

شركة ديار للتطوير (شركة مساهمة عامة)
والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٠

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 ٢٠١٠ والبيانات الموحدة للإيرادات والإيرادات الشاملة والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

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) وعن الرقابة الداخلية التي التي يعتبرها أعضاء مجلس الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كان ذلك نتيجة لاختلاس أو خطأ.

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 خطأ. 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 ٢٠١٠ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية.

ارنست ويونغ

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.

ارنست ويونغ

توقيع

علي عيسى (رقم القيد: ٤٨٨)
عن ارنست ويونغ

٣ مارس ٢٠١١

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان الإيرادات الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح	
الف درهم	الف درهم		
١,٨٣٥,٠٨٢	٢,٦٤٣,١٥٣	٨	الإيرادات
<u>(١,٦٣٧,٤٩٣)</u>	<u>(٢,٦٨٨,٩٨٩)</u>	٨	تكاليف الإيرادات
١٩٧,٥٨٩	(٤٥,٨٣٦)		إجمالي (الخسائر)/ الأرباح
١٢٢,٩١٣	١١٥,٩٧٤	٩	إيرادات تشغيلية أخرى
(٢٠٦,٩٥٨)	(١٤٨,٧٦٧)	١٠	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
(٨٠,١٤٨)	(٧٣,٠٦٧)	١٥	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
(١٠,٥٠٠)	(٩٥,٧٨٥)	٢١	مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الشقيقة
-	(٣٧٠,٥٤٤)	١٨	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء
-	(٥٨,٩٥٢)	١٧	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع
-	(٤٠٤,٠٣٧)	٧	الانخفاض في قيمة الشهرة
-	(٤١٣,٩٧٢)	١٢	الانخفاضات في القيمة والمشطوبت الأخرى
(٣٣,٦٨٣)	(٤٢,٢٦٣)	١١	تكاليف تمويل
١٧,٥٥٩	٨,٨٨٥		الإيرادات من الودائع
٢٧,٢٠٢	(٨٠٥,٧٧٣)	٢٤	صافي (الخسائر)/ الأرباح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
<u>٦,٥٥٢</u>	<u>(٢,٦٥٥)</u>	٢١	الحصة من نتائج الشركات الشقيقة
٤٠,٥٢٦	(٢,٣٣٦,٧٩٢)		(الخسائر)/ الأرباح قبل احتساب الضريبة
<u>(١٥,٦٢١)</u>	<u>(٣,٠٢٠)</u>		ضريبة الدخل
<u>٢٤,٩٠٥</u>	<u>(٢,٣٣٩,٨١٢)</u>		(الخسائر)/ الأرباح للسنة
٣٠,١٥٣	(٢,٣٠٤,٨٩٧)		العائدة إلى:
(٥,٢٤٨)	(٣٤,٩١٥)		مساهمي الشركة الأم
<u>٢٤,٩٠٥</u>	<u>(٢,٣٣٩,٨١٢)</u>		حصص غير مسيطرة
<u>٠,٠٠٥٢</u>	<u>(٠,٣٩٨٩)</u>	١٣	الأرباح للسهم للعائدة لمساهمي الشركة الأم: - (الخسارة)/ الربح الأساسي والمخفف للسهم

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان الإيرادات الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>٢٤,٩٠٥</u>	<u>(٢,٣٣٩,٨١٢)</u>	(خسائر) // أرباح السنة
<u>(٧,٠٦٩)</u>	<u>(٣,١٨٤)</u>	فروقات صرف من تحويل العمليات الأجنبية
<u>(٧,٠٦٩)</u>	<u>(٣,١٨٤)</u>	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
<u>١٧,٨٣٦</u>	<u>(٢,٣٤٢,٩٩٦)</u>	إجمالي (الخسائر) // الإيرادات الشاملة للسنة
<u>٢٣,٠٨٤</u>	<u>(٢,٣٠٨,٠٨١)</u>	العائدة إلى:
<u>(٥,٢٤٨)</u>	<u>(٣٤,٩١٥)</u>	مساهمي الشركة الأم
<u>١٧,٨٣٦</u>	<u>(٢,٣٤٢,٩٩٦)</u>	حصص غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
٦٨٣,٨٦٧	٤٤٢,٣١١	١٤	الأرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
٥٧٧,٠٨١	٢,٥٦٤,٠٢٤	١٥	مدينون وأوراق قبض
٥٥٦,٣٩٢	٢١٠,٩١٠	١٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٤٢,٠١٧	٢٥٢,٣٤٢	١٧	عقارات محتفظ بها للبيع
٢,٦٧٣,٦٩٢	٢,١٦٩,٨٨٨	١٨	عقارات قيد الإنشاء
١,٦١١,٣٣٤	٢٤٠,٠٠٠	١٩	أرض محتفظ بها للتطوير في المستقبل
١,٢٢٢,٢٩٩	-	٢٠	دفعات مقدماً لشراء أراضي
٥٨٦,٨٧٠	٢٨٨,٤٣٠	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
٣٤,٧٢٣	٥٠,٢٧٧	٢٣	موجودات ثابتة
١,٨٩٩,٩٤٣	١,٣٢٤,٦٨٦	٢٤	استثمارات عقارية
٩٦٨,٩٦٤	٥٦٤,٩٢٧	٧	الشمهرة
<u>١١,٣٥٧,١٨٢</u>	<u>٨,١٠٧,٧٩٥</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات والحقوق
			المطلوبات
١,٣٦٢,٧٩٧	٨٧٤,١٦٥	٢٥	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
١,٩٤٤,٨٥٤	١,٦٥٧,٥٢٦		دفعات مقدماً من العملاء
٩٥٥,٢٤٢	٨٧٨,٤٧٥	٢٦	التزامات تمويل إسلامي
١٧٤,٩٢٤	١٣٣,٧٨٠	٢٧	قروض أخرى
١٥٣,٩٤٤	١٤٦,٦٣٧		مبالغ محتجزة دائنة
١٣,٧٤٢	٨,٥٢٩	٢٨	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٤,٦٠٥,٥٠٣</u>	<u>٣,٦٩٩,١١٢</u>		إجمالي المطلوبات
			الحقوق
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩	الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
١٥٥,٢٧٨	١٥٥,٢٧٨	٣٠	رأس المال
(٧,٩٤٣)	(١١,١٢٧)		احتياطي قانوني
٨١٢,٦٢٠	(١,٥١٣,٤٦٨)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٦,٧٣٧,٩٥٥	٤,٤٠٨,٦٨٣		(عجز متراكم) / أرباح غير موزعة
<u>١٣,٧٢٤</u>	<u>-</u>	٣١	حصص غير مسيطرة
<u>٦,٧٥١,٦٧٩</u>	<u>٤,٤٠٨,٦٨٣</u>		إجمالي الحقوق
<u>١١,٣٥٧,١٨٢</u>	<u>٨,١٠٧,٧٩٥</u>		إجمالي المطلوبات والحقوق

