) |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| الأرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق | ١٤ | ٦٨٣,٨٦٧ | ٦٤١,١٩٤ |
| مدينون وأوراق قبض | ١٥ | ٥٧٧,٠٨١ | ١,٠٦٢,٥٢٠ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ١٦ | ٥٥٦,٣٩٢ | ٧٢٧,٥٥٧ |
| عقارات محتفظ بها للبيع | ١٧ | ٥٤٢,٠١٧ | – |
| عقارات قيد الإنشاء | ١٨ | ٢,٦٧٣,٦٩٢ | ٣,٧٧٥,٢٥٤ |
| أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي | ١٩ | ١,٦١١,٣٣٤ | ١,٥٨٧,٤٩٣ |
| دفعات مقدما لشراء أراضي | ٢٠ | ١,٢٢٢,٢٩٩ | ١,١٢٦,٠٩٤ |
| استثمارات في شركات شقيقة | ٢١ | ٥٨٦,٨٧٠ | ٦٥٦,٠١٨ |
| موجودات ثابتة | ٢٣ | ٣٤,٧٢٣ | ٣٥,٢٩٨ |
| استثمارات عقارية | ٢٤ | ١,٨٩٩,٩٤٣ | ١,٧٢٩,٠٣٠ |
| الشهرة | ٦ | ٩٦٨,٩٦٤ | ٩٦٨,٩٦٤ |
| **إجمالي الموجودات** | | ١١,٣٥٧,١٨٢ | ١٢,٣٠٩,٤٢٢ |
| **المطلوبات والحقوق** | | | |
| **المطلوبات** | | | |
| دائنون ومبالغ مستحقة الدفع | ٢٥ | ١,٣٦٢,٧٩٧ | ١,٩٢٣,٩٦٩ |
| دفعات مقدما من العملاء | | ١,٩٤٤,٨٥٤ | ٢,٧١٢,٥١٩ |
| التزامات تمويل إسلامي | ٢٦ | ٩٥٥,٢٤٢ | ٥٧٤,٩٢١ |
| قروض أخرى | ٢٧ | ١٧٤,٩٢٤ | ٢١٦,٥٠٤ |
| مبالغ محتجزة دائنة | | ١٥٣,٩٤٤ | ١٣٨,٣١٨ |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | ٢٨ | ١٣,٧٤٢ | ٩,٣٤٨ |
| **إجمالي المطلوبات** | | ٤,٦٠٥,٥٠٣ | ٥,٥٧٥,٥٧٩ |
| **الحقوق** | | | |
| **الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | | | |
| رأس المال | ٢٩ | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | ٥,٧٧٨,٠٠٠ |
| احتياطي قانوني | ٣٠ | ١٥٥,٢٧٨ | ١٥٢,٢٦٣ |
| احتياطي تحويل العملات الأجنبية | | (٧,٩٤٣) | (٨٧٤) |
| أرباح غير موزعة | | ٨١٢,٦٢٠ | ٧٨٥,٤٨٢ |
| | | ٦,٧٣٧,٩٥٥ | ٦,٧١٤,٨٧١ |
| **حصص غير مسيطرة** | ٣١ | ١٣,٧٢٤ | ١٨,٩٧٢ |
| **إجمالي الحقوق** | | ٦,٧٥١,٦٧٩ | ٦,٧٣٣,٨٤٣ |
| **إجمالي المطلوبات والحقوق** | | ١١,٣٥٧,١٨٢ | ١٢,٣٠٩,٤٢٢ |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

١٧ فبراير ٢٠١٠

١٧ فبراير ٢٠١٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | إيضاح | ٢٠٠٩ ألف درهم | من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها) |
|---|---|---|---|
| **الأنشطة التشغيلية** | | | |
| الأرباح قبل الضريبة | | ٤٠,٥٢٦ | ٨٤٤,٨٦٢ |
| تعديلات للبنود التالية: | | | |
| الاستهلاك | ٢٣ | ١١,٧٩٣ | ١٤,٠١٩ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | ٢٨ | ٥,٧٦٥ | ٧,٣٢٩ |
| الإيرادات من الودائع | | (١٧,٥٥٩) | (٦٣,٧٦٤) |
| تكاليف تمويل | | ٣٣,٦٨٣ | ١٨,٢٩٧ |
| الحصة من نتائج الشركات الشقيقة | | (٦,٥٥٢) | ٢,٠٠١ |
| ربح من استبعاد شركة تابعة | | – | (٤,٢٤٢) |
| صافي الربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية | | (٢٧,٢٠٢) | (٣٠٤,٢٤٢) |
| خسارة/(ربح) من استبعاد موجودات ثابتة | | ٢٥ | (١٢١) |
| | | ٤٠,٤٧٩ | ٥١٤,١٣٩ |
| التغيرات في الأعمال الرأسمالية: | | | |
| مدينون وأوراق قبض | | ٤٨٥,٤٣٩ | (٧٣٢,٠٩٣) |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | | ١٧١,١٦٥ | (٣٠٧,٧٤٢) |
| عقارات محتفظ بها للبيع | | (٥٤٢,٠١٧) | – |
| عقارات قيد التنفيذ، صافي | | ١,١٠١,٥٦٢ | (٣,٦٥٤,١٠٦) |
| أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي | | (٢٣,٨٤١) | ٣٦٧,٨٨٨ |
| دفعات مقدما لشراء أراضي | | (٩٦,٢٠٥) | (١,٠٣٣,٥٥٣) |
| مبالغ محتجزة دائنة | | ١٥,٦٢٦ | ٩٨,٠٦٩ |
| دائنون ومبالغ مستحقة الدفع | | (٥٧٦,٧٩٣) | ٤٢٧,١٧٩ |
| دفعات مقدمة من العملاء | | (٧٦٧,٦٦٥) | ٢,٥٣٩,٨٧١ |
| النقد المستخدم في العمليات | | (١٩٢,٢٥٠) | (١,٧٨٠,٣٤٨) |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين | ٢٨ | (١,٣٧١) | (١,٠٨٥) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية | | (١٩٣,٦٢١) | (١,٧٨١,٤٣٣) |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| شراء موجودات ثابتة | ٢٣ | (١١,٩٧٧) | (٣٣,٣٦٨) |
| المبالغ المحصلة من استبعاد موجودات ثابتة | | ٧٣٤ | ٩٨٤ |
| استثمارات عقارية، صافي | | (١٤٣,٧١١) | – |
| استثمارات في الشركات الشقيقة | | ٧٥,٧٠٠ | (٦٥٨,٠١٩) |
| ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر | | (٨٤,٨٩٧) | (٩٣٦) |
| الإيرادات من الودائع | | ١٧,٥٥٩ | ٦٣,٧٦٤ |
| صافي التدفق النقدي الخارج عند تحويل/استحواذ شركات تابعة | | – | (٢٢٥,٣٥٣) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية | | (١٤٦,٥٩٢) | (٨٥٢,٩٢٨) |
| **الأنشطة التمويلية** | | | |
| الزيادة في رأس المال | | – | ٣,١٧٨,٠٠٠ |
| أرباح ما قبل التأسيس، صافي | | – | ١٠٧,٣٩٥ |
| التزامات التمويل الإسلامي المقبوضة | | ٤٩٦,٢٤٩ | ٦٦٤,١٧٩ |
| التزامات التمويل الإسلامي المدفوعة | | (١١٥,٩٢٨) | (١,٣٤٧,٥٩٤) |
| صافي الحركات في القروض الأخرى | | (٤١,٥٨٠) | ٢١٤,٤٢٧ |
| تكاليف تمويل مدفوعة | | (٣٣,٦٨٣) | (١٨,٢٩٧) |
| صافي النقد من الأنشطة التمويلية | | ٣٠٥,٠٥٨ | ٢,٧٩٨,١١٠ |
| **(النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله** | | (٣٥,١٥٥) | ١٦٣,٧٤٩ |
| صافي فرق تحويل العملات الأجنبية | | (٧,٠٦٩) | (٨٧٤) |
| النقد وما يعادله في ١ يناير | | ٦٢٠,٢٥٩ | ٤٥٧,٣٨٤ |
| **النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر** | ١٤ | ٥٧٨,٠٣٥ | ٦٢٠,٢٥٩ |

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | *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 | *حصص غير مسيطرة* ألف درهم | *المجموع* ألف درهم |
| في ١ يناير ٢٠٠٩ كما تم الإعلان عنها سابقاً | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | ١٥٢,٢٦٣ | (٨٧٤) | ١,٣٥٣,٧١١ | ٧,٢٨٣,١٠٠ | ١٨,٩٧٢ | ٧,٣٠٢,٠٧٢ |
| تأثيرات التغيرات في السياسات المحاسبية (إيضاح ٣٨) | – | – | – | (٥٦٨,٢٢٩) | (٥٦٨,٢٢٩) | – | (٥٦٨,٢٢٩) |
| في ١ يناير ٢٠٠٩ كما أعيد إدراجها | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | ١٥٢,٢٦٣ | (٨٧٤) | ٧٨٥,٤٨٢ | ٦,٧١٤,٨٧١ | ١٨,٩٧٢ | ٦,٧٣٣,٨٤٣ |
| أرباح السنة | – | – | – | ٣٠,١٥٣ | ٣٠,١٥٣ | (٥,٢٤٨) | ٢٤,٩٠٥ |
| الخسائر الشاملة الأخرى | – | – | (٧,٠٦٩) | – | (٧,٠٦٩) | – | (٧,٠٦٩) |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة | – | – | (٧,٠٦٩) | ٣٠,١٥٣ | ٢٣,٠٨٤ | (٥,٢٤٨) | ١٧,٨٣٦ |
| المحول إلى الاحتياطي القانوني | – | ٣,٠١٥ | – | (٣,٠١٥) | – | – | – |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩** | **٥,٧٧٨,٠٠٠** | **١٥٥,٢٧٨** | **(٧,٩٤٣)** | **٨١٢,٦٢٠** | **٦,٧٣٧,٩٥٥** | **١٣,٧٢٤** | **٦,٧٥١,٦٧٩** |

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| | *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 | *حصص غير مسيطرة* ألف درهم | *المجموع* ألف درهم |
| إصدار أسهم | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | – | – | – | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | – | ٥,٧٧٨,٠٠٠ |
| حصة الأقلية المستحوذة | – | – | – | – | – | ٤,٤٦٠ | ٤,٤٦٠ |
| أرباح للفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ (كما تم إدراجها سابقاً) | – | – | – | ١,٥٠٥,٩٧٤ | ١,٥٠٥,٩٧٤ | ١٤,٥١٢ | ١,٥٢٠,٤٨٦ |
| تأثيرات التغيرات في السياسات المحاسبية (إيضاح ٣٨) | – | – | – | (٥٦٨,٢٢٩) | (٥٦٨,٢٢٩) | – | (٥٦٨,٢٢٩) |
| أرباح للفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ (كما أعيد إدراجها) | – | – | – | ٩٣٧,٧٤٥ | ٩٣٧,٧٤٥ | ١٤,٥١٢ | ٩٥٢,٢٥٧ |
| الخسائر الشاملة الأخرى | – | – | (٨٧٤) | – | (٨٧٤) | – | (٨٧٤) |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة كما تم إدراجها | – | – | (٨٧٤) | ٩٣٧,٧٤٥ | ٩٣٦,٨٧١ | ١٤,٥١٢ | ٩٥١,٣٨٣ |
| المحول إلى الاحتياطي القانوني في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ كما أعيد إدراجها | – | ١٥٢,٢٦٣ | – | (١٥٢,٢٦٣) | – | – | – |
| | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | ١٥٢,٢٦٣ | (٨٧٤) | ٧٨٥,٤٨٢ | ٦,٧١٤,٨٧١ | ١٨,٩٧٢ | ٦,٧٣٣,٨٤٣ |

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٨ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

### ١ - الأنشطة

إن شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") تأسست وسجلت كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة في ١٠ يوليو ٢٠٠٧. إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي الاستثمارات العقارية وتطوير العقارات والوساطة وإدارة وتأجير المباني وتقديم خدمات الدعم المتعلقة بها.

