شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

جدول المحتويات

	الصفحات
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	**١ - ٢**
التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة	**٣ - ٨**
بيان الدخل الشامل الموحد	**٩**
بيان المركز المالي الموحد	**١٠**
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	**١١ - ١٢**
بيان التدفقات النقدية الموحد	**١٣**
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	**١٤ - ٤٧**

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح عائدة إلى مالكي الشركة بمبلغ ١,٦٥٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، تم تخصيص مبلغ ١٦٥.٧ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ١,٦٥٧ مليون درهم. يتم تخصيص جزء من الأرباح إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

في ضوء الظروف الراهنة، لم يوصي أعضاء مجلس إدارة الشركة بأي توزيعات أرباح للمساهمين لسنة ٢٠٢٠، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية التالي للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد مراعاة حصة الاحتياطي العام إلى الأرباح المحتجزة. بلغ إجمالي أموال المساهمين المنسوبة إلى مالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١١,٢٥٢ مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢١

على الرغم من التحديات المستمرة للوباء ، يظل تركيزنا على السرعة الكبيرة في إنجاز جميع مشاريعنا بما يتماشى مع التزام الشركة بتسليم منازل ذات جودة عالية لعملائنا في الموعد المحدد

من المتوقع أن تقوم شركة إعمار للتطوير بتسليم ما يزيد عن ٦٠٠٠ وحدة سكنية خلال عام ٢٠٢١ عبر مختلف المخططات الرئيسية في ميناء خور دبي ودبي هيلز استيت ووسط مدينة دبي.

نتوقع بأن نعزز نتائجنا بشكل أكبر في الفترة المقبلة من هذا العام استمرارًا للأداء القوي في نهاية عام ٢٠٢٠ ، مدعومًا بمشاريعنا الأفضل في فئتها والتي تساهم في تحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهمينا.

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاح عن المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة. تم إبرام كافة المعاملات في سياق الأنشطة الاعتيادية للشركة وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ عدنان كاظم	(رئيس مجلس الإدارة)
الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر	(نائب رئيس المجلس)
السيد / محمد علي العبار	(عضو مجلس إدارة تنفيذي)
السيد/ جمال ماجد بن ثنية	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ أحمد جاوا	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ عبدالله محمد العور	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ خالد الحليان	(عضو مجلس إدارة)

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي ام جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي ام جي كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢١ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة وذلك أثناء اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

نيابة عن مجلس الإدارة

عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة

٣ مارس ٢٠٢١

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤. ٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٠٣٠٠ ٤٠٣ (٤) ٩٧١+، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة *مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة* من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ٤ حول البيانات المالية الموحدة

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"الإيرادات من العقود مع العملاء"*. تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات خلال نقطة زمنية محددة أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق:

- تحليل ما إذا كانت العقود تتألف من التزام أداء واحد أو أكثر؛
- تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو خلال نقطة زمنية محددة؛
- إجمالي التكاليف المقدرة اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء؛ و
- تقييم احتمالية تحصيل المجموعة للثمن المستحق بموجب العقود المبرمة مع العملاء.

كيف تم تناول أمور التدقيق الرئيسية في سياق تدقيقنا

- قمنا بتقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فميا يتعلق بالإيرادات؛
- قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتنفيذ النظم الرقابية كما قمنا باختبار الكفاءة التشغيلية للنظم الرقابية ذات الصلة؛
- قمنا على أساس العينة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال نقطة زمنية محددة وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا على أساس العينة، بتقييم مدى ملاءمة قياس سير تشيد العقارات من خلال الرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛
- قمنا على أساس العينة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة المستقل. فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا على أساس العينة، باختبار البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة هذه البنود مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة تكاليف الأعمال المنجزة؛ و
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير ("العقارات")

راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ١١ حول البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بعقارات والتي تتضمن المشاريع المنجزة والمشاريع قيد الإنشاء وقطع الأراضي. يتم بيان العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدرة في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والبيع.

استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لجزء كبير من عقاراتها. تنطوي عملية تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق على أحكام جوهرية لتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. تتضمن التقييم الخاص بالمقيمين الخارجين فقرة حول عدم اليقين الجوهري نظراً لاضرابات السوق الناتجة عن جائحة كوفيد ١٩. تضمن التقييم الخاص بالمقيمين الخارجين بند حول "عدم اليقين الجوهري بشأن التقييم" نظراً لاضطرابات السوق الناتجة عن جائحة كوفيد ١٩. إن هذا البند لا يبطل صافي القيمة القابلة للتحقيق ولكنه يشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين فيما يتعلق بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات المجموعة مقارنة بظروف السوق الاعتيادية.

إن وجود عدم يقين جوهري في التقديرات يلزم تركيزاً محدداً على هذا المجال أثناء التدقيق لأن أي خطأ في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق قد يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة والإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة.

كيف تم تناول أمور التدقيق الرئيسية في سياق تدقيقنا

- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛

- قمنا، بمساعدة المتخصصين في التقييم العقاري لدينا، بمراجعة تقارير تقييم العقارات التي تم إعدادها من قبل المقيمين المستقلين لتقييم ما إذا كانت الافتراضات المستخدمة، مثل تقدير سعر البيع ومعدلات الخصم ومعدل الرسملة مناسبة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات؛

- قمنا على أساس العينة بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة؛

- أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ و

- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير أعضاء مجلس الإدارة.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تكون الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه والإشراف على وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة. نحن مسؤولين وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والإجراءات التي تم القيام بها للحد من التهديدات أو الضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛

٥) كما هو مفصح عنه في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛

٦) يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و

٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و

٨) يتم في الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاح عن المساهمات المجتمعية التي قامت بها المجموعة خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

إيمليوا بيرا
رقم التسجيل: ١١٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٣ مارس ٢٠٢١

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)	
		٢٠٢٠	٢٠١٩
	إيضاحات	***ألف درهم***	*ألف درهم*
الإيرادات	٤	**٩,٧٥٨,٢٨٣**	١٢,٧٤٦,١٣٨
تكلفة الإيرادات	٤	**(٦,٢٧٩,٨٦٩)**	(٧,٦٨٥,١٥٢)
إجمالي الأرباح		**٣,٤٧٨,٤١٤**	٥,٠٦٠,٩٨٦
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	٥	**(١,٣٠٤,٨٤٨)**	(١,٤٦٦,١٦٣)
إيرادات التمويل	٦	**٥٦,٧٢٥**	١٥١,٣٣١
تكاليف التمويل	٧	**(٣٠٠,٣١٢)**	(٢٨٨,٨٣٣)
إيرادات أخرى		**٢٧,٦٨٢**	٢٤,٨٦٣
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة	١٣	**٩٧,٨٦٩**	٤٩,٩٤٩
أرباح السنة		**٢,٠٥٥,٥٣٠**	٣,٥٣٢,١٣٣
الإيرادات الشاملة الأخرى		**-**	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		**٢,٠٥٥,٥٣٠**	٣,٥٣٢,١٣٣
المنسوبة إلى:			
مساهمي الشركة		**١,٦٥٧,٣١٠**	٢,٧٠٠,١١٩
الحصة غير المسيطرة		**٣٩٨,٢٢٠**	٨٣٢,٠١٤
		٢,٠٥٥,٥٣٠	٣,٥٣٢,١٣٣
ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:			
- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	٢١	**٠.٤١**	٠.٦٨