الرئيس التنفيذي بالإنيابة
٣ مارس ٢٠١١

رئيس مجلس الإدارة
٣ مارس ٢٠١١

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المجموع ألف درهم	حصص غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	العائدات لمساهمي الشركة الأم		احتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	في ١ يناير ٢٠١٠
			أرباح غير موزعة/ (عجز متراكم) ألف درهم	احتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم				
٦,٧٥١,٦٧٩	١٣,٧٢٤	٦,٧٣٧,٩٥٥	٨١٢,٦٢٠	(٧,٩٤٣)	١٥٥,٢٧٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٠١٠	
(٢,٣٣٩,٨١٢)	(٣٤,٩١٥)	(٢,٣٠٤,٨٩٧)	(٢,٣٠٤,٨٩٧)	-	-	-	خسائر السنة	
(٣,١٨٤)	-	(٣,١٨٤)	-	(٣,١٨٤)	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى	
(٢,٣٤٢,٩٩٦)	(٣٤,٩١٥)	(٢,٣٠٨,٠٨١)	(٢,٣٠٤,٨٩٧)	(٣,١٨٤)	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	
-	٢١,١٩١	(٢١,١٩١)	(٢١,١٩١)	-	-	-	خسائر تحصلها مساهمي الشركة الأم (إيضاح ١)	
٤,٤٠٨,٦٨٣	-	٤,٤٠٨,٦٨٣	(١,٥١٣,٤٦٨)	(١١,١٢٧)	١٥٥,٢٧٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المجموع آلف درهم	حصص غير مسيطرة آلف درهم	العائدة لمساهمي الشركة الأم				في ١ يناير ٢٠٠٩
		المجموع آلف درهم	أرباح غير موزعة آلف درهم	عملات أجنبية آلف درهم	احتياطي قانوني آلف درهم	
٦,٧٣٣,٨٤٣	١٨,٩٧٢	٦,٧١٤,٨٧١	٧٨٥,٤٨٢	(٨٧٤)	١٥٢,٢٦٣	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢٤,٩٠٥	(٥,٢٤٨)	٣٠,١٥٣	٣٠,١٥٣	-	-	-
(٧,٠٦٩)	-	(٧,٠٦٩)	-	(٧,٠٦٩)	-	-
١٧,٨٣٦	(٥,٢٤٨)	٢٣,٠٨٤	٣٠,١٥٣	(٧,٠٦٩)	-	-
-	-	-	(٣,٠١٥)	-	٣,٠١٥	-
٦,٧٥١,٦٧٩	١٣,٧٢٤	٦,٧٣٧,٩٥٥	٨١٢,٦٢٠	(٧,٩٤٣)	١٥٥,٢٧٨	٥,٧٧٨,٠٠٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح
الف درهم	الف درهم	
٤٠,٥٢٦	(٢,٣٣٦,٧٩٢)	الأنشطة التشغيلية (الخسائر) // الأرباح قبل الضريبة تعديلات للبنود التالية:
١١,٧٩٣	١٠,٧٥٩	٢٣
٥,٧٦٥	٣,٥٤٧	٢٨
٨٠,١٤٨	٧٣,٠٦٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	٤١٣,٩٧٢	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
(١٧,٥٥٩)	(٨,٨٨٥)	الانخفاضات في القيمة والمشطوبات الأخرى
٣٣,٦٨٣	٤٢,٢٦٣	الإيرادات من الودائع
(٦,٥٥٢)	٢,٦٥٥	تكاليف تمويل
-	٤٠٤,٠٣٧	الحصة من نتائج الشركات الشقيقة
١٠,٥٠٠	٩٥,٧٨٥	الانخفاض في قيمة الشهرة
-	٣٧٠,٥٤٤	مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات
-	٥٨,٩٥٢	في الشركات الشقيقة
(٢٧,٢٠٢)	٨٠٥,٧٧٣	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء
٢٥	(٢٠٣)	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للبيع
١٣١,١٢٧	(٦٤,٥٢٦)	صافي الخسائر / (الأرباح) من تقييم لعلل للاستثمارات العقارية (ربح) / خسارة من استبعاد موجودات ثابتة
٤٠٥,٢٩١	(٢,٠٦٠,٠١٠)	التغيرات في الأعمال الرأسمالية:
١٧١,١٦٥	١٥٦,٤٩٧	مدينون وأوراق قبض
(٥٤٢,٠١٧)	٢٣٠,٧٢٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,١٠١,٥٦٢	١٢٩,١٠٢	عقارات محتفظ بها للبيع
(٢٣,٨٤١)	١,٣٣٧,١٠١	عقارات قيد الإنشاء، صافي
(٩٦,٢٠٥)	٨٧١,٩٢٥	أراضي محتفظ بها للتطوير في المستقبل
١٥,٦٢٦	(٧,٣٠٧)	دفعات مقدماً لشراء أراضي
(٥٧٦,٧٩٣)	(٣٦٩,٨٧٤)	مبالغ محتجزة دائنة
(٧٦٧,٦٦٥)	(٢٨٧,٣٢٨)	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
(١٨١,٧٥٠)	(٦٣,٦٩٧)	دفعات مقدمة من العملاء
(١,٣٧١)	(٨,٧٦٠)	النقد المستخدم في العمليات
(١٨٣,١٢١)	(٧٢,٤٥٧)	٢٨ مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١١,٩٧٧)	(١,٩٤٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٧٣٤	٣٣٠	الأنشطة الاستثمارية
(١٤٣,٧١١)	(٢١٣,٠١٦)	٢٣ شراء موجودات ثابتة، بعد تنزيل التحويلات
٦٥,٢٠٠	٢٠٠,٠٠٠	المبالغ المحصلة من استبعاد موجودات ثابتة
(٨٤,٨٩٧)	(١٥٠,٩٩٨)	استثمارات عقارية، صافي
١٧,٥٥٩	٨,٨٨٥	استثمارات في الشركات الشقيقة
(١٥٧,٠٩٢)	(١٥٦,٧٣٩)	ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
٤٩٦,٢٤٩	٥٠٩,٠٠٠	الإيرادات من الودائع
(١١٥,٩٢٨)	(٥٨٥,٧٦٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٦٧,٠٧٥)	(٣٨,٦٨٣)	الأنشطة التمويلية
(٣٣,٦٨٣)	(٤٢,٢٦٣)	التزامات التمويل الإسلامي المقبوضة
١٧٩,٥٦٣	(١٥٧,٧١٣)	التزامات التمويل الإسلامي المدفوعة
(١٦٠,٦٥٠)	(٣٨٦,٩٠٩)	صافي الحركات في القروض الأخرى
(٧,٠٦٩)	(٣,١٨٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
٦٢٠,٢٥٩	٤٥٢,٥٤٠	صافي النقد (المستخدم في) // من الأنشطة التمويلية
٤٥٢,٥٤٠	٦٢,٤٤٧	النقص في النقد وما يعادله
		صافي فرق تحويل العملات الأجنبية
		النقد وما يعادله في ١ يناير
		النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٦ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ - الأنشطة

إن شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") تأسست وسجلت رسمياً 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 وفقاً 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.

إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تشمل أنشطة الشركة والشركات التابعة لها والمشاريع المشتركة التالية (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

نسبة الملكية		بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	الشركات التابعة
٢٠٠٩	٢٠١٠			
%٥٥	%٥٥	إ.ع.م	ميكانيكية وكهربائية وصحية	أوميجا الهندسية ذ.م.م
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	وساطة وخدمات أخرى ذات علاقة	ناشن وايد ريتيلرز ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	لبنان	استثمار وتطوير العقارات	بيروت باي ش.م.ل.*
%١٠٠	%١٠٠	لبنان	مكتب تمثيلي لديار	ديار للتطوير ش.م.*
%١٠٠	%١٠٠	المملكة المتحدة	مكتب تمثيلي لديار	ديار (المملكة المتحدة) ليمتد*
%١٠٠	%١٠٠	جزر كايمان	شركة استثمار قابضة	ديار كايمان ليمتد*
%١٠٠	%١٠٠	هولندا	شركة استثمار قابضة	ديار وست آسيا كوربوراتيف يو. أي.*
%١٠٠	%١٠٠	الولايات المتحدة	استثمار وتطوير العقارات	ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*
%١٠٠	%١٠٠	موريشوس	استثمار وتطوير العقارات	ديار موريشوس ليمتد*
%١٠٠	%١٠٠	موريشوس	استثمار وتطوير العقارات	ديار سيتي موريشوس ليمتد*
%١٠٠	%١٠٠	ماليزيا	استثمار وتطوير العقارات	ديار ماليزيا إس دي إن بي إتش دي*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	فلامنجو كريك ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	ديار للضيافة ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	ديار العالمية ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	ديار فنتشرز ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	ديار لإدارة العقارات ذ.م.م*
%١٠٠	%١٠٠	إ.ع.م	استثمار وتطوير العقارات	ديار ليمتد*
%١٠٠	%١٠٠	البحرين	استثمار وتطوير العقارات	ديار الإمارات القابضة ذ.م.م*
-	%١٠٠	السعودية	استثمار وتطوير العقارات	ديار التواصل للتطوير العقاري*

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

لاحقاً لنهاية السنة، في ٥ يناير ٢٠١١ قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع المساهمين الأقلية لشركة أوميجا الهندسية ذ.م.م للاستحواذ على الحصة المتبقية بنسبة ٤٥% في الشركة التابعة بدون مقابل. ونتيجة لهذا الاستحواذ، أخذت المجموعة على عاتقها خسائر الحصص غير المسيطرة وتحملت بذلك مبلغ ٢١,١٩١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ في الأرباح غير الموزعة/ (العجز المتراكم).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١ - الأنشطة (تتمة)

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
الاركو ديار جايريمنكول*	تطوير العقارات	تركيا	%٥٠	%٥٠

* 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 وتم تقريب جميع القيم لأقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. إن كل منشأة في المجموعة تحدد عملتها المستخدمة والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام العملة المستخدمة.

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

٣ - المفهوم المحاسبي الأساسي

نتيجة للوضع الحالي للسوق وتأثيره على سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، أخذ مجلس الإدارة بعين الاعتبار وتطوير الخطط لضمان البقاء والاستمرارية على أساس مبدأ الاستمرارية للشركة وشركاتها التابعة. إن نجاح الشركة في تحقيق هدفها يعتمد على تحقيق توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى الافتراضات المالية والتشغيلية المختلفة والتي يجري بشأنها مفاوضات مع البنوك والمقاولين والعملاء. تشمل الافتراضات على ما يلي:

- ١- إعادة جدولة لتسهيلات القروض
- ٢- بيع الوحدات غير المباعة في المشاريع المكتملة والمشاريع قيد التنفيذ
- ٣- الاكتمال الناجح واستلام أموال العملاء من المشاريع قيد التنفيذ
- ٤- تمديد بنود الدفعات بخصوص تسديد فواتير الإنشاء الدورية، و
- ٥- استبعاد الموجودات الفائضة

يعتقد مجلس الإدارة بأن الافتراضات أعلاه واقعية، واستناداً إلى هذه الافتراضات، فإن المجموعة قادرة على سداد التزاماتها عند استحقاقها وضمان استمرارية عمليات المجموعة في المستقبل. بناء على ذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- أسس توحيد البيانات المالية

الشركات التابعة

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 غير المحققة وأرباح الأسهم ضمن مجموعة الشركات الناتجة عن المعاملات ضمن المجموعة يتم حذفها بالكامل.