حصلت 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.

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، وانتهت في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. لذلك فإن أرقام المقارنة تمثل البيانات المالية الموحدة للشركة للفترة من ١ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. قدمت الإدارة أيضاً النتائج الموحدة لعمليات المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ لتزويد القارئ بالمعلومات.

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* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
| أوميجا الهندسية ذ.م.م | ميكانيكية وكهربائية وصحية | إ.ع.م | ٥٥% | ٥٥% |
| ناشن وايد ريتيلرز ذ.م.م* | وساطة وخدمات ذات علاقة | إ.ع.م | ١٠٠% | ١٠٠% |
| بيروت باي ش.م.ل | استثمار وتطوير والعقارات | لبنان | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار للتطوير ش.م | مكتب تمثيلي لديار | لبنان | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار (المملكة المتحدة) ليمتد | مكتب تمثيلي لديار | المملكة المتحدة | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار كايمان ليمتد* | شركة استثمار قابضة | جزر كايمان | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. آي | شركة استثمار قابضة | هولندا | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار ديفلوبمنت كوربوريشن | استثمار وتطوير العقارات | الولايات المتحدة | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار موريشوس ليمتد* | استثمار وتطوير العقارات | موريشوس | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار سيتى موريشوس ليمتد* | استثمار وتطوير العقارات | موريشوس | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار ماليزيا إس دي إن بى إتش دي* | استثمار وتطوير والعقارات | ماليزيا | ١٠٠% | ١٠٠% |
| فلامنجو كريك ذ.م.م | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | ١٠٠% |
| ديار للضيافة ذ.م.م * | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | – |
| ديار العالمية ذ.م.م * | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | – |
| ديار فنتشر ذ.م.م* | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | – |
| ديار لإدارة العقارات ذ.م.م * | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | – |
| ديار ليمتد * | استثمار وتطوير والعقارات | إ.ع.م | ١٠٠% | – |
| ديار الإمارات القابضة ذ.م.م * | استثمار وتطوير والعقارات | البحرين | ١٠٠% | – |

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، استبعدت الشركة حصتها بنسبة ١٠٠% في شركة دبي إنشاءات جاير بمنكول سناي في تيكاريت ليمتد سركاتي ودي أي بي تاور ش.م.ل وتاون تاور ش.م.ل (إيضاح ٨).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

### ١ - الأنشطة (تتمة)

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

| *المشاريع المشتركة (شركات المحاصة)* | *النشاط الرئيسي* | *بلد التأسيس* | *نسبة الملكية* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
| أراضي للتطوير ذ.م.م | تطوير العقارات | الإمارات | %٥٠ | %٥٠ |
| شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م* | تطوير العقارات | الإمارات | %٥٠ | %٥٠ |
| ألاركو ديار جايريمنكول* | تطوير العقارات | تركيا | %٥٠ | %٥٠ |

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، استبعدت الشركة حصتها بنسبة ٤٠% في شركة ديار السعودية لتطوير العقارات المحدودة، وهي شركة محاصة في المملكة العربية السعودية (إيضاح ٨).

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

### ٢- أسس إعداد البيانات المالية

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

تم عرض 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 منشاة 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.

### ٣- أسس توحيد البيانات المالية

*الشركات التابعة*

أسس توحيد البيانات من ١ يناير ٢٠٠٩
يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاستحواذ باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على الرقابة ويستمر توحيد البيانات حتى تاريخ توقف تلك الرقابة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقارير للشركة الأم وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر وأرباح الأسهم ضمن مجموعة الشركات الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة يتم حذفها بالكامل.

إن التغيرات في حصة الملكية في الشركة التابعة بدون التغيرات في الرقابة يتم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية.

تعزى الخسارة للحصص غير المسيطرة حتى ولو نتج عن ذلك عجز في الرصيد. إذا خسرت المجموعة الرقابة على الشركة التابعة يتم:

- شطب الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- شطب المبالغ المدرجة لجميع الحصص غير المسيطرة.
- شطب فروقات تحويل العملات المتراكمة، المسجلة في حقوق الملكية.
- تثبيت القيمة العادلة للمبلغ المقبوض
- تثبيت القيمة العادلة لأية استثمارات محتفظ بها.
- تثبيت أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من العناصر المثبتة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الإرباح والخسائر.

### ٣- أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

*أسس توحيد البيانات المالية قبل ١ يناير ٢٠٠٩*
في المقارنة مع المتطلبات المذكورة أعلاه والتي يتم تطبيقها على أسس مستقبلية، تم تطبيق الفروقات التالية:

إن حصص الأقلية المساهمة تمثل الجزء من الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لم تحتفظ بها المجموعة وتم إظهارها منفصلة في بيان الإيرادات ضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد، بشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة الأم. تم احتساب استحواذ الحصص غير المسيطرة باستخدام طريقة تمديد المنشأة الأم، حيث أن الفرق بين المبلغ المدرج والقيمة الدفترية للحصة من صافي الموجودات المستحوذة تم تثبيته في الشهرة.

إن الخسائر المتكبدة من قبل المجموعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى يتم تخفيض الرصيد إلى الصفر. إن أية خسائر إضافية تعود إلى الشركة الأم، إلا إذا كانت الحصة غير المسيطرة تلزم بتغطية تلك الخسائر.

عند خسارة الرقابة، تقوم المجموعة باحتساب الاستثمارات المحتفظ بها بالحصة التناسبية لصافي قيمة الموجودات بتاريخ خسارة الرقابة.

## ٤ - الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات

### ٤-١ الأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبلغ الإيرادات والمصاريف المعلنة والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ تقديم التقارير. مع ذلك، فإن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية في المبالغ المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

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. ووفقاً لذلك، فإن الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد الإنشاء تدرج بالقيمة العادلة أما الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية فتدرج في بيان الإيرادات الموحدة.

*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 للتطوير في المستقبل عند وجود النية لتطوير العقار لغرض البيع إلى أطراف أخرى وكعقارات قيد الإنشاء عندما تبدأ أنشطة التطوير. 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.

## ٤ - الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات (تتمة)

### ٤-٢ التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد التقارير المالية، والتي لها تأثير جوهري في التسبب بتعديلات جوهرية للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة قد تمت مناقشتها أدناه:

*إعادة تقييم الاستثمارات العقارية*
تقوم المجموعة بإدارج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتثبت التغيرات في القيمة العادلة في بيان الإيرادات. تستعين المجموعة بخدمات مثمنين مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، تستخدم الإدارة أساليب التقييم استناداً إلى نموذج التدفقات النقدية غير المخصومة وذلك بسبب وجود نقص في بيانات السوق القابلة للمقارنة بسبب طبيعة العقار.

إن القيمة العادلة المحددة للاستثمارات العقارية هي أكثر حساسية إلى العائد المقدر وكذلك نسبة الإشغال طويل الأجل. إن الافتراضات الرئيسة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قد تم شرحها في الإيضاح رقم ٢٤.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الشقيقة
يتم اختبار الاستثمارات في الشركات الشقيقة بخصوص الانخفاض في القيمة بشكل سنوي (كما في ٣١ ديسمبر) وعندما تشير الظروف إلى أن القيمة المدرجة للاستثمارات في الشركات الشقيقة يمكن أن تكون قد انخفضت. يتم تحديد الانخفاض في القيمة بتقييم المبالغ القابلة للتحصيل للشركة الشقيقة. عندما يكون المبلغ القابل للتحصيل للشركة الشقيقة أقل من المبلغ المدرج، يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للتحصيل للشركات الشقيقة قد تم شرحها أيضاً في الإيضاح رقم ٢١.

صافي القيمة الممكن تحقيقها للبضاعة والدفعات مقدماً مقابل شراء الأراضي
إن المبالغ المدرجة للبضاعة (العقارات المحتفظ بها للبيع، العقارات قيد الإنشاء والأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل) والدفعات مقدما لشراء أراضي يتم مقارنتها بصافي القيمة الممكن تحقيقها لتحديد بأن التكلفة لا تزيد عن صافي القيمة الممكن تحقيقها. إن الافتراضات الرئيسية لتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها مبينة في الإيضاحات ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢٠. تقوم المجموعة أيضا بتقدير تكلفة إتمام العقارات قيد الإنشاء من أجل تحديد التكلفة العائدة للعقارات التي يتم تطويرها. تشتمل هذه التقديرات على تكلفة توفير البنية التحتية وأنشطة الإنشاءات والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين الرئيسيين والمقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

الانخفاض في قيمة الشهرة
يتم اختبار الشهرة بشان الانخفاض في القيمة بشكل سنوي (كما في ٣١ ديسمبر) وعندما تشير الظروف بأن القيمة المدرجة يمكن أن تنخفض. يتم تحديد الانخفاض في القيمة بتقييم المبالغ القابلة للتحصيل لوحدة توليد النقد التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للتحصيل لوحدة توليد النقد أو مجموعة وحدات توليد النقد أقل من المبلغ المدرج، يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة. إن الافتراضات الرئيسية لتحديد المبالغ الممكن تحصيلها لوحدة توليد النقد التي يتم تخصيص الشهرة لها وتشمل تحليل الحساسية مبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم ٧.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة

### التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المتبعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنوات المالية السابقة باستثناء ما يلي:

قامت المجموعة بإتباع معايير إعداد التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية كما في ١ يناير ٢٠٠٩:

- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٢ – الدفعات على أساس الأسهم – شروط المنح والإلغاء، ساري المفعول من ١ يناير ٢٠٠٩
- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٢ – الدفعات على أساس الأسهم – معاملات الدفعات على أساس الأسهم المسددة نقداً الخاصة بالمجموعة يسري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠١٠ (متبع مبكراً)
- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٣ ، مجموعات الأعمال (المعدل) والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية الموحدة والمنفصلة (المعدل) ساري المفعول من ١ يوليو ٢٠٠٩ (متبع مبكراً) تشمل التعديلات اللاحقة لمعيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٧، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩
- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٧ – الأدوات المالية: الإفصاحات، ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٠٩
- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨ – القطاعات التشغيلية، ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٠٩
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية، ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٠٩
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ – تكاليف القروض (المعدل)، ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٠٩
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ عرض الأدوات المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١ – الأدوات المالية القابلة للتطبيق والالتزامات الناتجة من التصفية، ساري المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٠٩
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية – التحقق والقياس – البنود المؤهلة المتحوط بشأنها، ساري المفعول ابتداء من ١ يوليو ٢٠٠٩ (متبع مبكراً)
- التفسير رقم ٩ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية – إعادة قياس المشتقات المتداخلة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، الأدوات المالية: التحقق والقياس، ساري المفعول للفترات المنتهية في أو بعد ٣٠ يونيو ٢٠٠٩.
- التفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية- برامج ولاء العملاء، ساري المفعول من ١ يوليو ٢٠٠٨
- التفسير رقم ١٥ اتفاقيات لإنشاء عقارات، يسري مفعولها في ١ يناير ٢٠٠٩
- التفسير رقم ١٦ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية – تحوطات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية، ساري المفعول من ١ أكتوبر ٢٠٠٨.
- التفسير رقم ١٨ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية –تحويلات الموجودات من العملاء، ساري المفعول من ١ يوليو ٢٠٠٩
- تحسينات على معايير إعداد التقارير المالية الدولية (مايو ٢٠٠٨)
- تحسينات على معايير إعداد التقارير المالية الدولية (أبريل ٢٠٠٩، متبع مبكراً)

عندما يكون من المتوقع أن إتباع المعايير أو التفسيرات له تأثير على البيانات المالية أو أداء المجموعة، فإن التأثيرات مبينة أدناه:

**التفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "اتفاقيات لإنشاء العقارات"**
في يوليو ٢٠٠٨، صدر التفسير رقم ١٥ عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية " اتفاقيات لإنشاء العقارات" وأصبح 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 على أنّ المطوّر يقوم بتثبيت الإيرادات من بيع العقارات بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز وذلك باستخدام طريقة النسبة المئوية من العمل المنجز إذا قام المطوّر بتحويل الرقابة إلى المشتري والمخاطر الجوهرية ومزايا الملكية للأعمال قيد التنفيذ في وضعها الحالي كلما تقدمت أعمال الإنشاء. إن تأثير هذا التغيير مبين في الإيضاح رقم ٣٨.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

**معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٧ – الأدوات المالية – الإفصاحات**
يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول قياس القيمة العادلة ومخاطر السيولة. إن قياسات القيمة العادلة المتعلقة بالبنود المسجلة بالقيمة العادلة يتم الإفصاح عنها بمصدر من المدخلات باستخدام نظام تسلسلي ثلاثي المستويات للقيمة العادلة، حسب الفئة، لجميع الأدوات المالية المثبتة بالقيمة العادلة. بالإضافة لذلك، إن التسوية بين الرصيد الافتتاحي والختامي لقياسات القيمة العادلة المستوى الثالث هي مطلوبة الآن، بالإضافة للتحويلات الهامة بين المستويات في النظام التسلسلي للقيمة العادلة. توضح التعديلات أيضاً متطلبات إفصاحات مخاطر السيولة بخصوص معاملات المشتقات والموجودات المستخدمة في إدارة السيولة. إنّ إفصاحات مخاطر السيولة المبينة في الإيضاح رقم ٣٥ لم تتأثر بالتعديلات بشكل جوهري.

**معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨ " القطاعات التشغيلية"**
إن معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨ حل مكان المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٤ – إعداد التقارير القطاعية عند تاريخ سريان المفعول. استنتجت الشركة أن القطاعات التشغيلية المحددة وفقاً لمعيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨ هي نفس قطاعات العمل المحددة سابقا بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٤. تم بيان إفصاحات معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٨ في الإيضاح رقم ٣٣ والذي يشمل معلومات المقارنة ذات العلاقة.

**المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، عرض البيانات المالية**
يقوم المعيار المعدل بفصل تغييرات حقوق الملكية للمالك عن تلك التي تكون لغير المالك. يشتمل بيان التغيرات في حقوق الملكية فقط على تفاصيل المعاملات مع المالكين والتغيرات في حقوق الملكية لغير المالكين مدرجة في تسوية كل عنصر من حقوق الملكية. بالإضافة إلى ذلك، يقدم المعيار بيان الإيرادات الشاملة والذي يعرض كل البنود في الإيرادات والمصاريف المثبتة، إما في بيان واحد أو بيانين مترابطين. اختارت المجموعة أن يتم العرض في بيانين.

**المعايير التي أصدرت ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مدرجة أدناه:**

التفسير رقم ١٧ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية، توزيع الموجودات غير النقدية على المالكين
إن هذا التفسير يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٠٩ مع السماح بالإتباع المبكر. يقدم التفسير إرشادات حول احتساب التوزيعات غير النقدية للمالكين. يوضح التفسير متى يتم تثبيت الالتزام وكيفية قياسه والموجودات ذات العلاقة ومتى يتم شطب الموجودات والمطلوبات. لا تتوقع المجموعة بأن يكون للتفسير رقم ١٧ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية أي تأثير على البيانات المالية الموحدة وذلك لأن المجموعة لم تقم بإجراء توزيعات غير نقدية إلى المساهمين في الماضي.

**مجموعات الأعمال والشهرة**

*مجموعات الأعمال قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨*

يتم احتساب الأعمال المدمجة باستخدام طريقة الشراء. إن تكاليف المعاملات العائدة مباشرة للاستحواذ تشكل جزءاً من تكاليف الاستحواذ. إن الحصص غير المسيطرة (المعروفة سابقا بحصص الأقلية) قد تم قياسها بالحصة التناسبية لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)**

**مجموعات الأعمال والشهرة (تتمة)**

*مجموعات الأعمال قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ (تتمة)*
إنّ مجموعات الأعمال المحققة على مراحل تم احتسابها كخطوات مستقلة. إن أية حصة إضافية مستحوذة لم تؤثر على الشهرة المثبتة سابقاً.

عندما تستحوذ المجموعة على أعمال، فإن المشتقات المتأصلة المنفصلة عن العقد الرئيسي من قبل المستحوذ عليها لم يتم إعادة تقييمها عند الاستحواذ إلا إذا نتج عن مجموعات الأعمال تغيرات في بنود العقد تكون قد عدلت بشكل جوهري التدفقات النقدية والتي لولا ذلك لتم الاستحواذ عليها بموجب العقد.

يتم تثبيت المبلغ الطارئ فقط، وفقط إذا، كان لدى المجموعة التزام موجود وإن التدفق الاقتصادي للخارج كان على الأغلب غير موجود ولم يتم إجراء تقدير محدد يمكن الوثوق به. إن التعديلات اللاحقة للمبلغ الطارئ تؤثر على الشهرة.

*مجموعات الأعمال من ١ يناير ٢٠٠٩*

لم تحدث أية مجوعات أعمال منذ ١ يناير ٢٠٠٩. إن السياسة التالية سوف يتم تطبيقها الآن لأية مجموعات أعمال:

إن مجموعات الأعمال يتم احتسابها باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كإجمالي المبالغ المحولة، والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أية حصة غير مسيطرة في مجموعات الأعمال المستحوذ عليها. لكل مجموعة أعمال، يقوم المستحوذ بقياس الحصص غير المسيطرة في مجموعات الأعمال المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها. إن تكاليف الاستحواذ التي تظهر يتم تحميلها للمصاريف.

عندما تستحوذ المجموعة على الأعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المفترضة من أجل التصنيف المناسب وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات علاقة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات المتأصلة في العقد الرئيسي من قبل المستحوذ عليها.

إذا تم تحقيق مجموعات الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لحصة الحقوق المحتفظ بها سابقاً من قبل الجهة المستحوذة يعاد قياسها إلى القيمة العادلة كما بتاريخ الاستحواذ من خلال الأرباح والخسائر.

إن أية مبلغ طارئ يتم تحويله من قبل الجهة المستحوذة، يتم تثبيته بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. إن التغيرات اللاحقة للقيمة العادلة للمبالغ الطارئة والتي تعتبر أصل أو التزام، سيتم تثبيتها وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ إما في بيان الأرباح أو الخسائر أو كتغيرات في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى. إذا تم تصنيف المبلغ الطارئ كحقوق ملكية، لا يجب إعادة قياسه حتى يتم تسويته في النهاية ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة في البداية بالتكلفة باعتبارها الزيادة في المبلغ المحول عن صافي الموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المفترضة الخاصة بالمجموعة. إذا كان المبلغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم تثبيت الفرق في بيان الأرباح أو الخسائر.

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض متراكم في القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها في مجموعات الأعمال، من تاريخ الاستحواذ، لكل وحدة من وحدات توليد النقد الخاصة بالمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من مجموعات الأعمال، بغض النظر فيما إذا كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للبنود المستحوذ عليها قد تم التنازل عنها لتلك الوحدات.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)**

**مجموعات الأعمال والشهرة (تتمة)**

*مجموعات الأعمال من ١ يناير ٢٠٠٩*
عندما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة التي تنتج النقد، وجزءاً من العملية ضمن تلك الوحدة تم استبعاده، فإن الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة تدرج في المبلغ المدرج للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة عند استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء من الوحدة التي تنتج النقد المحتفظ بها.

**الاستثمارات في الشركات الشقيقة**
تحتسب استثمارات المجموعة في الشركات الشقيقة حسب طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الشقيقة هي منشاة يكون فيها للمجموعة تأثير جوهري.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الشقيقة في بيان المركز المالي بالتكلفة زائداً التغيرات ما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الشقيقة. إن الشهرة التي تتعلق بالشركات الشقيقة تدرج ضمن المبلغ المدرج للاستثمارات ولا يتم إطفاؤها ولا يتم اختبارها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الإيرادات الحصة من نتائج عمليات الشركات الشقيقة. عندما يكون هناك تغيرات قد تم تثبيتها مباشرة في حقوق الملكية للشركة الشقيقة، تقوم المجموعة بتثبيت حصتها من أية تغيرات والإفصاح عن ذلك، عندما ينطبق ذلك، في بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من التعاملات بين المجموعة والشركات الشقيقة بحدود الحصة في الشركة الشقيقة.

يتم إظهار الحصة من أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة في بيان الإيرادات. إن تلك هي الأرباح أو الخسائر العائدة لمساهمي الشركة الشقيقة ولذلك فهي الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الشقيقة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الشقيقة لنفس الفترة المحاسبية للشركة الأم. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان من الضروري تثبيت خسائر إضافية للإنخفاض في القيمة على استثمارات المجموعة في شركاتها الشقيقة. تقوم المجموعة بتحديد بتاريخ إعداد التقارير المالية 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.

عند خسارة التأثير الجوهري على الشركات الشقيقة، تقوم المجموعة بقياس وتثبيت أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين المبلغ المدرج للشركة الشقيقة عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها والمبالغ المحصلة من البيع يتم تثبيته في بيان الأرباح أو الخسائر.