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

	إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الموجودات			
النقد والأرصدة المصرفية	٨	٣,٣٤٩,٩٩٧	٤,٢٢٦,٥٠٠
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	٩	٩,٦٩٢,٦٣٦	٨,٦٠٩,٦٧٠
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	١٠	٤,٦٦٨,٧٠٥	٤,٥٩٧,٠٣٧
عقارات لغرض التطوير	١١	١٤,٤٦٩,٥٨٨	١٤,٧٣٩,٣٢٥
قروض لائتلافات مشتركة	١٢	٩٧٥,٢٤٨	٩٠٩,٧١٧
استثمارات في ائتلافات مشتركة	١٣	٥١٦,٣٦٢	٣٤٣,٩٦١
الممتلكات والآلات والمعدات	١٤	٣٦,٤٠٢	٥٤,٦٣٥
إجمالي الموجودات		٣٣,٧٠٨,٩٣٨	٣٣,٤٨٠,٨٤٥
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٥	١٢,٨٨٧,٧٦٤	١٣,٠٩٣,٩٤٩
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	١٦	٢,٧٣٣,٠٤١	٣,٤٢٦,٣٥٩
ذمم المحتجزات الدائنة	١٧	٨٥٤,٦٢٤	٨٢٤,٧٦٩
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	١٨	٣,٧١١,٤٤٦	٣,٧٥٧,٦٠٦
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٢,٢٩٧	٢٤,٠٢٦
إجمالي المطلوبات		٢٠,٢٠٩,١٧٢	٢١,١٢٦,٧٠٩
حقوق الملكية			
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة			
رأس المال	١٩	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني	٢٠	٨٥٥,٣٥٦	٦٨٩,٦٢٥
الأرباح المحتجزة		٦,٣٩٧,٠١٠	٤,٩١٠,٣٣١
		١١,٢٥٢,٣٦٦	٩,٥٩٩,٩٥٦
الحصص غير المسيطرة	٢٨	٢,٢٤٧,٤٠٠	٢,٧٥٤,١٨٠
إجمالي حقوق الملكية		١٣,٤٩٩,٧٦٦	١٢,٣٥٤,١٣٦
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٣٣,٧٠٨,٩٣٨	٣٣,٤٨٠,٨٤٥

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالإنابة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	المنسوبة إلى مالكي الشركة					
	رأس المال ***ألف درهم***	***الاحتياطي القانوني*** ***ألف درهم***	***الأرباح المحتجزة*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***	***الحصص غير المسيطرة*** ***ألف درهم***	***إجمالي حقوق الملكية*** ***ألف درهم***
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٦٢٥	٤,٩١٠,٣٣١	٩,٥٩٩,٩٥٦	٢,٧٥٤,١٨٠	١٢,٣٥٤,١٣٦
أرباح السنة	-	-	١,٦٥٧,٣١٠	١,٦٥٧,٣١٠	٣٩٨,٢٢٠	٢,٠٥٥,٥٣٠
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	١,٦٥٧,٣١٠	١,٦٥٧,٣١٠	٣٩٨,٢٢٠	٢,٠٥٥,٥٣٠
علاوات أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٦)	-	-	-	-	(٩٠٥,٠٠٠)	(٩٠٥,٠٠٠)
المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)	-	١٦٥,٧٣١	(١٦٥,٧٣١)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٤,٠٠٠,٠٠٠**	**٨٥٥,٣٥٦**	**٦,٣٩٧,٠١٠**	**١١,٢٥٢,٣٦٦**	**٢,٢٤٧,٤٠٠**	**١٣,٤٩٩,٧٦٦**

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	المنسوبة إلى مالكي الشركة					
	رأس المال *ألف درهم*	*الاحتياطي القانوني* *ألف درهم*	*الأرباح المحتجزة* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*	*الحصص غير المسيطرة* *ألف درهم*	*إجمالي حقوق الملكية* *ألف درهم*
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤١٩,٦١٤	٣,٥٢٥,١٢٣	٧,٩٤٤,٧٣٧	٢,٧٢٢,١٦٦	١٠,٦٦٦,٩٠٣
أرباح السنة	-	-	٢,٧٠٠,١١٩	٢,٧٠٠,١١٩	٨٣٢,٠١٤	٣,٥٣٢,١٣٣
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	٢,٧٠٠,١١٩	٢,٧٠٠,١١٩	٨٣٢,٠١٤	٣,٥٣٢,١٣٣
علاوات أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٦)	-	-	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٤٠,٠٠٠)
المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)	-	٢٧٠,٠١١	(٢٧٠,٠١١)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٦٢٥	٤,٩١٠,٣٣١	٩,٥٩٩,٩٥٦	٢,٧٥٤,١٨٠	١٢,٣٥٤,١٣٦