تعزى الخسائر للحصص غير المسيطرة حتى ولو نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغييرات في حصة الملكية في الشركة التابعة بدون التغييرات في الرقابة، يتم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. 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 الأرباح والخسائر والأرباح غير الموزعة حسبما يكون ملائماً.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

١-٥ 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 اتباع نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. ووفقاً لذلك، فإن الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد الإنشاء تدرج بالقيمة العادلة، أما الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات 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 لزيادة قيمتها أو للاستخدام لغرض غير محدد. تقوم المجموعة بتغيير التصنيف عند تغيير الهدف من الاحتفاظ بالعقار.

٥ - الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات (تتمة)

٥-٢ 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 بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتثبت التغيرات في القيمة العادلة في بيان الإيرادات. تستعين المجموعة بخدمات مثنين مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. 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 الأكثر حساسية إلى العائد المقدر وكذلك نسبة الإشغال طويل الأجل. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، 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 للتحويل للشركة الشقيقة. عندما يكون المبلغ القابل للتحويل للشركة الشقيقة أقل من المبلغ المدرج، يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة.

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 مقدماً لشراء أراضي يتم مقارنتها بصافي القيمة الممكن تحقيقها لتحديد بأن التكلفة لا تزيد عن صافي القيمة الممكن تحقيقها. إن الأسس المستخدمة لتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها مبينة في الإيضاحات ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢٠. تقوم المجموعة أيضاً بتقدير تكلفة إتمام العقارات قيد الإنشاء من أجل تحديد التكلفة العائدة للعقارات التي يتم تطويرها. تشمل 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 بشأن الانخفاض في القيمة بشكل سنوي (كما في ٣١ ديسمبر) وعندما تشير الظروف بأن القيمة المدرجة يمكن أن تتخفف. يتم تحديد الانخفاض في القيمة بتقييم المبالغ القابلة للتحويل لوحدة توليد النقد التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للتحويل 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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

معايير إعداد التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة، القابلة للتطبيق بالنسبة للمجموعة، يسري مفعولها كما في ١ يناير ٢٠١٠:

التفسير رقم ١٧ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية: توزيع الأصول غير النقدية على المالكين، ساري المفعول من ١ يوليو ٢٠٠٩

إن اتباع المعايير أو التفسيرات موضح كما يلي:

التفسير رقم ١٧ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية: توزيع الأصول غير النقدية على المالكين
يقدم التفسير دليل حول محاسبة الترتيبات حيث تقوم المنشأة بتوزيع الأصول غير النقدية على المساهمين إما كتوزيع للاحتياطات أو كأرباح أسهم. لا يوجد للتفسير تأثير على البيان المالي أو أداء المجموعة.

المعايير الصادرة والتي لم يسري مفعولها بعد

إن المعايير الصادرة والتي لم يسري مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة هي مدرجة أدناه. تحتوي هذه القائمة على المعايير والتفسيرات الصادرة والتي تتوقع المجموعة بأنها ستكون قابلة للتطبيق في المستقبل. تنوي المجموعة اتباع هذه المعايير عندما يسري مفعولها.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ - إفصاحات الأطراف العالقة (المعدل)

إن المعيار المعدل يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١. يوضح المعيار تعريف الطرف ذات علاقة لتبسيط تحديد تلك العلاقة وإزالة التناقضات في تطبيقها. يقدم المعيار المعدل إعفاء جزئي من متطلبات الإفصاحات للمنشآت التي تتعلق بالحكومة. لا تتوقع المجموعة أي تأثير على ادائها أو مركزها. يسمح بالاتباع المبكر سواء كان مع الاعفاء الجزئي للمنشآت التي تتعلق بالحكومة أو بالنسبة للمعيار كله.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ عرض الأدوات المالية تصنيف حقوق الإصدار (معدل)

إن هذه التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ فبراير ٢٠١٠ وقامت بتعديل تعريف الالتزام المالي من أجل تصنيف حقوق الإصدار (وبعض الخيارات أو الضمانات) كأدوات حقوق ملكية في حالات أن تلك الحقوق قد قدمت بالتناسب لجميع المالكين الحاليين لنفس فئة أدوات حقوق الملكية غير المشتقة للمنشأة، أو لاستحواذ عدد ثابت من أدوات حقوق الملكية للمنشأة لقاء مبلغ ثابت بأية عملة. إن هذا التعديل لن يكون له تأثير على الشركة بعد التطبيق الأولي.

معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٩ - الأدوات المالية - التصنيف والقياس

يعكس المعيار المرحلة الأولى من العمل الذي يقوم به مجلس المعايير المحاسبية الدولية لإستبدال المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ وينطبق على التصنيف والقياس للموجودات والمطلوبات المالية كما ورد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يعتبر المعيار ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣. في مراحل لاحقة، سيعالج مجلس المعايير المحاسبية الدولية تصنيف وقياس الالتزامات المالية ومحاسبة التحوط والشطب. من المتوقع اكتمال هذا المشروع في أوائل سنة ٢٠١١. إن إتباع المرحلة الأولى من معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٩ سينتج عنه بشكل رئيسي تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. ستقوم المجموعة بتحديد التأثير مع مراحل أخرى، عند الإصدار، لتعرض صورة شاملة.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الصادرة والتي لم يسري مفعولها بعد (تتمة)

التفسير رقم ١٤ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - الدفعات مقدماً عن متطلبات التمويل بالحد الأدنى (معدل) إن التعديل على التفسير رقم ١٤ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١ مع التطبيق بأثر رجعي. تقدم التعديلات توجيهها حول تقييم المبلغ القابل للتحويل لأصل التواعد الصافي. تسمح التعديلات للمنشأة بمعالجة الدفعات مقدماً عن متطلبات التمويل بالحد الأدنى كإصل. ليس للتعديلات أي أثر على البيانات المالية للمجموعة.

التفسير رقم ١٩ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - إطفاء المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية إن التفسير رقم ١٩ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٠. يوضح التفسير بأن أدوات حقوق الملكية قد أصدرت للدائن لإطفاء التزام مالي مؤهل كمبلغ مدفوع. يتم قياس أدوات حقوق الملكية المصدرة بالقيمة العادلة لها وفي حالة عدم إمكانية قياسها بصورة معقولة، تقاس الأدوات بالقيمة العادلة للالتزام المطفأ. يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر مباشرة في حساب الأرباح أو الخسائر. إن اتباع هذا التفسير لن ينتج عنه أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

تصنيفات على معايير إعداد التقارير المالية الدولية (الصادرة في مايو ٢٠١٠) أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية تصنيفات على معايير إعداد التقارير المالية الدولية، التعديلات الشاملة الأولى لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية. لم يتم إتباع التعديلات لأنها ستصبح سارية المفعول للفترة السنوية في أو بعد إما ١ يوليو ٢٠١٠ أو ١ يناير ٢٠١١. إن التعديلات مدرجة أدناه:

- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٣ - مجموعات الأعمال
- معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم ٧ - الأدوات المالية - الإفصاحات
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - عرض البيانات المالية
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
- التفسير رقم ١٣ عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - برامج ولاء العملاء

مع ذلك، لا تتوقع المجموعة بأن يكون لإتباع هذه التعديلات أي تأثير على مركزها أو أدائها المالي.

مجموعات الأعمال والشهرة

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 وتدرج ضمن المصاريف الإدارية.

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 الشركة 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 وفقاً 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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مجموعات الأعمال والشهرة (تتمة)

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.

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 المحفوظ بها.

الاستثمارات في الشركات الشقيقة

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

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

يعكس بيان الإيرادات الحصة من نتائج عمليات الشركات الشقيقة. عندما يكون هناك تغييرات قد تم تثبيتها مباشرة في حقوق الملكية للشركة الشقيقة، تقوم المجموعة بتثبيت حصتها من أية تغييرات والإفصاح عن ذلك، عندما ينطبق ذلك، في بيان التغييرات 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 محفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين المبلغ المدرج للشركة الشقيقة عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمارات المحفوظ بها والمبالغ المحصلة من البيع يتم تثبيته في بيان الأرباح أو الخسائر.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 سطرًا 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.

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 أي 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 جوهرياً، يتم احتسابها كاستثمارات في شركة شقيقة.

تحقق الإيرادات

يتم تثبيت الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من الممكن تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وعندما يمكن تحديد مبلغ الإيرادات بصورة معقولة بغض النظر عن الفترة التي تمت فيها الدفعات. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو القابل للقبض مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة المتعاقد عليها باستثناء الضريبة والرسوم. إن معايير التثبيت المحددة التالية يجب استيفائها قبل تثبيت الإيرادات:

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.

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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

بيع العقارات (تتمة)

بموجب الفقرة 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.