**الاستثمارات في المشاريع المشتركة**
تمتلك المجموعة حصة في المشاريع المشتركة والتي هي منشآت تخضع للرقابة المشتركة، حيث أن المشروع المشترك هو اتفاقية تعاقدية تؤسس رقابة مشتركة على الأنشطة الاقتصادية للمنشأة. تقوم المجموعة بتثبيت حصتها في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة التوحيد التناسبية. تقوم المجموعة بضم حصتها التناسبية لكل من موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف المشروع المشترك مع البنود المشابهة سطراً بسطر، في البيانات المالية الموحدة الخاصة بها. يتم إعداد البيانات المالية للمشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير المالية للشركة الأم. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الاستثمارات في المشاريع المشتركة (تتمة)**
يتم إجراء تعديلات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة لحذف حصة المجموعة من الأرصدة ضمن المجموعة والإيرادات والمصاريف والأرباح غير المحققة والخسائر بين المجموعة ومنشأتها التي تخضع للرقابة المشتركة. يتم تثبيت الخسائر من المعاملات مباشرة إذا قدمت الخسائر دليلاً على الانخفاض في صافي القيمة الممكن تحقيقها للموجودات الحالية أو خسائر انخفاض في القيمة. يتم توحيد المشروع المشترك بشكل نسبي حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة في الحصول على رقابة مشتركة على المشروع المشترك.

عند خسارة الرقابة المشتركة وفي حال لم تصبح المنشأة التي تخضع للرقابة المشتركة شركة تابعة أو شقيقة، تقوم المجموعة بقياس وتثبيت الاستثمارات الباقية بقيمتها العادلة. إن أية فرق بين المبلغ المدرج للمنشأة السابقة التي تخضع للرقابة المشتركة عند خسارة الرقابة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية والمبالغ المحصلة من البيع يتم تثبيتها ضمن الأرباح أو الخسائر. عندما تشكل الاستثمارات المتبقية تأثيراً جوهريا، يتم احتسابها كاستثمارات في شركة شقيقة.

**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*
قامت المجموعة باتباع التفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية - اتفاقيات إنشاء العقارات الساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. وفقاً للتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية فإن الاتفاقية لإنشاء عقارات حيث يكون فيها للمشتري قدرة محدودة للتأثير على تصميم العقار، هي اتفاقية بيع بضاعة ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "تثبيت الإيرادات" ووفقاً لذلك يتم تثبيت الإيرادات فقط عند تحويل المخاطر الجوهرية و مزايا ملكية العقار بأكمله إلى المشتري. قامت المجموعة بتثبيت الإيرادات على أساس طريقة النسبة المئوية من العمل المنجز حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. بعد اتباع التفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية يتم تثبيت الإيرادات وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ كما يلي.

بناء عليه، فإن أرقام المقارنة للفترات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ قد تم إعادة إدراجها وإن تأثير إتباع المعيار الجديد على البيانات المالية الموحدة قد تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم ٣٨.

إن متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "تثبيت الإيرادات" هي كما يلي:

- إذا قامت المجموعة بتحويل المخاطر الجوهرية ومزايا ملكية الوحدات إلى المشتري.
- إذا لم تحتفظ المجموعة بتدخل إداري مستمر إلى درجة ترتبط عادة مع الملكية أو رقابة فعالة على الوحدات المباعة.
- إذا تم قياس مبالغ الإيرادات بصورة معقولة.
- إذا كان من المحتمل تدفق المزايا الاقتصادية التي تتعلق بالمعاملات إلى المجموعة.
- إذا كانت التكاليف المصروفة أو التي ستصرف بخصوص المعاملات يمكن قياسها بصورة معقولة.

بموجب للفقرة رقم ١ من ملحق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨، تقوم المجموعة أيضاً بتثبيت الإيرادات للوحدات عندما يتأخر التسليم بناء على طلب محدد من المشتري بشرط أن:

- من المرجح أن يتم التسليم
- تكون الوحدات العقارية محددة وجاهزة للتسليم إلى المشتري عند تثبيت البيع
- يقر المشتري بصورة محددة بتعليمات التسليم المؤجلة و
- يتم تسليم الدفعات المعتادة

عندما لا يتم تثبيت الإيرادات إذا لم يستوفى واحد أو أكثر من الشروط أعلاه، يتم تسجيل الدفعات النقدية المستلمة مقدماً من مشتري العقارات تحت بند المطلوبات كدفعات مقدما من العملاء.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### تحقق الإيرادات (تتمة)

*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 بيان المركز المالي 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.

**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 بيان المركز المالي وأية تعديلات على الضريبة المستحقة الدفع والخاصة بسنوات سابقة.

إن ضريبة الدخل المتعلقة بالبنود المثبتة في بيان الإيرادات الشاملة يتم تثبيتها ضمن في الإيرادات الشاملة الأخرى وليس في بيان الإيرادات.

يتم تكوين مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام لجميع الفروقات المؤقتة بتاريخ بيان المركز المالي 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 بيان المركز المالي.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ضريبة الدخل (تتمة)

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 بيان مركز مالي 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. يتم إعادة تقييم الضريبة المؤجلة غير المثبتة بكل تاريخ إعداد تقارير مالية ويتم تثبيتها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة سوف يسمح بتحصيل موجودات الضريبة المؤجلة.

### العقارات المحتفظ بها للبيع

إن العقارات المستحوذة أو المنشأة بقصد البيع يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها للبيع عند الاستحواذ أو عند إتمام الإنشاء. يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المصروفة في بيع العقار.

إن التكلفة تشتمل على الأراضي والبنية التحتية والإنشاء والمصاريف الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للمشروع، التي يتم رسملتها عندما الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للاستخدام، تكون قيد التنفيذ. يتم تحديد اكتمال العقار عند إصدار شهادة الاكتمال العملي، أو عندما تعتبر الإدارة بأن العقار قد اكتمل بناؤه. إن تكلفة الأراضي والتكلفة المصروفة خلال التطوير والتي تتعلق بالعقارات المباعة خلال السنة، حيث يتم تثبيت الإيرادات عنها، يتم تحويلها إلى تكلفة المبيعات.

### العقارات قيد الإنشاء

تصنف العقارات التي يجري إنشائها بغرض البيع تحت بند عقارات قيد الإنشاء. تظهر تلك العقارات بسعر التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تشتمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاءات والمصاريف الأخرى المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للعقار، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للاستخدام قيد التنفيذ.

### الأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية ناقصاً التكاليف المتوقعة لإكمال العقار والتكاليف الضرورية المقدرة لإجراء البيع.

### دفعات مقدماً لشراء أراضي

تدرج الدفعات مقدماً لشراء أراضي بالتكلفة أو المزايا الاقتصادية المتوقع الحصول عليها أيهما أقل.

## ٥ - 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 |
| • المباني | ٢٠ سنة |

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. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجودات الثابتة عن القيمة الممكن تحصيلها فإنه يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الإيرادات. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الموجودات الثابتة أو القيمة المستخدمة أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع الموجودات الثابتة حسب الأسعار السائدة في السوق بينما 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**

تشتمل الاستثمارات العقارية على الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء وتقاس في البداية بالتكلفة، بما فيها تكلفة المعاملات. يشتمل المبلغ المدرج على تكلفة استبدال جزء من استثمارات عقارية موجودة عند حدوث التكلفة إذا تم استيفاء معايير التثبيت، وتستثنى التكلفة للخدمات اليومية للاستثمارات العقارية. لاحقاً للتثبيت الأولي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق بتاريخ إعداد التقارير المالية. إن الأرباح والخسائر الناتجة من التعديلات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تدرج في بيان الإيرادات في الفترة التي تظهر خلالها.

يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عند بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية من الخدمة بشكل دائم ولا يكون من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. إن الفرق بين صافي المبالغ المحصلة من البيع والمبلغ المدرج للموجودات يتم تثبيته في بيان الإيرادات في فترة الشطب.

يتم إجراء التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية، فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقار يمتلكه المالك، فإن التكلفة المعتبرة للاحتساب اللاحق هي القيمة العادلة في تاريخ تغير الاستعمال. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة باحتساب تلك العقارات وفقاً للسياسة المدرجة تحت بند الموجودات الثابتة حتى تاريخ التغيير المستخدم.

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

**الانخفاض في قيمة الموجودات المالية**
تجري المجموعة تقييماً بتاريخ إعداد التقارير المالية 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 المتعلقة 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 الموحدة عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك 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.

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.

## ٥ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**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.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بالعملة المستخدمة حسب سعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. وإن الموجودات والمطلوبات المالية المصنفة بعملات أجنبية يعاد تحويلها حسب سعر الصرف السائد بتاريخ بيان المركز المالي. 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 ومطلوبات للعمليات الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

كما في تاريخ إعداد التقرير، فإن الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة بالعملات المستخدمة غير الدرهم الإماراتي يتم تحويلها إلى الدرهم الإماراتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ بيان المركز المالي ويتم تحويل بيانات الإيرادات لتلك الشركات حسب المعدل الموزون لأسعار الصرف للسنة.

إنّ الفروقات الناتجة عن التحويل يتم تثبيتها ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد أية منشأة أجنبية أو عمليات أجنبية فإن عنصر الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك المنشأة أو العمليات الأجنبية 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 الخارج للمصادر المتداخلة بالمنافع الاقتصادية. إن الأصل الطارئ لا يتم تثبيته في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون هناك إمكانية للتدفق الداخل للمنافع الاقتصادية.

## ٦- 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 المكتسبة 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 مقدما 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 السابقة، 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. تم تخصيص الشهرة لوحدة "العقارات والأنشطة التطويرية". تمثل الشهرة بشكل رئيسي الخبرة المكتسبة والسمعة التي تم تأسيسها من قبل شركة ديار للتطوير ش.م.ع في إتمام وتسليم المشاريع العقارية داخل وخارج الإمارات العربية المتحدة.

خلال الفترة السابقة 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 ٣٢). إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي يمكن تحديدها للشركة المستحوذة بتاريخ الاستحواذ كانت كما يلي:

## ٦- 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 | - |

## ٧- اختبار الانخفاض في القيمة للشهرة

قامت المجموعة بإجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي على الشهرة كما ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. إن المبلغ القابل للتحصيل لوحدة التطوير العقارية ("الوحدة") والتي يتم تخصيص الشهرة لها قد تم تحديدها استناداً إلى احتساب القيمة المستخدمة باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة من الموازنات المالية الموافق عليها من قبل الإدارة العليا والتي تغطي فترة ٣ سنوات، حيث أن تلك القيمة تم تقديرها بانها أعلى من القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع.