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)	
		٢٠٢٠	٢٠١٩
	إيضاحات	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
أرباح السنة		٢,٠٥٥,٥٣٠	٣,٥٣٢,١٣٣
التعديلات على:			
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة	١٣	(٩٧,٨٦٩)	(٤٩,٩٤٩)
الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)	٥	١٨,٨٨٣	٢٥,٥٢٥
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي		(١,٧٢٩)	(٥٣٩)
تكاليف التمويل	٧	٣٠٠,٣١٢	٢٨٨,٨٣٣
إيرادات التمويل	٦	(٥٦,٧٢٥)	(١٥١,٣٣١)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		٢,٢١٨,٤٠٢	٣,٦٤٤,٦٧٢
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير		(١,٠٨٢,٩٦٦)	(٢,٦٠٧,٢١٠)
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً		(٧١,٦٦٨)	(٤,٠٧٤)
عقارات لغرض التطوير		٢٩٩,٥٦٨	(١,٠٥٤,٤٦٦)
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء		(٦٩٣,٣١٨)	(١,٦٤٩,٣٧٢)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى		(٢٧١,٥٢٤)	(٩٠٢,٩٠٨)
ذمم المحتجزات المدينة		٢٩,٨٥٥	٢٠٧,٧٠٤
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		٤٢٨,٣٤٩	(٢,٣٦٥,٦٥٤)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إيردات التمويل المستلمة		٥٦,٧٢٥	١٥١,٤٨٨
قرض إلى ائتلافات مشتركة		(٦٤,٥٥٢)	(٥٠٥,٢١٢)
مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات	١٤	(٦٥٠)	(١١,١٨٥)
استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	١٤	-	٢,٧٠٣
الاستثمار في ائتلاف مشترك		-	-
ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر	٨	-	٦٨,٣٤٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٨,٤٧٧)	(٢٩٣,٨٦٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تكاليف التمويل المدفوعة		(١٦٢,٨٧٩)	(٢٥٥,٦٠٨)
تمويل مستلم من /(سداد تمويل إلى) الشركة الأم		(١٧٠,٠٠٠)	٢,٤٠١,٣٤٧
قروض من مؤسسات مالية		٤٠٧,٠٤٠	٣,٤٦٥,٤٧٦
سداد قروض لمؤسسات مالية		(١٩٩,٥١٧)	(٣,٩٦٦,٨٤٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة	٢٦	(٩٠٥,٠٠٠)	(١,٨٤٠,٠٠٠)
علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة		(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)
سداد التزامات إيجار		(٥,٥٢٥)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٠٤٠,٧٨١)	(٢٠٠,٥٢٥)
النقص في النقد وما يعادله		(٦٢٠,٩٠٩)	(٢,٨٦٠,٠٤٥)
النقد وما يعادله في بداية السنة		٣,٩٢٨,٧٠٩	٦,٧٨٨,٧٥٤
النقد وما يعادله في نهاية السنة	٨، ١٨	٣,٣٠٧,٨٠٠	٣,٩٢٨,٧٠٩

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ معلومات حول الشركة

تم اعتماد تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً للقانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ وتم إصدار شهادة التسجيل في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٤٨٨٨٢، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم") وهي شركة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي. تم تحويل الشكل القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة ("ش.م.ع") من خلال بيع نسبة ٢٠٪ من خلال طرح عام ("الطرح العام"). إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي وتم تداول أسهمها اعتبارا من ٢٢ نوفمبر ٢٠١٧. تشكل الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تستثمر الشركة في أيه أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: راجع الإيضاح ٢-١).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢١.

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية. تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب ألف درهم، مالم يذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة المستخدمة.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية والتي تشكل نتائجها أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تكون متاحة بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة حتى تتماشى مع العرض المستخدم في هذه البيانات المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

(أ) عندما تمتلك المجموعة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
(ب) عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، و
(ج) عندما يكون لدى المجموعة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على قيمة إيرادات الشركة.

عندما يكون للمجموعة حقوق أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا في حال أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغيرات في واحدة أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

الشركات التابعة

يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي للشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في الشركة المُستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة، على أنها معاملات حقوق ملكية.

إن حصة الإيرادات / الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة منسوبة إلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة التجارية) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- توقف الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف الاعتراف بفروقات الصرف المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تعترف بأي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠٪
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.ذ.م.م (راجع الإيضاح (١) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.ذ.م.م (راجع الإيضاح (١) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠٪
إعمار جاردنز ش.ذ.م.م (راجع الإيضاح (٢) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

(١) في ٩ يناير ٢٠١٩، قامت المجموعة بتأسيس شركة تابعة جديدة وهي إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.ذ.م.م ("إعمار ميناء راشد"). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، أبرمت شركة إعمار ميناء راشد اتفاقية التطوير ("اتفاقية التطوير") مع شركة ميناء راشد العقارية ش.ذ.م.م ("ميناء راشد") لغرض تطوير أرض ميناء راشد إلى مجمع متعدد الاستخدامات وفقاً للمخطط الرئيسي ("مشروع ميناء راشد").