إيرادات المقاولات

تمثل إيرادات المقاولات إجمالي قيمة الأعمال المنجزة خلال الفترة وتشمل قيمة البيع التقديرية لأعمال المقاولات قيد التنفيذ المقدره حسب طريقة النسبة المئوية من العمل المنجز وتقاس بالرجوع إلى إجمالي التكلفة المصروفة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة المقدره لكل مقاوله. لا تؤخذ أية أرباح حتى يتقدم العمل في المقاوله 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 المقاوله المصروفة من المرجح أن يتم تحصيلها وتثبت تكاليف المقاوله 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.

إيرادات الإيجار

تنتج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية من الاستثمارات العقارية ويتم احتسابها على أساس مبدأ القسط الثابت على مدى فترة العقد.

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 المقدره من تكلفة التطوير المصروفة لتاريخه مقابل إجمالي تكاليف التطوير المقدره لكل مشروع.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العائدة مباشرة إلى استحواد 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 فعلياً 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.

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 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 أن الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية ستكون متوفرة مقابل الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع وإن نقل الأصول للضريبة غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة يمكن استخدامها.

يتم مراجعة المبلغ المدرج لأصول الضريبة المؤجلة بتاريخ كل بيان 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 استخدامها. 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.

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

العقارات المحتفظ بها للبيع

إن العقارات المستحوذة أو المنشأة بقصد البيع يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها للبيع عند الاستحواد 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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات قيد الإنشاء

تصنف العقارات التي يجري إنشاؤها بغرض البيع تحت بند عقارات قيد الإنشاء. تظهر تلك العقارات بسعر التكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل 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 المقدره لإجراء البيع.

دفعات مقدماً لشراء أراضي

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

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 المقدره لاستخدام الموجودات كما يلي:

٢٠ سنوات	مباني
٤ سنوات	تحسينات مباني مستأجرة
٤ إلى ٥ سنوات	الأثاث والتركيبات
٤ سنوات	الألات والمعدات
٤ سنوات	السيارات

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 للبيد 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 المقدره.

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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار

إن تحديد فيما إذا كانت الترتيبات هي ، أو تحتوي على، عقد إيجار يعتمد على فحوى الترتيبات في تاريخ البدء، سواء كان تحقيق الترتيبات يعتمد على استخدام أصل محدد أو أصول أو إن الترتيبات تعطي الحق لاستخدام الأصل، حتى ولو كان ذلك الحق غير محدد بشكل صريح في الترتيبات.

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التشغيلية التي تحول إلى المجموعة بشكل رئيسي جميع مخاطر ومزايا الملكية للعنصر المستأجر، يتم رسمتها في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار بالحد الأدنى. تم توزيع دفعات الإيجار بين المصاريف التمويلية وتخفيض التزام عقود الإيجار لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي للالتزامات. يتم تثبيت مصاريف التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الإيرادات.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر المقدر لاستخدام الأصل. مع ذلك، إذا لم يكن هناك تأكيد بأن المجموعة ستحصل على الملكية في نهاية فترة عقد الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى الأعمار المقدرة للأصل ومدة عقد الإيجار أيهما أقصر.

يتم تثبيت دفعات عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف تشغيلية في بيان الإيرادات على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

إن العقود التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع المخاطر ومزايا الملكية للأصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة التكاليف في البداية التي تظهر في المفاوضات حول عقد الإيجار إلى المبلغ المدرج للأصل المستأجر ويتم تثبيتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم تثبيت الالتزامات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تم اكتسابها خلالها.

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، وتشتمل 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 تقييم القيمة العادلة سنوياً بواسطة مثن خارجي مستقل مؤهل وذلك بتطبيق نموذج تقييم موصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

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 المعتمدة 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.

٦ - 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 أن قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت، فقط 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.

٦ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة لدى الشركة الأم. تحدد كل شركة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها وأن البنود المدرجة في بياناتها المالية تقاس باستخدام العملة المطبقة لديها. اختارت المجموعة أن تدور الأرباح أو الخسائر التي تنتج من الطريقة المباشرة للتوحيد وهي الطريقة التي تستخدمها المجموعة لإكمال توحيد بياناتها.

(أ) المعاملات والأرصدة

إن المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تسجيلها في البداية من قبل منشآت المجموعة بأسعار العملة المستخدمة السائدة في تاريخ المعاملة.

إن الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية يتم تحويلها بأسعار صرف العملات المستخدمة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

تدرج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل في بيان الإيرادات باستثناء جميع البنود النقدية التي تقوم بتحوط فعال لصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. يتم تثبيت هذه في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى استبعاد صافي الاستثمارات، حينها يتم تثبيتها في بيان الإيرادات. تسجل مصاريف الضرائب والقيود الدائنة العائدة إلى فروقات الصرف على تلك البنود النقدية في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن البنود غير النقدية التي تقاس حسب التكلفة التاريخية في العملات الأجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف بتاريخ بداية المعاملات. يتم قياس البنود غير النقدية بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية ويجري تحويلها باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

(ب) مجموعة الشركات

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر التحويل السائد بتاريخ إعداد التقارير المالية وتحويل بيانات الإيرادات بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات. يتم تثبيت الفروقات من التحويل في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تثبيت عنصر الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية 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 التي تجسد المزايا الاقتصادية. إن الأصل الطارئ لا يتم تثبيته في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون هناك إمكانية للتدفق الداخل للمنافع الاقتصادية.

٧- اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة

إن الحركات في الشهرة خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
الف درهم	الف درهم	
٩٦٨,٩٦٤	٩٦٨,٩٦٤	الرصيد في بداية السنة
-	(٤٠٤,٠٣٧)	الانخفاض في القيمة
٩٦٨,٩٦٤	٥٦٤,٩٢٧	الرصيد في نهاية السنة

قامت المجموعة بإجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي على الشهرة كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. إن المبلغ القابل للتحويل لوحدة التطوير العقارية ("الوحدة") والتي يتم تخصيص الشهرة لها قد تم تحديده استناداً إلى احتساب القيمة المستخدمة باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة من الموافق عليها من قبل مجلس الإدارة والتي تغطي فترة ٥ سنوات، تأخذ المجموعة في الاعتبار العلاقة بين رسمة السوق وقيمتها الدفترية بين عوامل أخرى عند مراجعة مؤشرات الانخفاض في القيمة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الانخفاض الكلي في الأنشطة التطويرية حول العالم وكذلك عدم التأكد حول الوضع الاقتصادي المستمر قد أدى إلى انخفاض في الطلب وبذلك انخفاض السعر بالنسبة لوحدات توليد النقد.

إن سعر الخصم ما قبل الضريبة المطبق على توقعات التدفقات النقدية هو ٩,٥%. إن التدفقات النقدية ما بعد فترة ٥ سنوات يتم توقعها، حيثما ينطبق، بمعدل نمو يبلغ ٣,٣%، والذي يتوقع بأن يكون مشابهاً لمعدل التضخم المتوقع ذو الأجل الطويل/ معدل النمو لاقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة.

كنتيجة لهذا التحليل، قامت الإدارة بتثبيت مصاريف انخفاض في القيمة بمبلغ ٤٠٤,٠٣٧ ألف درهم مقابل شهرة تم إدراجها سابقاً بمبلغ ٩٦٨,٩٦٤ ألف درهم وقد تم تسجيلها في بيان الإيرادات الموحدة.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة

إن احتساب القيمة المستخدمة للوحدات حساس للافتراضات التالية:

- اكتمال المشاريع وتحصيل المستحقات
- أسعار الخصم، و
- معدل النمو المستخدم في توقعات التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة

اكتمال المشاريع وتحصيل المستحقات

إن افتراضات استكمال المشاريع الموجودة والتي هي قيد التطوير وتحصيل النقد المتبقي من العملاء، يستند هذا إلى خبرة الماضي القريب ومقارنة النقد المستحق من العملاء المتبقي بأسعار السوق السائدة.

يتم تعديل النقد من العملاء ليعكس أية خسارة محتملة وبيع الوحدات بسعر السوق السائد.

إن الأسس التي استخدمت في تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها تم بيانها في الإيضاحات ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢٠.

أسعار الخصم

تعكس أسعار الخصم تقييمات السوق الحالية للمخاطر التي تخص الوحدة المذكورة. يستند احتساب سعر الخصم إلى ظروف معينة للمجموعة ولقطاعاتها التشغيلية وتشقق من المعدل الموزون لتكلفة رأس المال. يأخذ المعدل الموزون لتكلفة رأس المال بعين الاعتبار الديون وحقوق الملكية. تشقق تكلفة حقوق الملكية من الإيرادات المتوقعة من الاستثمار المتعلق بمستثمري المجموعة. تستند تكلفة الدين إلى التسهيلات التي ينتج عنها أرباح والتي تكون المجموعة ملزمة بتقديمها. تدرج المخاطر المحددة للقطاعات بتطبيق عوامل بيتا الفردية. يتم تقييم عوامل بيتا بشكل سنوي استناداً إلى بيانات السوق المتوفرة.