**الافتراضات الرئيسية المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة**

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة هي كما يلي:

- استكمال المشاريع الموجودة والتي هي قيد التطوير وتحصيل النقد المتبقي من العملاء. يستند هذا إلى خبرة الماضي القريب ومقارنة النقد المتبقي المستحق من العملاء بأسعار السوق السائدة.
- الافتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٧ و١٨ و١٩ و٢٠.
- التدفقات النقدية لفترة أكثر من ٣ سنوات يتم توقعها باستخدام معدل ربح ٣% (٢٠٠٨ – ٣%) وهو نفسه كما يتم تقدير المعدل طويل الأجل المتوقع للتضخم/معدل نمو الناتج المحلي لسوق دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ستقوم المجموعة بتوسيع عملياتها في البلدان الأخرى في إقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. يعتمد هذا على دراسات الجدوى المعدة من قبل مستشارين مستقلين، و
- سعر خصم بنسبة ١٠% – يعكس سعر الخصم تقييم السوق الحالي للمخاطر المقتصرة على الوحدة. يقدر سعر الخصم استنادا إلى معدل النسبة المئوية للمعدل الموزون لتكلفة رأس المال للصناعة. يتم تعديل هذا السعر ليعكس تقييمات السوق لأية مخاطر تقتصر على وحدة توليد النقد حيث لم يتم تعديلات للتقديرات المستقبلية للتدفقات النقدية.

وكنتيجة للاختبار، لم تحدد الإدارة الانخفاض في القيمة للوحدة التي تم تخصيص شهرة لها بمبلغ ٩٦٨,٩٦٤ ألف درهم

**حساسية التغيرات في الافتراضات**
بخصوص التقديرات للقيمة المستخدمة لوحدة تطوير إلعقارات، تعتقد الإدارة بأن أي تعديل عكسي في أي من الافتراضات الرئيسية أعلاه سوف يجعل القيمة المدرجة للوحدة تزيد جوهريا عن المبلغ القابل للتحصيل لها.

## ٨- 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. نتج عن البيع ربح قدره ١٧٧,٧٦٤,٤٦٠ درهم.

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 سانايي في تيكاريت ليمتد سيركيتي. نتج عن هذا الاستبعاد أرباح وقدرها ٤,٢٤٢,٠٠٠ درهم وهي مدرجة في الإيرادات التشغيلية الأخرى.

## ٩ - الإيرادات والتكاليف

| | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها)* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم (معاد إدراجها)* |
|---|---|---|---|
| **الإيرادات:** | | | |
| مبيعات عقارات | ١,٤٧٩,٨٢٣ | ١,٠٢٤,٩٩٠ | ١,٤٠٣,٩٥٢ |
| إيرادات خدمات | ١٢,٥٥٢ | ٧٠٠ | ١,٧٦٦ |
| إيرادات مقاولات | ٣٤٢,٧٠٧ | ٣٥٦,٩٢٧ | ٤٦٣,٣٩٨ |
| | ١,٨٣٥,٠٨٢ | ١,٣٨٢,٦١٧ | ١,٨٦٩,١١٦ |
| **التكاليف:** | | | |
| تكاليف عقارات مباعة (إيضاح ١٧ و١٨) | ١,٢٨٨,٤٦٥ | ٥٥٨,٤٨٨ | ٧٥٨,١١٧ |
| تكاليف خدمات | ١١,١٥٥ | ٦١٩ | ١,٥٠٨ |
| تكاليف مقاولات | ٣٣٧,٨٧٣ | ٣١٣,٩٢٠ | ٤٠٠,٣٧٠ |
| | ١,٦٣٧,٤٩٣ | ٨٧٣,٠٢٧ | ١,١٥٩,٩٩٥ |

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

تشتمل تكلفة العقارات المباعة على أرباح بمبلغ ٢٠٧,٨١٢,٢٢١ درهم مثبتة قبل تأسيس الشركة كشركة مساهمة عامة حسب طريقة النسبة المئوية من العمل المنجز. لم يتم عكس تلك الأرباح لاحقاً لتطبيق التفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية منذ أن تم تسجيل المشاريع المستمرة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لو تم عكس تلك الأرباح، سيكون إجمالي أرباح مبيعات العقارات كما يلي:

| | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| المبيعات | ١,٨٣٥,٠٨٢ | ١,٣٨٢,٦١٧ | ١,٨٦٩,١١٦ |
| تكلفة المبيعات المقررة بناء على الأسس أعلاه | (١,٤٢٩,٦٨١) | (٨٧٣,٠٢٧) | (١,١٥٩,٩٩٥) |
| إجمالي الأرباح المقررة بناء على الأسس أعلاه | ٤٠٥,٤٠١ | ٥٠٩,٥٩٠ | ٧٠٩,١٢١ |

## ١٠ - إيرادات تشغيلية أخرى

| | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| أتعاب الإدارة | ٢٠,٠١٩ | ١٨,٨٩٥ | ٢٥,٦٤٢ |
| وساطة وعمولات | ١٤,٠٣٦ | ٥٨,٩٥١ | ٨٨,١١٥ |
| أرباح من استبعاد شركة تابعة | ٩,٤٩٣ | - | ٤,٢٤٢ |
| أخرى | ٧٩,٣٦٥ | ٧٨,٧١٩ | ١٠٤,٨٧٠ |
| | ١٢٢,٩١٣ | ١٥٦,٥٦٥ | ٢٢٢,٨٦٩ |

## ١١ - المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

| | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم* | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| الرواتب والمصاريف المتعلقة | ٨٤,٢٤١ | ١١١,٦٣٨ | ١٨٨,٩٩٢ |
| مبيعات وتسويق | ١٢٢,١٢٤ | ٧١,٩٦٦ | ٨٩,٢٧٣ |
| إيجار | ١٨,٠٤٤ | ٢٢,٩٤٩ | ٢٩,٢٧٤ |
| أتعاب قانونية ومهنية | ٢١,٢٧٩ | ١٢,٨١٠ | ١٥,٠٣٠ |
| اتصالات | ٣,٧٩٧ | ٢,١٩٥ | ٣,١٥٦ |
| مصاريف أخرى | ٣٧,٦٢١ | ٤٦,٤٦٨ | ٥٩,١١١ |
| | ٢٨٧,١٠٦ | ٢٦٨,٠٢٦ | ٣٨٤,٨٣٦ |

## ١٢ - تكاليف التمويل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، تم رسملة تكاليف قروض بمبلغ ٢٤,٨٩٦,٣٠٨ درهم و ٤٠,٩٥٢,٠١٠ درهم على الأصول المؤهلة والمدرجة في العقارات قيد الإنشاء والعقارات الاستثمارية على التوالي (الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ - ٣٣,٨٨٦,٥٥٢ درهم ومبلغ ١٢,٤٨٦,٧٣٩ درهم على التوالي).

## ١٣ - أرباح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الأرباح العائدة لمساهمي الشركة الأم للسنة/الفترة على المعدل الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وقدرها ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بواقع ١ درهم لكل سهم.

لم تصدر الشركة أية أدوات مالية يمكن أن يكون لها تأثير على أرباح السهم عند استخدامها.

## ١٤ - الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| النقد في الصندوق | ٥٨٩ | ٥٨١ |
| الحسابات الجارية | ٢٣٥,٠٠٨ | ٢٧١,٨٢٤ |
| الودائع التي تستحق خلال ثلاثة أشهر | ٣٤٢,٤٣٨ | ٣٤٧,٨٥٤ |
| النقد وما يعادله | ٥٧٨,٠٣٥ | ٦٢٠,٢٥٩ |
| الودائع التي تستحق بعد ثلاثة أشهر | ١٠٥,٨٣٢ | ٢٠,٩٣٥ |
| الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق | ٦٨٣,٨٦٧ | ٦٤١,١٩٤ |
| **الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق متواجدة:** | | |
| داخل الإمارات العربية المتحدة (درهم) | ٦٢٢,٢٦٨ | ٥٧٤,٩٥٣ |
| خارج الإمارات العربية المتحدة (عملات أخرى) | ٦١,٥٩٩ | ٦٦,٢٤١ |
| | ٦٨٣,٨٦٧ | 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 ٢٥٤,٧٦٣,٩٥٨ درهم (٢٠٠٨ - ١٨٦,٣١٩,٤٩٩ درهم) مودعة لدى بنك دبي الإسلامي ش.م.ع، وهو مساهم رئيسي (إيضاح ٣٢). إن هذه الودائع مصنفة بالدرهم الإماراتي، وتكسب أرباح فعلية بنسب تتراوح ما بين ٠,٢٧ % و ٦,٢٥ % سنويا.

## ١٥- المدينون وأوراق القبض

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| مدينون وأوراق قبض | ٦١٥,٩٧٢ | ٥٦١,٥٧٢ |
| ناقصا: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها | (٨٠,٠٠٠) | - |
| | ٥٣٥,٩٧٢ | ٥٦١,٥٧٢ |
| المستحق من الأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٢) | ٤١,١٠٩ | ٥٠٠,٩٤٨ |
| | ٥٧٧,٠٨١ | ١,٠٦٢,٥٢٠ |

إن الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة/الفترة هي كما يلي:

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/الفترة | - | - |
| المخصص خلال السنة | ٨٠,٠٠٠ | - |
| الرصيد في نهاية السنة/الفترة | ٨٠,٠٠٠ | - |

## ١٥- المدينون وأوراق القبض (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر, فإن تحليل الأعمار للذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كما يلي:

| | المجموع | غير متأخرة وغير منخفضة القيمة | متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | أقل من ٣٠ يوم | بين ٣٠ إلى ٦٠ يوم | بين ٦٠ إلى ٩٠ يوم | أكثر من ٩٠ يوم |
| | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم | ألف درهم |
| ٢٠٠٩ | ٥٧٧,٠٨١ | ٢٧٧,٥٧٥ | ٢٨٨,٨٠٠ | ٣,٩٧٩ | ٣٨ | ٦,٦٨٩ |
| ٢٠٠٨ | ١,٠٦٢,٥٢٠ | ٨١٣,٢٧٤ | ٢١٣,٧٤٣ | - | ٢٥,٠٨٣ | ١٠,٤٢٠ |

## ١٦ - المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

| | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
|---|---|---|
| | ألف درهم | ألف درهم |
| دفعات مقدماً للمقاولين | ٢٠٥,٢٨٤ | ٤٢٧,٦٥١ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ٢٥,٥٠١ | ٥٥,٠٧٠ |
| أعمال مقاولات قيد التنفيذ | ٣٩,٤٢٦ | ٩٧,٤٧٦ |
| مبالغ محتجزة مدينة | ٦٤,٦٣٥ | ٣٩,٦٢٣ |
| إيرادات مستحقة عن الودائع | ٣,٩٢١ | ٥,٩٣٩ |
| إيرادات مستحقة عن الإيجار | ٩٥٧ | ٢,٤١٨ |
| دفعات مقدما بموجب مذكرة تفاهم (إنظر أدناه) | ١٨٥,٨٠٨ | ٧٢,١٤٢ |
| موجودات أخرى | ٣٠,٨٦٠ | ٢٧,٢٣٨ |
| | ٥٥٦,٣٩٢ | ٧٢٧,٥٥٧ |

وقّعت المجموعة على مذكرة تفاهم في ديسمبر ٢٠٠٨ مع طرف ثالث (البائع) للدخول في مفاوضات لتنفيذ اتفاقية بيع وشراء (الاتفاقية) للاستحواذ على حصة البائع في بناية (الحصة). بموجب مذكرة التفاهم، فإن بنود المذكرة ستنتهي بشكل تلقائي بعد فترة معينة أو بعد تنفيذ الاتفاقية. وحسب بنود المذكرة، دفعت المجموعة مبلغ ٧٢,١ مليون درهم كوديعة قابلة للاسترداد. قامت المجموعة أيضا بتسديد دفعات إضافية بمبلغ ١١٣,٧ مليون درهم بهذا الخصوص خلال السنة الحالية. إن الطرف الذي قام في البداية بتمويل حصة البائع قد أظهر رصيد مرابحة قائم بمبلغ ١٨٦,٣ مليون درهم كذمم مدينة من المجموعة. تعتقد الإدارة بأن المبالغ المدفوعة من قبل المجموعة هي مبالغ قابلة للتحصيل من البائع وإن أي رصيد مرابحة هو دائن أيضا من قبل البائع حيث أن اتفاقية البيع والشراء لم يتم التوقيع عليها بتاتا. وبناء على ذلك، فإن بنود مذكرة التفاهم قد انتهت بشكل تلقائي بسبب مرور الوقت. إن النتيجة النهائية لهذا الموضوع لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة ولذلك لم يتم تكوين مخصص في البيانات المالية لأية خسائر قد تنتج.

## ١٧ - العقارات المحتفظ بها للبيع

تشتمل هذه على وحدات غير مباعة في المشاريع المكتملة وكذلك الوحدات المباعة ولم يتم تسليمها بعد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

*إن الحركة في العقارات المحتفظ بها للبيع خلال السنة/الفترة كانت كما يلي:*

| | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
|---|---|---|
| | ألف درهم | ألف درهم |
| الرصيد في بداية السنة/الفترة | - | - |
| المحول من العقارات قيد الإنشاء (إيضاح ١٨) | ١,٨٣٠,٤٨٢ | - |
| القيمة المدرجة للعقارات المباعة خلال السنة/الفترة (إيضاح ٩) | (١,٢٨٨,٤٦٥) | - |
| الرصيد في نهاية السنة/الفترة | ٥٤٢,٠١٧ | - |

## ١٧ - العقارات المحتفظ بها للبيع (تتمة)

تدرج العقارات المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إنّ صافي القيمة التي يمكن تحقيقها تأخذ في الاعتبار القيمة التي يمكن للشركة الحصول عليها بمنح هذه العقارات لأولئك العملاء الذين التزموا بشراء الوحدات قيد التطوير والتي بدأ العمل بها السنة السابقة.

## ١٨ - العقارات قيد الإنشاء

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

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم*<br>*(معاد إدراجها)* |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/الفترة | ٣,٧٧٥,٢٥٤ | ١,٦٤٥,٨٣٢ |
| المستحوذ عليها خلال السنة/الفترة (إيضاح ٦) | - | ٣٦٩,٩٦٥ |
| الإضافات خلال السنة/الفترة | ٧٠٤,٠٢٤ | ٤,٠١٩,٨٨٣ |
| تكاليف القروض المرسملة | ٢٤,٨٩٦ | ٤٦,٣٧٣ |
| القيمة المدرجة للعقارات المباعة خلال السنة/الفترة (إيضاح ٩) | - | (٧٥٨,١١٧) |
| المتعلق بشركات تابعة تم استبعادها | - | (١٢٣,٨٩٤) |
| المحول إلى العقارات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ١٧) | (١,٨٣٠,٤٨٢) | - |
| المحول إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٢٤) | - | (١,٤٢٤,٧٨٨) |
| الرصيد في نهاية السنة/الفترة | ٢,٦٧٣,٦٩٢ | ٣,٧٧٥,٢٥٤ |

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس سعر البيع المتلزم به إذا كان المبلغ المدين المتبقي أقل من سعر السوق الحالي للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. التزم العملاء مسبقاً بشراء جزء كبير من العقارات قيد الإنشاء. إن الدفعات المقبوضة مقدماً من العملاء بهذا الخصوص تم إظهارها كمطلوبات. بالنسبة للوحدات التي لم يتم حجزها من قبل العملاء، يأخذ صافي القيمة الممكن تحقيقها في الاعتبار القيمة التي يمكن للمجموعة الحصول عليها بمنح هذه الوحدات لأولئك العملاء الذين التزموا بشراء الوحدات قيد التطوير والتي بدأ العمل بها في السنة السابقة.

## ١٩ - الأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي

تدرج الأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل وفقاً لسياسات المجموعة المحاسبية، وبغض النظر عن قيمتها العادلة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في احتساب صافي القيمة الممكن تحقيقها هي كما يلي:

- سيبدأ الإنشاء في عام ٢٠١٢ وما بعده
- ستبقى أسعار البيع وتكلفة الإنشاءات في المستوى الحالي، و
- ستبلغ تكلفة التمويل ١٠% سنوياً.

## ٢٠ - دفعات مقدماً لشراء أراضي

تمثل هذه الدفعات المبالغ المدفوعة للاستحواذ على قطع أراضي. يتوقع بأن يتم تسليم هذه الأراضي في السنوات القادمة وقد تم الإفصاح عن الالتزامات المتعلقة بها في الإيضاح رقم ٣٤. قامت المجموعة بإجراء اختبار لتحديد أن المزايا الاقتصادية المتوقع الحصول عليها بموجب العقود تتعدى التكاليف المحتومة للوفاء بالالتزامات. تعتقد الإدارة بأن جميع قطع الأراضي المشتراة سوف يتم تطويرها في نهاية الأمر وبيعها لأطراف أخرى. إن الافتراضات المستخدمة لتقييم المزايا الاقتصادية المتوقعة مشابهة لتلك المبينة في الإيضاح رقم ١٩.

## ٢١- الاستثمارات في شركات شقيقة

خلال الفترة السابقة، 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 استثمارات المجموعة في الشركات الشقيقة.

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| الحصة من الميزانية العمومية الخاصة بالشركات الشقيقة: | | |
| الموجودات | ٤٦٤,٢٨٤ | ٥٢٦,٣٦٦ |
| المطلوبات | (٨١,٧٩٢) | (٩٦,٤٥٤) |
| صافي الموجودات | ٣٨٢,٤٩٢ | ٤٢٩,٩١٢ |
| الحصة من بيان الإيرادات الخاص بالشركات الشقيقة: | | |
| الإيرادات | ١٦,٣١٠ | ٣,١٠٣ |
| الأرباح /(الخسائر) | ٦,٥٥٢ | (٢,٠٠١) |
| المبلغ المدرج للاستثمارات | ٥٨٦,٨٧٠ | 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.

يتم تحديد المبلغ القابل للتحصيل للاستثمارات استناداً إلى احتساب القيمة المستخدمة وذلك باستخدام تقديرات التدفقات النقدية من الموازنات المالية التي وافقت عليها الإدارة العليا والتي تغطي فترة ٥ سنوات. إن سعر الخصم ما قبل الضريبة المطبق على تقديرات التدفقات النقدية هو ١٠% وإن التدفقات النقدية بعد فترة ٥ سنوات يتم استنتاجها باستخدام معدل نمو وقدره ٣% وهو نفسه مثل المعدل طويل الأجل المقدر للتضخم/معدل نمو الناتج المحلي لسوق دولة الإمارات العربية المتحدة. كنتيجة لهذا التحليل، قامت الإدارة بتثبيت رسوم انخفاض في القيمة وقد تم إظهارها في بيان الإيرادات الموحدة.

## ٢٢ - الاستثمارات في المشاريع المشتركة

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

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| موجودات ثابتة | ١ | ٢ |
| الاستثمارات العقارية | ١,٤٧٥,٩٤٧ | ١,٣٠٥,٢٤٦ |
| المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون | ٨٨,٥٤٠ | ١٢٦,٦٧٢ |
| أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق | ٦٨,٢٠٩ | ٨٧,٤٧١ |
| إجمالي الموجودات | ١,٦٣٢,٦٩٧ | ١,٥١٩,٣٩١ |
| مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى | ٤٩٣,٤٦٩ | ٤٧٧,٢٦٢ |
| الإيرادات والأرباح للفترة | ٩٢,٠٧٤ | ٢٩٥,٥٣٣ |

## ٢٣ - الموجودات الثابتة

| | *المباني*<br>*ألف درهم* | *تحسينات أراضي مستأجرة*<br>*ألف درهم* | *أثاث وتركيبات*<br>*ألف درهم* | *آلات ومعدات*<br>*ألف درهم* | *سيارات*<br>*ألف درهم* | *أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*<br>*ألف درهم* | *المجموع*<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٠٩ | - | ٣٨١ | ١٧,٦٧٤ | ١٤,٥٩٢ | ٧,٤١٤ | ٩,٠٦٨ | ٤٩,١٢٩ |
| الإضافات | ١٠,٧٩٨ | - | ٩١١ | ٧,٦١٣ | ٣٨٠ | ١,٤٢٣ | ٢١,١٢٥ |
| الاستبعادات | - | - | (٦٨٣) | (١٢٦) | (١,٢٨٦) | - | (٢,٠٩٥) |
| التحويلات | - | - | (٢٦٣) | (٤٤) | - | (٨,٨٤١) | (٩,١٤٨) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ | ١٠,٧٩٨ | ٣٨١ | ١٧,٦٣٩ | ٢٢,٠٣٥ | ٦,٥٠٨ | ١,٦٥٠ | ٥٩,٠١١ |
| الاستهلاك: | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٠٩ | - | ١٣٧ | ٦,٤٤٧ | ٤,٩٥٣ | ٢,٢٩٤ | - | ١٣,٨٣١ |
| للسنة | ٤٠٥ | ٢١٦ | ٤,٤٢٧ | ٤,٨٢٢ | ١,٩٢٣ | - | ١١,٧٩٣ |
| للاستبعادات | - | - | (٥١٣) | (٧٥) | (٧٤٨) | - | (١,٣٣٦) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ | ٤٠٥ | ٣٥٣ | ١٠,٣٦١ | ٩,٧٠٠ | ٣,٤٦٩ | - | ٢٤,٢٨٨ |
| صافي القيمة المدرجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ | ١٠,٣٩٣ | ٢٨ | ٧,٢٧٨ | ١٢,٣٣٥ | ٣,٠٣٩ | ١,٦٥٠ | ٣٤,٧٢٣ |

## ٢٣ - الموجودات الثابتة (تتمة)

| | *تحسينات أراضي مستأجرة* *ألف درهم* | *أثاث وتركيبات* *ألف درهم* | *آلات ومعدات* *ألف درهم* | *سيارات* *ألف درهم* | *أعمال رأسمالية قيد التنفيذ* *ألف درهم* | *المجموع* *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) |
| 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 |

## ٢٤ - الاستثمارات العقارية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة/الفترة كانت كالتالي:

| | ٢٠٠٩ *ألف درهم* | ٢٠٠٨ *ألف درهم* |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/الفترة | ١,٧٢٩,٠٣٠ | - |
| الإضافات خلال السنة/الفترة | ١٤٣,٧١١ | - |
| المحول من العقارات قيد الإنشاء (إيضاح ١٨) | - | ١,٤٢٤,٧٨٨ |
| صافي الأرباح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية | ٢٧,٢٠٢ | ٣٠٤,٢٤٢ |
| الرصيد في نهاية السنة/الفترة | ١,٨٩٩,٩٤٣ | ١,٧٢٩,٠٣٠ |

١- إن الاستثمارات العقارية تتضمن العقارات التي تم تطويرها بواسطة مشروع مشترك بنسبة ٥٠% في مركز دبي المالي العالمي. تتألف التطويرات من مكتب البرج، وبرج سكني ومبنى منخفض من ثمان طوابق. تنوي الشركة تأجير حصتها من هذه العقارات بعد الانتهاء للحصول على إيرادات إيجار ووفقاً لذلك فقد اعتبار العقارات كعقارات استثمارية باختيار الإتباع المعدل 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" أصبحت سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩.