تقديرات معدلات النمو

تستند المعدلات إلى أبحاث السوق المنشورة. يتم توقع التدفقات النقدية ما بعد فترة التحفظ بخمس سنوات باستخدام معدل نمو ٣,٣% (٢٠٠٩ - ٣,٠%) والذي يتوقع بأن يكون مشابهاً لمعدل التضخم طويل الأجل/ معدل النمو للاقتصاد في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٧- اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة (تتمة)

حساسية التغيرات في الافتراضات بالنسبة لوحدة تطوير العقارات، فإن أية بآن أي تعديل عكسي في أي من الافتراضات الرئيسية سوف ينتج عنه خسائر أخرى في الانخفاض في القيمة. ومع ذلك، يعتقد مجلس الإدارة بأنه يمكن للتغيرات في معدلات النمو وأسعار الخصم أن يكون لها أثر عكسي على القيمة المدرجة المتبقية للشهرة، فإن العوامل الأخرى من ضمنها الارتباط بشركاء رئيسيين كمقرض رئيسي للوحدة والعملاء قد تخفف مثل ذلك الأثر العكسي.

٨- الإيرادات والتكاليف

٢٠٠٩	٢٠١٠	
الف درهم	الف درهم	
		الإيرادات:
١,٤٧٩,٨٢٣	٢٤٥,٨٣٤	مبيعات عقارات
-	٢,٢٣٧,٤٣٥	بيع قطع أراضي والتنازل عن حقوق لشراء قطع أراضي (الإيضاحين ١٩ و ٢٠)
٣٤٢,٧٠٧	١٥٢,٨٤٩	إيرادات مقاولات
١٢,٥٥٢	٧,٠٣٥	إيرادات خدمات
<u>١,٨٣٥,٠٨٢</u>	<u>٢,٦٤٣,١٥٣</u>	
		التكاليف:
١,٢٨٨,٤٦٥	٢٢٧,١٨٣	تكاليف عقارات مباحة (إيضاح ١٧)
-	٢,٢٣٧,٤٣٥	تكاليف قطع الأراضي ودفعات مدفوعة مقدماً مقابل شراء قطع أراضي
٣٣٧,٨٧٣	٢١٨,٢٠٠	تكاليف مقاولات
١١,١٥٥	٦,١٧١	تكاليف خدمات
<u>١,٦٣٧,٤٩٣</u>	<u>٢,٦٨٨,٩٨٩</u>	

مبيعات العقارات

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

بيع قطع الأراضي والتنازل عن حقوق شراء قطع أراضي

ابتداء من ٣٠ ديسمبر ٢٠١٠، دخلت الشركة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذات علاقة لبيع العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير بقيمة مدرجة تبلغ ١,٣٣٧,٨٤٥,٩٦٠ درهم (إيضاح ١٩) وحقوق لشراء قطع أراضي مسجلة في البداية من قبل الشركة تحت بند الدفعات مقدماً لشراء أراضي بمبلغ ٨٩٩,٥٨٩,١٠٥ درهم (إيضاح ٢٠).

٨ - الإيرادات والتكاليف (تتمة)

إن البنود والشروط البارزة لاتفاقية البيع والشراء هي كما يلي:

- إن مبلغ البيع يستحق القبض في أو قبل ١ يونيو ٢٠١٦.
- يمكن تسديد مبلغ البيع نقداً أو عينا أو نقداً وعينا معاً بموافقة المشتري. في حالة التسديد الكامل لمبلغ البيع وكان جزءاً منه عينا، يتم تقديم الموجودات مقابل مبلغ البيع الكامل أو جزءاً منه حيث يجب أن يكون بنفس قيمة (يتم تأكيده من قبل استشاري تقييم عقارات مستقل معين من قبل البائع والمشتري معاً) المبلغ المستحق الدفع بموجب الاتفاقية.
- إن الالتزام بسعر الشراء المتبقي للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير وحقوق شراء قطع الأراضي تبقى مع الشركة.

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣,٦٤٧,٤٨٣	إجمالي مبلغ المبيعات
-	(٩٩٠,٤٠٩)	ناقصاً: الإيرادات المؤجلة
-	(٤١٩,٦٣٩)	الالتزامات المستقبلية
-	٢,٢٣٧,٤٣٥	صافي مبلغ المبيعات
-	(٢,٢٣٧,٤٣٥)	ناقصاً: تكلفة بيع قطع الأراضي والتنازل عن الحقوق لشراء قطع أراضي
-	-	أرباح/ (خسائر) من المبيعات

٩ - إيرادات تشغيلية أخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٠١٩	١٨,٦٠٣	أتعاب الإدارة
١٤,٠٣٦	١٠,٨٣٧	وساطة وعمولات
٩,٤٩٣	-	أرباح من استبعاد شركة تابعة
-	٦٦,٢٠٨	إيرادات غير مستردة
٧٩,٣٦٥	٢٠,٣٢٦	أخرى
١٢٢,٩١٣	١١٥,٩٧٤	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٠ - المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,٢٤١	٥٦,٧٥٩	الرواتب والمصاريف ذات علاقة
٤١,٩٧٦	٩,٥٤٠	مبيعات وتسويق
١٨,٠٤٤	١١,٣٣٣	إيجار
٢٣,٧٢١	١٧,٨٤٧	أتعاب قانونية ومهنية
٣,٧٩٧	٣,٦١١	اتصالات
٣٥,١٧٩	٤٩,٦٧٧	مصاريف أخرى
<u>٢٠٦,٩٥٨</u>	<u>١٤٨,٧٦٧</u>	

١١ - تكاليف التمويل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، تم رسملة مبلغ ٩,٣٤١,٠٣٤ درهم ومبلغ ٣٧,٠١٣,٦١١ درهم من تكاليف القروض على الأصول المؤهلة وأدرجت في العقارات قيد الإنشاء والاستثمارات العقارية على التوالي (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ - ٢٤,٨٩٦,٣٠٨ درهم ومبلغ ٤٠,٩٥٢,٠١٠ درهم على التوالي). راجع الإيضاحين ١٨ و ٢٤.

١٢ - الانخفاض في القيمة والمشطوبات الأخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٢٨,١٦٤	مصاريف مرسملة تم شطبها
-	١٨٥,٨٠٨	مخصص للدفعات مقدما بموجب مذكرة تفاهم (إيضاح ١٦)
-	<u>٤١٣,٩٧٢</u>	

١٣ - أرباح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الخسائر العائدة لمساهمي الشركة الأم للسنة بمبلغ ٢,٣٠٤,٨٩٧ ألف درهم على المعدل الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وقدرها ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بواقع ١ درهم لكل سهم. (٢٠٠٩ - الأرباح العائدة لمساهمي الشركة الأم للسنة بمبلغ ٣٠,١٥٣ ألف درهم 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/ (خسائر) السهم عند استخدامها.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٤ - النقد وما يعادله

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٩	٥٧٥	النقد في الصندوق
٢٣٥,٠٠٨	١٥٨,٣٠٦	الحسابات الجارية
٤٤٨,٢٧٠	٢٨٣,٤٣٠	ودائع ثابتة
٦٨٣,٨٦٧	٤٤٢,٣١١	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق
(١٠٥,٨٣٢)	(٢٥٦,٨٣٠)	ناقصاً: الودائع التي تستحق بعد ثلاثة أشهر
(١٢٥,٤٩٥)	(١٢٣,٠٣٤)	ناقصاً: السحب على المكشوف من البنوك
٤٥٢,٥٤٠	٦٢,٤٤٧	النقد وما يعادله
٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٢٢,٢٦٨	٣٧٨,١١٨	الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق متواجدة:
٦١,٥٩٩	٦٤,١٩٣	داخل الإمارات العربية المتحدة (درهم)
٦٨٣,٨٦٧	٤٤٢,٣١١	خارج الإمارات العربية المتحدة (عملات أخرى)

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

إن الودائع البالغة ١٧٧,٤٦٣,٥٠٠ درهم (٢٠٠٩ - ٢٥٤,٧٦٣,٩٥٨ 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% إلى ٣,٧٥% سنوياً.

١٥ - المدينون وأوراق القبض

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٥,٩٧٢	٤٤٤,٤٥٣	مدينون وأوراق قبض
(٨٠,٠٠٠)	(١٥٠,١٨٧)	ناقصاً: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٥٣٥,٩٧٢	٢٩٤,٢٦٦	المستحق من الأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٢)
٤١,١٠٩	٢,٢٦٩,٧٥٨	
٥٧٧,٠٨١	٢,٥٦٤,٠٢٤	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٥ - المدينون وأوراق القبض (تتمة)

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٨٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٨٠,١٤٨	٧٣,٠٦٧	المخصص خلال السنة
(١٤٨)	(٢,٨٨٠)	المستخدم خلال السنة
<u>٨٠,٠٠٠</u>	<u>١٥٠,١٨٧</u>	الرصيد في نهاية السنة

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

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة						
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوم	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
<u>٦٠,٩٩٨</u>	<u>٦</u>	<u>٩٦٦</u>	<u>٣,٨٧٢</u>	<u>٢,٤٩٨,١٨٢</u>	<u>٢,٥٦٤,٠٢٤</u>	٢٠١٠
<u>٦,٦٨٩</u>	<u>٣٨</u>	<u>٣,٩٧٩</u>	<u>٢٨٨,٨٠٠</u>	<u>٢٧٧,٥٧٥</u>	<u>٥٧٧,٠٨١</u>	٢٠٠٩

١٦ - المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٥,٢٨٤	٩٤,٠٥٤	دفعات مقدماً للمقاولين
٢٥,٥٠١	٨,٣٩٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٩,٤٢٦	١٤,٨٣٤	أعمال مقاولات قيد التنفيذ
٦٤,٦٣٥	٦٨,٥٨٢	مبالغ محتجزة مدينة
٣,٩٢١	١,٥٣٠	إيرادات مستحقة عن الودائع
٩٥٧	٨٧٢	إيرادات مستحقة عن الإيجار
١٨٥,٨٠٨	١٨٥,٨٠٨	دفعات مقدماً بموجب مذكرة تفاهم
٦,٧٨٣	٨,٠٤٨	دفعات مقدماً للموردين
١,٧٠٩	١,٥٨٣	سلفيات للموظفين
٢٢,٣٦٨	١٦,١٨٨	موجودات أخرى
<u>٥٥٦,٣٩٢</u>	<u>٣٩٩,٨٩٥</u>	
-	(١٨٥,٨٠٨)	ناقصاً: مخصص الدفعات مقدماً بموجب مذكرة تفاهم (إيضاح ١٢)
-	(٣,١٧٧)	ناقصاً: المشطوبات
<u>٥٥٦,٣٩٢</u>	<u>٢١٠,٩١٠</u>	

١٧ - العقارات المحتفظ بها للبيع

تشتمل هذه على وحدات غير مباعة في المشاريع المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٥٤٢,٠١٧	الرصيد في بداية السنة
-	(٣,٥٤٠)	عكس الزيادة في المستحقات من تكاليف المشاريع
-	(٥٨,٩٥٢)	مخصص الانخفاض في القيمة
١,٨٣٠,٤٨٢	-	المحول من العقارات قيد الإنشاء (إيضاح ١٨)
(١,٢٨٨,٤٦٥)	(٢٢٧,١٨٣)	القيمة المدرجة للعقارات المباعة خلال السنة (إيضاح ٨)
<u>٥٤٢,٠١٧</u>	<u>٢٥٢,٣٤٢</u>	الرصيد في نهاية السنة

تدرج العقارات المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن 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 في السنة السابقة.

تم رهن العقارات المحتفظ بها للبيع بقيمة مدرجة ٩٣,١٥٧ ألف درهم لبنك إسلامي مقابل التزامات تمويل اسلامية (إيضاح ٢٦).

١٨ - العقارات قيد الإنشاء

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧٧٥,٢٥٤	٢,٦٧٣,٦٩٢	الرصيد في بداية السنة
٧٠٤,٠٢٤	٢٨١,٥١٥	الإضافات خلال السنة
-	(٤١٩,٩٥٨)	المرتجعات خلال السنة
٢٤,٨٩٦	٩,٣٤١	تكاليف القروض المرسمة (إيضاح ١١)
-	(٣٧٠,٥٤٤)	مخصص الانخفاض في القيمة
-	(٤,١٥٨)	المشطوبات
(١,٨٣٠,٤٨٢)	-	المحول إلى العقارات المحتفظ بها لغرض البيع (إيضاح ١٧)
<u>٢,٦٧٣,٦٩٢</u>	<u>٢,١٦٩,٨٨٨</u>	الرصيد في نهاية السنة

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس سعر البيع المتكزم 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 مقدما من العملاء بهذا الخصوص تم إظهارها كمتطلبات. بالنسبة للوحدات التي لم يتم حجزها بعد 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.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٩ - الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل

إن الحركات في الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٨٧,٤٩٣	١,٦١١,٣٣٤	الرصيد في بداية السنة
٢٣,٨٤١	٧٤٥	الإضافات خلال السنة
-	٢٤٠,٠٠٠	المحولة من الدفعات مقدماً لشراء أراضي
-	(١٥٢,٤٥٥)	الانخفاض في قيمة الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل
-	(١٢١,٧٧٨)	مصاريف مؤجلة
-	١,٥٧٧,٨٤٦	بيع أراضي لطرف ذات علاقة (إيضاح ٨)
-	(١,٣٣٧,٨٤٦)	
<u>١,٦١١,٣٣٤</u>	<u>٢٤٠,٠٠٠</u>	الرصيد في نهاية السنة

إن الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل بالقيمة المدرجة ٢٤٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة لبنك اسلامي مقابل التزامات تمويل اسلامية (إيضاح ٢٦).

٢٠ - دفعات مقدماً لشراء أراضي

تمثل هذه المبالغ المدفوعة للاستحواذ على قطع الأراضي.

إن الحركات في الدفعات مقدماً لشراء أراضي خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٢٦,٠٩٤	١,٢٢٢,٢٩٩	الرصيد في بداية السنة
٩٦,٢٠٥	٢٧,٦٦٤	الإضافات خلال السنة
-	(٤٢,٠٠٠)	المحول من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٢٤)
-	(٢٤٠,٠٠٠)	المحول إلى الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل
-	(٦٨,٣٧٤)	الانخفاض في الدفعات مقدماً لشراء أراضي
-	(٨٩٩,٥٨٩)	بيع الحقوق لشراء أراضي لطرف ذات علاقة (إيضاح ٨)
<u>١,٢٢٢,٢٩٩</u>	<u>-</u>	الرصيد في نهاية السنة

٢١ - الاستثمارات في شركات شقيقة

كان لدى المجموعة حصة بنسبة 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.

تمتلك المجموعة حصة بنسبة 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	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦٤,٢٨٤	٢٨٣,٠٤٥	الحصة من بيان المركز المالي الخاص بالشركات الشقيقة:
(٨١,٧٩٢)	(٦٤,٦١٥)	الموجودات
٣٨٢,٤٩٢	٢١٨,٤٣٠	المطلوبات
		صافي الموجودات
١٦,٣١٠	١٢,١٣١	الحصة من بيان الإيرادات الخاص بالشركات الشقيقة:
٦,٥٥٢	(٢,٦٥٥)	الإيرادات
٥٨٦,٨٧٠	٢٨٨,٤٣٠	(الخسائر)/ الأرباح
		المبلغ المدرج للاستثمارات

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. ونتيجة لتحليل الانخفاض في القيمة الذي أجرته المجموعة، قامت المجموعة بتخصيص مبلغ ٩٥,٧٨٥ ألف درهم (٢٠٠٩ - ١٠,٥٠٠ ألف درهم) لغرض الانخفاض في القيمة في الشركات الشقيقة والذي يظهر في صفحة بيان الإيرادات الشاملة.

إن الحركات في المبلغ المدرج للاستثمارات في الشركات الشقيقة خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠٦,٠١٨	٥٨٦,٨٧٠	الرصيد في بداية السنة
٦,٥٥٢	(٢,٦٥٥)	الحصة من النتائج
(١٠,٥٠٠)	(٩٥,٧٨٥)	مخصص الانخفاض في القيمة
-	(٢٠٠,٠٠٠)	تخفيض رأس المال
(١٥,٢٠٠)	-	عكس المستحقات لشراء الأسهم
٥٨٦,٨٧٠	٢٨٨,٤٣٠	الرصيد في نهاية السنة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٢ - الاستثمارات في المشاريع المشتركة

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١	-	موجودات ثابتة
١,٤٧٥,٩٤٧	٩٦٦,٤٣٧	الاستثمارات العقارية
٨٨,٥٤٠	٧٩,٨٦٢	المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون
٦٨,٢٠٩	٦٨,٢٢٠	أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق
<u>١,٦٣٢,٦٩٧</u>	<u>١,١١٤,٥١٩</u>	إجمالي الموجودات
<u>٤٩٣,٤٦٩</u>	<u>٥٨١,٦٧٣</u>	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
<u>٩٢,٠٧٤</u>	<u>(٦٤٨,٥٧٢)</u>	(الخسائر)/ الأرباح للسنة

٢٣ - الموجودات الثابتة

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	سيارات	آلات ومعدات	اثاث وتركيبات	تحسينات أراضي مستأجرة	المباني	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٠١١	١,٦٥٠	٦,٥٠٨	٢٢,٠٣٥	١٧,٦٣٩	٣٨١	١٠,٧٩٨	في ١ يناير ٢٠١٠
٢,١٦٦	١٤٠	-	١,٤٧٠	٩	-	٥٤٧	الإضافات
(١,١١٤)	-	(٧٣٦)	-	(٣٧٨)	-	-	الاستبعادات
(٢٢٦)	(٢٢٦)	-	-	-	-	-	التحويلات
٢٤,٥٠٠	-	-	-	-	-	٢٤,٥٠٠	التحويلات من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٢٤)
<u>٨٤,٣٣٧</u>	<u>١,٥٦٤</u>	<u>٥,٧٧٢</u>	<u>٢٣,٥٠٥</u>	<u>١٧,٢٧٠</u>	<u>٣٨١</u>	<u>٣٥,٨٤٥</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
٢٤,٢٨٨	-	٣,٤٦٩	٩,٧٠٠	١٠,٣٦١	٣٥٣	٤٠٥	الاستهلاك:
١٠,٧٥٩	-	١,٤٠٢	٤,٩٩٦	٣,٥٩٩	٢٢	٧٤٠	في ١ يناير ٢٠١٠
(٩٨٧)	-	(٦٤٥)	-	(٣٤٢)	-	-	للسنة
٣٤,٠٦٠	-	٤,٢٢٦	١٤,٦٩٦	١٣,٦١٨	٣٧٥	١,١٤٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
<u>٥٠,٢٧٧</u>	<u>١,٥٦٤</u>	<u>١,٥٤٦</u>	<u>٨,٨٠٩</u>	<u>٣,٦٥٢</u>	<u>٦</u>	<u>٣٤,٧٠٠</u>	صافي القيمة المدرجة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٣ - الموجودات الثابتة (تتمة)