## ٢٤ - الاستثمارات العقارية (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد تقييمات داخلية لتلك العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. تستند التقييمات على نموذج التدفقات النقدية المخصومة مدته عشر سنوات مدعومة بالإيجارات الموجودة وأسعار الإيجار الحالية في السوق للعقارات المشابهة في نفس الموقع التي 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 وتكاليف العقارات الإدارية. إن القيمة المقدرة للبناء عند اكتمال انجازه قد تم تعديلها حسب النسبة المئوية لمرحلة الانجاز المحققة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

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

| | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
|---|---|---|
| سعر الإشغال طويل الأجل | %١٠ | %١٠ |
| نسبة النمو في معدلات الإيجار – مرة كل سنتين | %٥ | %٥ |
| سعر الخصم | %١٠ | %١٠ |

إن الأرباح عن هذه العقارات استناداً لما ورد أعلاه بلغت ٩١,١ مليون درهم (٢٠٠٨ - ٣٥٦,٢٣ مليون درهم).

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 استنادا إلى تقييمات السوق المفتوحة التي أجريت من قبل مثمّنين مستقلين. نتج عن هذا صافي خسائر في تقييم الاستثمارات العقارية بمبلغ ٦٣,٩ مليون درهم (٢٠٠٨ – ٥١,٩٩ مليون درهم).

بناء عليه، تم إدراج صافي أرباح بمبلغ ٢٧.٢ مليون درهم (٢٠٠٨ – ٣٠٤,٢٤ مليون درهم) في بيان الإيرادات الموحدة.

## ٢٥ - الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| مبالغ مستحقة الدفع عن شراء عقارات | ٦١٧,٩٣٨ | ٦٠٧,٦٨٠ |
| دائنون وأوراق دفع | ٤٠٢,٧٩٣ | ٣٦٢,٨٠٠ |
| مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٢) | ١٦,٣٤٢ | ٣٩٤,٣١٤ |
| مصاريف تسهيلات إسلامية مستحقة الدفع | ٣٧,٣٦٥ | ٣١,٦٩٤ |
| ضريبة مستحقة الدفع | ١٥,١٦٧ | ٤,٨٩٧ |
| دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع | ٢٧٣,١٩٢ | ٥٢٢,٥٨٤ |
| | ١,٣٦٢,٧٩٧ | ١,٩٢٣,٩٦٩ |

## ٢٦ - التزامات التمويل الإسلامي

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| التسهيل الأول | - | ٤٠,٩٢٨ |
| التسهيل الثاني | ١٨٥,٩٤٢ | ١٨٣,٩٩٣ |
| التسهيل الثالث | ٧٥,٠٠٠ | ١٥٠,٠٠٠ |
| التسهيل الرابع | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| التسهيل الخامس | ١٦٠,٠٠٠ | - |
| التسهيل السادس | ٣٩,٣٠٠ | - |
| التسهيل السابع | ٢٥٥,٠٠٠ | - |
| التسهيل الثامن | ٤٠,٠٠٠ | - |
| | ٩٥٥,٢٤٢ | 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 ومؤسسات مالية أخرى. إن التسهيلات تستخدم لتمويل إنشاء العقارات قيد الإنشاء كما يلي:

- التسهيل الأول تم تسديده بالكامل في عام ٢٠٠٩.
- التسهيل الثاني يسدد بعد ٦ أشهر من إتمام العقار المعني وبمعدل ربح حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن سداد التسهيل من المتوقع أن يتم في غضون ٦ أشهر. إن التسهيل مضمون بالتنازل عن عوائد المبيعات من العقار.
- التسهيل الثالث هو تسهيل شركات متغير ويسدد خلال ٦ أشهر وبمعدل ربح فعلي حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون بالتنازل عن عوائد المشروع.
- التسهيل الرابع ويسدد خلال ٦ أشهر وبمعدل ربح فعلي حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون بالتنازل عن عوائد المشروع.
- التسهيل الخامس ويسدد خلال سنة واحدة من إكمال العقار وبمعدل ربح حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون برهن على العقارات التي تم إنشاؤها و بالتنازل عن عوائد المبيعات من العقار.
- التسهيل السادس هو تسهيل شركات متغير ويسدد خلال ٦ أشهر وبمعدل ربح حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى.
- التسهيل السابع ويسدد خلال ١٥ شهراً ويجب استخدامه في الأنشطة المستمرة للشركة. يحتوي التسهيل على خيار تمديد فترة التسديد لفترة أخرى هي سنة واحدة. إن سعر الربح على التسهيل ثابت.
- التسهيل الثامن هو تسهيل شركات متغير ويسدد خلال فترة ١٢ شهراً بسعر ربح فعلي حسب سعر أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون برهن على العقارات والإيجارات المحصلة من العقار.

## ٢٧ - قروض أخرى

تشتمل القروض الأخرى على تسهيلات إسلامية للسحب على المكشوف من بنك إسلامي محلي والتي يترتب عليها سعر فعلي حسب سعر أيبور.

تشتمل القروض الأخرى على قروض تم الحصول عليها من أجل تمويل شراء سيارات ومعدات. هذه القروض مضمونة برهن على السيارات والمعدات المشتراة. يترتب على هذه القروض أرباح بمتوسط سعر ٤.٣% ويتم تسديدها على أقساط شهرية متساوية على مدى ثلاث إلى أربع سنوات.

## ٢٨ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/الفترة | ٩,٣٤٨ | ٣,١٠٤ |
| المخصص خلال السنة/الفترة | ٥,٧٦٥ | ٧,٣٢٩ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (١,٣٧١) | (١,٠٨٥) |
| الرصيد في نهاية السنة/الفترة | ١٣,٧٤٢ | ٩,٣٤٨ |

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

## ٢٩ - رأس المال

| | ٢٠٠٩<br>*ألف درهم* | ٢٠٠٨<br>*ألف درهم* |
|---|---|---|
| *المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل* | | |
| ٣,١٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم مدفوعة نقداً | ٣,١٧٨,٠٠٠ | ٣,١٧٨,٠٠٠ |
| ٢,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم مدفوعة عينياً | ٢,٦٠٠,٠٠٠ | ٢,٦٠٠,٠٠٠ |
| | ٥,٧٧٨,٠٠٠ | ٥,٧٧٨,٠٠٠ |

كما هو مبين في الإيضاح ٦ ، 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.

## ٣٠ - 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.

## ٣١ - الحصص غير المسيطرة

تمثل الحصص غير المسيطرة الحصة التناسبية لأقلية المساهمين في القيمة الإجمالية لصافي الموجودات للشركات التابعة ونتائج عمليات الشركات التابعة.

## ٣٢ - 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 للسنة/للفترة هي كما يلي:

*٢٠٠٩*

| | *الإيرادات ألف درهم* | *تكاليف الإيرادات ألف درهم* | *الإيرادات من الودائع ألف درهم* | *أتعاب الإدارة ألف درهم* |
|---|---|---|---|---|
| مساهمون رئيسيون | – | – | ٧,٣٢٣ | ١٣,٧٩٣ |
| أطراف أخرى ذات علاقة | – | ١٦,٧٨٦ | – | – |
| | – | ١٦,٧٨٦ | ٧,٣٢٣ | ١٣,٧٩٣ |

*١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨*

| | *الإيرادات ألف درهم* | *تكاليف الإيرادات ألف درهم* | *الإيرادات من الودائع 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 |

إن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي هي كما يلي:

***كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩***

| | *دفعات مقدماً ألف درهم* | *مدينون ألف درهم* | *دائنون ألف درهم* | *ودائع ثابتة ألف درهم* | *تسهيلات تمويل إسلامي ألف درهم* |
|---|---|---|---|---|---|
| المساهمون الرئيسيون | – | – | ١,١١٣ | ٢٥٤,٧٦٤ | ٥٠٠,٢٤٢ |
| المشاريع المشتركة | – | ١٧,٤٠٣ | ١٣,٤٠١ | – | – |
| أطراف أخرى ذات علاقة | – | ٢٣,٧٠٦ | ١,٨٢٨ | – | – |
| | – | ٤١,١٠٩ | ١٦,٣٤٢ | ٢٥٤,٧٦٤ | ٥٠٠,٢٤٢ |

## ٣٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨*

| | *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 السابقة، قامت المجموعة بالاستحواذ على ٤٠% من حقوق ملكية شركة لاندمارك للعقارات ذ.م.م، منها ٣٠% مستحوذ عليها من طرف ذات علاقة (إيضاح ٢١).

خلال الفترة السابقة، قامت المجموعة أيضاً بالاستحواذ على شركة فلامينغو كريك ذ.م.م من طرف ذات علاقة (إيضاح ٦).

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

| | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩* *ألف درهم* | *للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨* *ألف درهم* | *من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨* *ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| الرواتب والمصاريف المتعلقة بها | ٤٢,١٠٩ | ٢٧,٠٣٨ | ٣٣,٦٥٦ |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | ١,١٩٥ | ١,٤٤٤ | ١,٦٥٤ |
| | ٤٣,٣٠٤ | ٢٨,٤٨٢ | ٣٥,٣١٠ |

## ٣٣- المعلومات القطاعية

**القطاعات التشغيلية**
لأغراض إدارية تم تنظيم المجموعة في قطاعين تشغيليين رئيسيين: أنشطة التطوير العقارية، (والتي تشتمل على الاستثمارات العقارية وعمليات التطوير والوساطة وإدارة وتأجير المباني) والأعمال الكهربائية والميكانيكية.

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعاتها التشغيلية لغرض إتخاذ القرارات حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية. إن المعاملات بين القطاعات تتم بالأسعار المقدرة والتي تقارب أسعار السوق على أساس المعاملات العادية.

***للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩***

| | *أنشطة تطوير العقارات* *ألف درهم* | *الأعمال الكهربائية والميكانيكية* *ألف درهم* | *المجموع* *ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| إيرادات القطاع – خارجي | ١,٤٧٩,٨٢٣ | ٣٥٥,٢٥٩ | ١,٨٣٥,٠٨٢ |
| أرباح القطاع | ٣٦,٦١١ | (١١,٧٠٦) | ٢٤,٩٠٥ |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩** | | | |
| موجودات القطاع | ١١,٠٥٩,٢٣٦ | ٢٩٧,٩٤٦ | ١١,٣٥٧,١٨٢ |

## ٣٣- المعلومات القطاعية (تتمة)

**القطاعات التشغيلية (تتمة)**

*الفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨:*

| | *أنشطة تطوير العقارات ألف درهم* | *الأعمال الكهربائية والميكانيكية ألف درهم* | *المجموع ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| إيرادات القطاع - خارجي | ١,٤٠٣,٩٥٢ | ٤٦٥,١٦٤ | ١,٨٦٩,١١٦ |
| أرباح القطاع | ٨١٢,٦١٢ | ٣٢,٢٥٠ | ٨٤٤,٨٦٢ |
| أرباح ما قبل التأسيس، صافي | | | ١٠٧,٣٩٥ |
| | | | ٩٥٢,٢٥٧ |
| *كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨* | | | |
| موجودات القطاع | ١٢,٠٠٧,٦٠٣ | ٣٠١,٨١٩ | ١٢,٣٠٩,٤٢٢ |

**المعلومات الجغرافية**

بلغت الإيرادات المكتسبة من العقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٢٨٧,٣٧٣,٣٢٤ درهم (١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ - لا شيء) إن العقارات المتواجدة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة بلغت ٤٦٠,١٧٣,٢٥٥ درهم (٢٠٠٨ - ٦٥٠,٥٩١,٤٥٧ درهم).

## ٣٤ - الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٧٨٩,٧٦٨,١٤٢ درهم (٢٠٠٨ - ١,٥٨٧,٧٦٠,٥٩٧ درهم) بخصوص عقود تتعلق بالمشاريع تم إصدارها في نهاية السنة/الفترة بعد تنزيل الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة الدفع في ذلك التاريخ. في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، كان لدى المجموعة أيضا التزامات بخصوص شراء أراضي بقيمة ٣٧٣,٩٣٨,٠٣٠ درهم (٢٠٠٨- ١,١٥٧,٦٣٢,٢٧٩ درهم).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٠١,٦٣٧,١١٢ درهم (٢٠٠٨ - ٢٠٠,٧١٠,٥٩٣ درهم) بخصوص الأداء وضمانات أخرى أصدرها البنك بالنيابة عن شركة تابعة وذلك ضمن سير الأعمال العادية والتي من المتوقع أن لا ينتج عنها أي التزامات جوهرية.

## ٣٥- 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 العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بالمراجعة والموافقة على السياسات لإدارة كل من هذه المخاطر وهي ملخصة أدناه.

## ٣٥- 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 الودائع والقروض بمعدلات ربح متغيرة). لا يوجد تأثير على حقوق المجموعة.

| | *التغير في نقاط الأساس* | *حساسية الأرباح الصافية من القروض ألف درهم* |
|---|---|---|
| **العملة** | | |
| **٢٠٠٩** | | |
| درهم | +٥٠ | ٣٩٣ |
| درهم | -٥٠ | (٣٧٧) |
| العملة | | |
| ٢٠٠٨ | | |
| درهم | +٥٧ | ١,٩٩١ |
| درهم | -٥٧ | (١,٩٩١) |

إن جميع التمويلات الحالية للشركة يترتب عليها سعر ربح ثابت أو سعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى والذي بقي تاريخياً أعلى من السعر حسب سعر أيبور.

إن حساسية معدل الربح الواردة أعلاه تتعلق بصورة أساسية بالدرهم نظرا لإن المجموعة ليس لديها أي تعرض صافي للموجودات المالية والمطلوبات المالية 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 بصورة رئيسية على استثماراتها في الشركات التابعة الأجنبية. إن صافي موجودات (مطلوبات) الشركات التابعة الأجنبية كما يلي:

| | *ألف درهم ما يعادل* |
|---|---|
| ليرة لبنانية | (٢,٣١٥) |
| ليرة تركية | ٥١,١٥٦ |
| تنج كازاخستان | (١٦,٥٢٩) |
| جنية استرليني | (٤,٨٩٨) |
| دولار أمريكي | (٩,١٣٦) |
| الدينار البحريني | ٢,٣٨١ |
| الرانجيت الماليزي | (٦٤) |

## ٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)**
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.

**مخاطر الائتمان**
تقوم المجموعة بمراقبة أرصدة الذمم المدينة بشكل مستمر وتقيد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عند الضرورة.

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 للسيولة 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 استنادا على الدفعات غير المخصومة التعاقدية.

*في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩*

| | *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 | - | - | ٧٣٤,٥٥٦ | ٢٧٥,١٤٣ | - | ١,٠٠٩,٦٩٩ |
| تمويل لأجل | ١٢٦,٥٢٢ | ٢٦,٩٢٢ | ٢٢,٩٣٠ | ٥٣١ | - | ١٧٦,٩٠٥ |
| دائنون ومبالغ مستحقة الدفع ومحتجزات دائنة | ١٣,٧٤٢ | ١,٣٢٥,٤٣٢ | - | ١٥٣,٩٤٤ | - | ١,٤٩٣,١١٨ |
| **إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة** | ١٤٠,٢٦٤ | ١,٣٥٢,٣٥٤ | ٧٥٧,٤٨٦ | ٤٢٩,٦١٨ | - | ٢,٦٧٩,٧٢٢ |

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨*

| | *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 |
| دائنون ومبالغ مستحقة الدفع ومحتجزات دائنة | ٩,٣٤٨ | ١,٧٣٥,٥٨٢ | ١٨٨,٣٨٧ | ١٣٨,٣١٨ | - | ٢,٠٧١,٦٣٥ |
| إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة | ١٥٦,٨٧١ | ١,٧٩٦,٧٨٧ | ٧٩٨,٦٢٠ | ١٣٩,٧٠٣ | - | ٢,٨٩١,٩٨١ |

## ٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**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 ٦,٧٣٧,٩٥٥,٠٠٠ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (٢٠٠٨ – ٦,٧١٤,٨٧١,٠٠٠ درهم).

## ٣٦- 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 | ٦٨٣,٨٦٧ | – | ٦٨٣,٨٦٧ |
| مدينون وأوراق قبض | ٥٧٧,٠٨١ | – | ٥٧٧,٠٨١ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٥٥٦,٣٩٢ | – | ٥٥٦,٣٩٢ |
| عقارات محتفظ للبيع | ٥٤٢,٠١٧ | – | ٥٤٢,٠١٧ |
| عقارات قيد الإنشاء | ١,٧١٥,٩٠٨ | ٩٥٧,٧٨٤ | ٢,٦٧٣,٦٩٢ |
| عقارات محتفظ بها للتطوير المستقبلي | – | ١,٦١١,٣٣٤ | ١,٦١١,٣٣٤ |
| دفعات مقدماً لشراء أراضي | – | ١,٢٢٢,٢٩٩ | ١,٢٢٢,٢٩٩ |
| الاستثمارات في الشركات الشقيقة | – | ٥٨٦,٨٧٠ | ٥٨٦,٨٧٠ |
| الموجودات الثابتة | – | ٣٤,٧٢٣ | ٣٤,٧٢٣ |
| الاستثمارات العقارية | – | ١,٨٩٩,٩٤٣ | ١,٨٩٩,٩٤٣ |
| الشهرة | – | ٩٦٨.٩٦٤ | ٩٦٨.٩٦٤ |
| **الإجمالي** | ٤,٠٧٥,٢٦٥ | ٧,٢٨١,٩١٧ | ١١,٣٥٧,١٨٢ |
| **المطلوبات** | | | |
| الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع | ١,٣٦٢,٧٩٧ | – | ١,٣٦٢,٧٩٧ |
| دفعات مقدماً من العملاء | ١,٤٢٦,٦٤١ | ٥١٨,٢١٣ | ١,٩٤٤,٨٥٤ |
| التزامات تمويل إسلامية | ٧٠٠,٢٤٢ | ٢٥٥,٠٠٠ | ٩٥٥,٢٤٢ |
| تمويل لأجل | ١٧٤,٣٩٣ | ٥٣١ | ١٧٤,٩٢٤ |
| مبالغ محتجزة دائنة | – | ١٥٣,٩٤٤ | ١٥٣,٩٤٤ |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | – | ١٣,٧٤٢ | ١٣,٧٤٢ |
| **الإجمالي** | ٣,٦٦٤,٠٧٣ | ٩٤١,٤٣٠ | ٤,٦٠٥,٥٠٣ |
| **الصافي** | ٤١١,١٩٢ | ٦,٣٤٠,٤٨٧ | ٦,٧٥١,٦٧٩ |

## ٣٧- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون الآخرون والاستثمارات في شركات شقيقة والمستحق من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من القروض 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.

## ٣٨- التغيرات في السياسات المحاسبية

خلال السنة، قامت المجموعة بتغيير سياساتها المحاسبية بخصوص محاسبة الإيرادات من بيع الوحدات السكنية والتجارية وذلك بإتباع التفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات إعداد التقارير المالية الدولية – اتفاقيات إنشاء عقارات.

نتيجة لذلك، تم تثبيت القيمة المدرجة للعقارات قيد الإنشاء في السنوات ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ وتم تعديلها بهذه التواريخ مع تثبيت التغيرات في القيمة في بيان الإيرادات.

لم يؤثر التغيير على مبالغ المركز المالي كما في ١٠ يوليو ٢٠٠٧.

إن إعادة إظهار التغيرات في العقارات قيد الإنشاء والإيرادات وتكاليف بيع العقارات الخاصة بالمجموعة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ والأرباح غير الموزعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ كما يلي:

| | *الرصيد كما تم الإعلان عنه سابقاً* *ألف درهم* | *التعديلات* *ألف درهم* | *الرصيد في ٣١ ديسمبر معاد إدراجه* *ألف درهم* |
|---|---|---|---|
| **الفترة من ١٠ يوليو ٢٠٠٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨:** | | | |
| مبيعات العقارات | ٣,٧٨٨,٨٣٣ | (١,٩١٩,٧١٧) | ١,٨٦٩,١١٦ |
| تكلفة العقارات المباعة | (٢,٤٩٣,٨١٧) | ١,٣٣٣,٨٢٢ | (١,١٥٩,٩٩٥) |
| ضريبة على بيع العقارات | (١٧,٦٦٦) | ١٧,٦٦٦ | – |
| أرباح للفترة | ١,٥٢٠,٤٨٦ | (٥٦٨,٢٢٩) | ٩٥٢,٢٥٧ |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨:** | | | |
| العقارات قيد التنفيذ | ٢,٦٥٣,٨٥٧ | ١,١٢١,٣٩٧ | ٣,٧٧٥,٢٥٤ |
| دفعات مقدمة من العملاء | ١,٠٩٠,٢١٤ | ١,٦٢٢,٣٠٥ | ٢,٧١٢,٥١٩ |
| الأرباح غير الموزعة | ١,٣٥٣,٧١١ | (٥٦٨,٢٢٩) | ٧٨٥,٤٨٢ |