التكلفة	المباني	تحسينات أراضي	اثاث	آلات	أعمال رأسمالية	المجموع
	ألف درهم	مستأجرة	وتركيبات	ومعدات	سيارات	ألف درهم
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٠٩	-	٣٨١	١٧,٦٧٤	١٤,٥٩٢	٧,٤١٤	٤٩,١٢٩
الإضافات	١٠,٧٩٨	-	٩١١	٧,٦١٣	٣٨٠	٢١,١٢٥
الاستبعادات	-	-	(٦٨٣)	(١٢٦)	(١,٢٨٦)	(٢,٠٩٥)
التحويلات	-	-	(٢٦٣)	(٤٤)	-	(٩,١٤٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	١٠,٧٩٨	٣٨١	١٧,٠٦٣٩	٢٢,٠٣٥	٦,٥٠٨	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	٣٤,٧٢٣

إن الأراضي بالقيمة المدرجة ٢٤,٥٠٠ ألف درهم مرهونة لبنك اسلامي مقابل التزامات تمويل إسلامية (إيضاح ٢٦).

٢٤ - الاستثمارات العقارية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٢٩,٠٣٠	١,٨٩٩,٩٤٣	الرصيد في بداية السنة
١٠٢,٧٥٩	١٧٦,٠٠٢	الإضافات خلال السنة
٤٠,٩٥٢	٣٧,٠١٤	تكاليف القروض المرسمة (إيضاح ١١)
-	٤٢,٠٠٠	المحول من الدفعات مقدماً لشراء أراضي (إيضاح ٢٠)
-	(٢٤,٥٠٠)	المحول إلى الموجودات الثابتة (إيضاح ٢٣)
٢٧,٢٠٢	(٨٠٥,٧٧٣)	صافي (الخسائر)/ الأرباح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
١,٨٩٩,٩٤٣	١,٣٢٤,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة

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. هناك مباني أيضاً مدرجة ضمن الاستثمارات العقارية تم تأجيرها من قبل المجموعة إلى طرف ذات علاقة.

٢٤ - الاستثمارات العقارية (تتمة)

قامت المجموعة بإعداد تقييمات داخلية لتلك العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. تستند التقييمات على نموذج التدفقات النقدية المخصومة مدته خمس 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.

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
١٠%	١٥%	سعر الإشغال طويل الأجل
٥%	٤%	نسبة النمو في معدلات الإيجار - مرة كل أربع سنوات
١٠%	٩,٥%	سعر الخصم

إن الخسائر من هذه العقارات استناداً لما ورد أعلاه بلغت ٦٧٢,١٦ مليون درهم (٢٠٠٩ - ٩١,١ 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 ولتتم استخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية وللاستخدام غير المحدد على التوالي. حصلت المجموعة على القيمة العادلة لهذه العقارات استناداً إلى تقييمات السوق المفتوحة التي أجريت من قبل ممثلين مستقلين. نتج عن هذا صافي خسائر في تقييم الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٣٣,٦١ مليون درهم (٢٠٠٩ - ٦٣,٩ مليون درهم).

بناء عليه، تم إدراج صافي أرباح بمبلغ ٨٠٥,٧٧ مليون درهم (٢٠٠٩ - صافي أرباح ٢٧,٢ مليون درهم) في بيان الإيرادات الموحدة.

إن الاستثمارات العقارية بالقيمة المدرجة بمبلغ ١١٢,١٥٠ ألف درهم تم رهنها لبنك اسلامي مقابل التزامات تمويل اسلامية (إيضاح ٢٦).

٢٥ - الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٧,٩٣٨	٢٨٨,٥٣١	مبالغ مستحقة الدفع عن شراء أراضي (صافي الإيرادات المؤجلة بمبلغ ١٢١,٧٧٨ ألف درهم)
٢١٠,٤٥٤	١٤١,٧١٨	دائنون وأوراق دفع
١٦,٣٤٢	١٨,٤٣٣	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٢)
٣٧,٣٦٥	٤٠,٧٥٤	مصاريف تسهيلات إسلامية مستحقة الدفع
١٥,١٦٧	٣,٠٢٠	ضريبة مستحقة الدفع
٤٦٥,٥٣١	٣٨١,٧٠٩	دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع
<u>١,٣٦٢,٧٩٧</u>	<u>٨٧٤,١٦٥</u>	

٢٦ - التزامات التمويل الإسلامي

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٥,٩٤٢	-	التسهيل الأول
٧٥,٠٠٠	-	التسهيل الثاني
٢٠٠,٠٠٠	-	التسهيل الثالث
١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	التسهيل الرابع
٣٩,٣٠٠	٢٩,٤٧٥	التسهيل الخامس
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	التسهيل السادس
٤٠,٠٠٠	-	التسهيل السابع
-	٢٠٠,٠٠٠	التسهيل الثامن
-	٢٣٤,٠٠٠	التسهيل التاسع
<u>٩٥٥,٢٤٢</u>	<u>٨٧٨,٤٧٥</u>	

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 ٢٠١٠.
- التسهيل الثاني تم تسديده بالكامل في عام ٢٠١٠.
- التسهيل الثالث تم تسديده بالكامل في عام ٢٠١٠.
- تم إعادة هيكلة التسهيل الرابع ويستحق الدفع على ١٣ قسط ربع سنوي بدءاً من مارس ٢٠١١، وبمعدل ربح فعلي حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون برهن الاستثمارات العقارية والموجودات الثابتة المحتفظ بها للبيع والتنازل عن المبالغ المحصلة من المبيعات من العقارات المحتفظ بها للبيع.
- التسهيل الخامس تم سداؤه بشكل جزئي ويستحق الرصيد الدفع على ثلاثة أقساط ربع سنوية بدءاً من يناير ٢٠١١ وبمعدل ربح حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل غير مضمون.
- التسهيل السادس يستحق الدفع في يناير ٢٠١١ وقابل للتمديد لفترة أخرى قدرها سنة واحدة، ويخضع للاتفاقية المشتركة بين الأطراف. تجري مفاوضات لإعادة هيكلة هذا التسهيل. سيتم الاستفادة من هذا التسهيل في الأنشطة المستمرة للشركة. إن سعر الربح للتسهيل ثابت. إن هذا التسهيل غير مضمون.
- التسهيل السابع تم تسديده بالكامل في عام ٢٠١٠.
- التسهيل الثامن قابل يستحق الدفع في يونيو ٢٠١١ وبمعدل ربح فعلي حسب أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون برهن على الاستثمارات العقارية والتنازل عن المبالغ المحصلة من بيع العقارات.
- التسهيل التاسع يستحق الدفع على ١٨ قسطاً شهرياً بدءاً من أبريل ٢٠١١ و بسعر ربح فعلي حسب سعر أيبور وبسعر قابل للتطبيق بالحد الأدنى. إن التسهيل مضمون برهن على الأراضي المحتفظ بها للتطوير في المستقبل والتنازل عن المبالغ المحصلة من مبيعات العقارات.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٧ - قروض أخرى

تشتمل القروض الأخرى على تسهيلات للسحب على المكشوف من بنك إسلامي محلي والتي يترتب عليها سعر ربح 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	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٣٤٨	١٣,٧٤٢	الرصيد في بداية السنة
٥,٧٦٥	٣,٥٤٧	المخصص خلال السنة
<u>(١,٣٧١)</u>	<u>(٨,٧٦٠)</u>	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
<u>١٣,٧٤٢</u>	<u>٨,٥٢٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

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	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
<u>٥,٧٧٨,٠٠٠</u>	<u>٥,٧٧٨,٠٠٠</u>	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
		٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم
		(٢٠٠٩ - ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم للسهم)

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 الرئيسيين 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 هي كما يلي:

٢٠١٠

المبيعات ألف درهم	المشتريات ألف درهم	الإيرادات من الودائع ألف درهم	أتعاب الإدارة ألف درهم
-	-	٢,٦٦٨	٣٧٧
٢,٢٣٧,٤٣٥	١٣,٦٠٠	-	-
<u>٢,٢٣٧,٤٣٥</u>	<u>١٣,٦٠٠</u>	<u>٢,٦٦٨</u>	<u>٣٧٧</u>

مساهمون رئيسيون
أطراف أخرى ذات علاقة

٢٠٠٩

المبيعات ألف درهم	المشتريات ألف درهم	الإيرادات من الودائع ألف درهم	أتعاب الإدارة ألف درهم
-	-	٧,٣٢٣	١٣,٧٩٣
-	١٦,٧٨٦	-	-
<u>-</u>	<u>١٦,٧٨٦</u>	<u>٧,٣٢٣</u>	<u>١٣,٧٩٣</u>

مساهمون رئيسيون
أطراف أخرى ذات علاقة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

مدفون ألف درهم	دائنون ألف درهم	ودائع ثابتة ألف درهم	تسهيلات تمويل إسلامي ألف درهم
-	٢,٨٧٣	١٧٧,٤٦٤	٤٦٣,٤٧٥
١٤,٩٢٥	١٢,٢٨٢	-	-
٢,٢٥٤,٨٣٣	٣,٢٧٨	-	-
<u>٢,٢٦٩,٧٥٨</u>	<u>١٨,٤٣٣</u>	<u>١٧٧,٤٦٤</u>	<u>٤٦٣,٤٧٥</u>

المساهمون الرئيسيون
المشاريع المشتركة
أطراف أخرى ذات علاقة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

تسهيلات تمويل إسلامي ألف درهم	ودائع ثابتة ألف درهم	دائنون ألف درهم	مدينون ألف درهم	
٥٠٠,٢٤٢	٢٥٤,٧٦٤	١,١١٣	-	المساهمون الرئيسيون
-	-	١٣,٤٠١	١٧,٤٠٣	المشاريح المشتركة
-	-	١,٨٢٨	٢٣,٧٠٦	أطراف أخرى ذات علاقة
<u>٥٠٠,٢٤٢</u>	<u>٢٥٤,٧٦٤</u>	<u>١٦,٣٤٢</u>	<u>٤١,١٠٩</u>	

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

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
٤٢,١٠٩	٢٥,٠٥٩	الرواتب والمصاريف المتعلقة بها
١,١٩٥	٧٠٣	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٤٣,٣٠٤</u>	<u>٢٥,٧٦٢</u>	

٣٣ - المعلومات القطاعية

القطاعات التشغيلية

لأغراض إدارية تم تنظيم المجموعة في قطاعين تشغيليين رئيسيين: أنشطة التطوير العقارية، (والتي تشمل على الاستثمارات العقارية وعمليات التطوير والوساطة وإدارة وتاجير المباني) والأعمال الكهربائية والميكانيكية.

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعاتها التشغيلية لغرض اتخاذ 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 ٢٠١٠

المجموع ألف درهم	الأعمال الكهربائية والميكانيكية ألف درهم	أنشطة تطوير العقارات ألف درهم	
<u>٢,٦٤٣,١٥٣</u>	<u>١٥٩,٨٨٤</u>	<u>٢,٤٨٣,٢٦٩</u>	إيرادات القطاع - خارجي
<u>(٢,٣٣٩,٨١٢)</u>	<u>(٧٧,٥٥٤)</u>	<u>(٢,٢٦٢,٢٥٨)</u>	أرباح القطاع
<u>٨,١٠٧,٧٩٥</u>	<u>١٥٤,٢٣٨</u>	<u>٧,٩٥٣,٥٥٧</u>	موجودات القطاع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

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

المعلومات الجغرافية

بلغت الإيرادات المكتسبة من العقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٥٦,٢٧٧,٨٦٢ درهم (٢٠٠٩ - ٢٨٧,٣٧٣,٣٢٤ درهم). إن العقارات المتواجدة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة بلغت ٣٤٠,٦٦١,٤٤٠ درهم (٢٠٠٩ - ٤٦٠,١٧٣,٢٥٥ درهم).

٣٤ - الالتزامات والمطلوبات الطارئة

الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٤٥١,١١٠,٣٢٥ درهم (٢٠٠٩ - ٧٨٩,٧٦٨,١٤٢ درهم) بخصوص عقود تتعلق بالمشاريع تم إصدارها في نهاية السنة بعد تنزيل الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة الدفع في ذلك التاريخ. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، كان لدى المجموعة أيضاً التزامات بخصوص شراء أراضي بقيمة ٤١٩,٦٣٨,٥٦٦ درهم (٢٠٠٩ - ٥١٤,٩٧٣,٠٥١ درهم) (إنظر الإيضاح ٨ أيضاً).

المطالبات القانونية الطارئة

إن الشركة التابعة متورطة في ٣ دعاوى لدى محاكم أمريكية. في رأي الإدارة بأنه ليس هناك أي أثر عكسي متوقع ان ينتج عن هذه القضايا ولذلك لم يتم إجراء مخصص ضروريا في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

المطلوبات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٧٢,٠٠٢,٧٦٥ درهم (٢٠٠٩ - ١٠١,٦٣٧,١١٢ درهم). بخصوص الأداء وضمائم أخرى أصدرها البنك بالنيابة عن شركة تابعة وذلك ضمن سير الأعمال العادية والتي من المتوقع أن لا ينتج عنها أي التزامات جوهرية.

التزامات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية في بعض العقارات. إن هذه العقود يتراوح معدل فترتها بين سنة و٢٩ سنة وبخيار تجديد سنوي مدرج في بعض العقود. لا يوجد هناك قيود مفروضة على المجموعة للدخول في هذه العقود.

٣٤ - الالتزامات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

إن الحد الأدنى للايجارات المستقبلية بموجب عقود إيجار تشغيلية غير قابلة للتحويل كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٠٦٥	٩,٢٣٧	خلال سنة واحدة
٨,٢٥٠	٢,٧٥٠	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
<u>٢٣,٣١٥</u>	<u>١١,٩٨٧</u>	

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إن الأدوات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة تتألف من تسهيلات التمويل الإسلامي والذمم الدائنة التجارية والقروض الأخرى. 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.

مخاطر معدل الربح

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح حسب السوق يتعلق بصورة رئيسية بالالتزامات 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.

حساسية الأرباح الصافية من القروض ألف درهم	التغير في نقاط الأساس	العملة
		٢٠١٠
(٥٦٤)	٥٠+	درهم
(١,٣٨١)	٥٠-	درهم
		العملة
		٢٠٠٩
٣٩٣	٥٠+	درهم
(٣٧٧)	٥٠-	درهم

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.

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إن حساسية معدل الربح الواردة أعلاه تتعلق بصورة أساسية بالدرهم نظرا لأن 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	
(٢,٧٠٠)	ليرة لبنانية
(٣٣,٧٩٠)	ليرة تركية
(٣٠,٥٠٣)	تنج كازاخستان
(١,٣٦٧)	جنية استرليني
(٩٣,٩٩٩)	دولار أمريكي
(١٠)	الدينار البحريني
٣١	الريال السعودي
(٣٠)	الرانجيت الماليزي

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.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استنادا على الدفعات غير المخصصة التعاقدية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المجموع	أكثر ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	تحت الطلب	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩٧٧,٦١٥	-	٥٣٧,٠١٩	٣٨٩,٣١٨	٥١,٢٧٨	-	تسهيلات التمويل الإسلامي
١٥٢,٨٣٧	-	-	٤,٠٤٠	٢٤,٧٣٤	١٢٤,٠٦٣	قروض أخرى
						دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
						ومحتجزات دائنة
<u>١,٠٨٢,٧٧١</u>	<u>٣٩٦,٨٨٩</u>	<u>١٤٦,٦٣٧</u>	<u>-</u>	<u>٥٣٩,٢٤٥</u>	<u>-</u>	
						إجمالي المطلوبات
						المالية غير المخصصة
<u>٢,٢١٣,٢٢٣</u>	<u>٣٩٦,٨٨٩</u>	<u>٦٨٣,٦٥٦</u>	<u>٣٩٣,٣٥٨</u>	<u>٦١٥,٢٥٧</u>	<u>١٢٤,٠٦٣</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

المجموع	أكثر ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	تحت الطلب	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٠٩,٦٩٩	-	٢٧٥,١٤٣	٧٣٤,٥٥٦	-	-	تسهيلات التمويل الإسلامي
١٧٦,٩٠٥	-	٥٣١	٢٢,٩٣٠	٢٦,٩٢٢	١٢٦,٥٢٢	قروض أخرى
						دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
						ومحتجزات دائنة
<u>١,٤٧٩,٣٧٦</u>	<u>-</u>	<u>١٥٣,٩٤٤</u>	<u>-</u>	<u>١,٣٢٥,٤٣٢</u>	<u>-</u>	
						إجمالي المطلوبات
						المالية غير المخصصة
<u>٢,٦٦٥,٩٨٠</u>	<u>-</u>	<u>٤٢٩,٦١٨</u>	<u>٧٥٧,٤٨٦</u>	<u>١,٣٥٧,٣٥٤</u>	<u>١٢٦,٥٢٢</u>	

لتمكين إدارة سيولة فعالة للمجموعة ولضمان تلبية جميع الدفعات الرئيسية والالتزامات، أسس أعضاء مجلس الإدارة عملية مراقبة دائمة مع ومن خلال الإدارة من أجل تطبيقها. لمزيد من المعلومات، إنظر الإيضاح رقم ٢.

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/ (العجز المتراكم) ويقاس بمبلغ ٤,٤٠٨,٦٨٣,٠٠٠ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩ - ٦,٧٣٧,٩٥٥,٠٠٠ درهم).

٣٦ - 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 المتوقعة الدفع.

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