بموجب اتفاقية التطوير المشتركة، حصلت المجموعة على السيطرة على ميناء راشد والتي تعتبر منشأة ذات أصل واحد، وبالتالي، تم توحيد الشركة وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"البيانات المالية الموحدة"*.

(٢) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، سيطرت المجموعة بشكل كامل على إعمار جاردنز ش.ذ.م.م وقامت باحتسابها كشركة تابعة وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"البيانات المالية الموحدة"*.

الائتلافات المشتركة

إن الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بخلاف حقوقها في صافي موجوداتها والتزاماتها في مطلوباتها.

يتم احتساب استثمار المجموعة في الائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تسجيل الاستثمارات في الائتلافات المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الائتلافات المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج ائتلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بيها حذف الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يكون فيه دليل على انخفاض القيمة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

الأحكام

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية*"الإيرادات من العقود مع العملاء"* حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الي العميل.

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. ولتقدير ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، راعت الإدارة المعيار المفصل لتحديد التصنيف المشار إليه في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية*"الأدوات المالية"*.

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – *البيانات المالية الموحدة*. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

التقديرات والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرات الإدارة. ويشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والذمم الدائنة التجارية والأخرى وذمم المحتجزات المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء ومصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية. يتم تخصيصها بناءً على التقييم من قبل استشاري المشروع وأفضل تقديرات الإدارة لاستخدام موارد الشركة من قبل المجموعة.

الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير القيمة القابلة للتحصيل للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الهامة بصورة فردية يتم تقدير هذه القيمة على أساس فردي. فيما يتعلق بالمبالغ التي لا تكون هامة في حالتها الفردية، ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها، يتم تقيمها بصورة جماعية ويتم رصد مخصص بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الذمم المدينة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع والفعلي للموجودات. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة الأعمار المقدرة للاستخدام وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

قياس سير الأعمال عندما يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس التزام سير الأعمال حيث يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن الاعتراف به.

تكاليف إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذه التقديرات على تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية مقابل الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن القيمة الدفترية من غير الممكن تحصيلها. عند احتساب القيمة من الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشتمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيم العادلة. تشتمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار.

تأثير فيروس كوفيد-١٩

في يناير ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية حالة طوارئ صحية عالمية بسبب ظهور سلالة جديدة من فيروس كورونا في مدينة ووهان، الصين ("تفشي كوفيد – ١٩"). خلال مارس ٢٠٢٠، صنفت منظمة الصحة العالمية كوفيد – ١٩ كوباءً بناءً على الزيادة السريعة في التعرض والعدوى على مستوى العالم. اقتضت الطبيعة الوبائية لهذا المرض فرض قيود عالمية على السفر وإغلاق تام في معظم دول العالم، مما كان له آثار سلبية على الاقتصاد العالمي والحياة الاجتماعية.

لقد أثرت جائحة "كوفيد-١٩" على المجموعة، وهو ما انعكس على نتائجها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ونتيجة لذلك، اتخذت المجموعة العديد من التدابير خلال العام الحالي من خلال ترشيد عملياتها وذلك عن طريق تحسين مستوى الموظفين ومصروفات التشغيل، وإعادة تقييم المشاريع وزيادة جهود التحصيل من مختلف العملاء. مع تخفيف القيود المفروضة على السفر من جديد في النصف الثاني من العام، شهدت المجموعة زيادة في مبيعات العقارات مقارنة بالفترة الأولى من الوباء في أوائل عام ٢٠٢٠. وتواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الراهن بما في ذلك استراتيجية التسعير وتخفيض التكلفة بسبب الظروف الوبائية المستمرة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

تأثير فيروس كوفيد-١٩

فيما يلي تقييم الإدارة الحالي لتأثير تفشي كوفيد – ١٩:

أ) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات الاستثمارية

واصل قطاع العقارات لدى المجموعة تسليم المشاريع. يتم بيان الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن العقارات لغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق استناداً إلى أسعار المبيعات المقدرة وتكاليف الإنجاز والمبالغ المدفوعة مقدماً وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. أخذت الإدارة بالاعتبار مؤشرات تفشي وباء كوفيد-١٩ لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة لعقاراتها لغرض التطوير وخلصت إلى أنه، لا يوجد تأثير مادي نتيجة تفشي وباء كوفيد-١٩ يترتب عليه تخفيض جوهري في القيمة، مع الأخذ بالاعتبار الفرق الكبير لدى المجموعة فيما يتعلق بعقاراتها لغرض التطوير استناداً إلى أحدث التقييمات الخارجية التي تم إجراؤها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تضمنت التقييمات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فقرة حول "عدم اليقين الجوهري بشأن التقييم" نظراً لاضطرابات السوق الناتجة عن جائحة كوفيد ١٩، والتي ترتب عليه انخفاض الأدلة المتعلقة بالمعاملات. إن هذا البند لا يبطل صافي القيمة القابلة للتحقيق ولكنه يشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين مقارنة بظروف السوق الاعتيادية. يأخذ تقييم العقارات بعين الاعتبار مستوى الجائحة والتأثير الاقتصادي ذي الصلة والاسترداد المتوقع بما في ذلك مستويات الأرباح للعقارات. نتيجة لعدم اليقين المتزايد، قد يتم تعديل التقديرات بشكل كبير في ٢٠٢١. راجع كذلك الإيضاح ١١.

ب) التمويل والسيولة

استجابةً للوضع الوبائي، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خطتها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أنه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا يزال مركز السيولة لدى المجموعة قوي وأن أرصدتها الحالية من النقد وما يعادله، إلى جانب التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومتطلبات السيولة الأخرى حيث أنها تستحق في المستقبل المنظور. راجع كذلك الإيضاح ٣٠.

٣-٢ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير المعدلة والتفسيرات التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها (تابع)

المعايير الجديدة أو المعدلة	تسرى اعتباراً من
تعديلات على معدل الفائدة المعياري - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار رقم ٩ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، والمعايير رقم ٧ و٤ و١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يناير ٢٠٢١
العقود المحملة بالتزامات - تكلفة انجاز العقد (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠.	١ يناير ٢٠٢٢
الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المزمع (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦).	١ يناير ٢٠٢٢
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار رقم ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين" والتعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين".	١ يناير ٢٠٢٣
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ والمعيار رقم ٢٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).	تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير مسمى

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

يتعين تطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠:

المعايير الجديدة أو المعدلة	تسرى اعتباراً من
امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديل على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يونيو ٢٠٢٠
تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٠
تعريف الأهمية النسبية (تعديلات على المعياريين المحاسبيين الدوليين رقم ١ و٨)	١ يناير ٢٠٢٠
تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على معدل الفائدة المعياري (تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يناير ٢٠٢٠

لم يكن لتطبيق التعديلات / التحسينات تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء بناء على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

الخطوة رقم ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو تقديم الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإنابة عن أطراف أخرى.

الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء الواردة في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام من التزامات الأداء بقيمة تساوي المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة رقم ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو بمجرد) وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيرادات من العقود من العملاء (تابع)

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بالتزام الأداء، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية عند استيفاء أي من المعايير التالية:

١- قيام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
٢- ترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
٣- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق واجب النفاذ لأداء الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم ينطبق عليها أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء من خلال تسليم السلع التي وعدت بها، تقوم بتسجيل الأصل الخاص بالعقد على أساس قيمة المقابل المحقق من الوفاء بالالتزام. عندما يزيد المبلغ المقبوض من العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، ينشأ التزام خاص بالعقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها. يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، بصورة معقولة.

خدمات التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إنجاز التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس عوائد المعاملة بصورة معقولة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى الحد الذي يمكن فيه استرداد المصروفات المتكبدة.

إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي يُستخدم فيها معدل فائدة يخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إنشاء الموجودات المؤهلة، التي تستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة حتى تصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح تلك الموجودات جاهزة بصورة فعلية للاستخدام المزمع لها أو بيعها. تتألف تكاليف الاقتراض من مصروفات الفائدة والمصروفات الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة (التي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسملة) ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مراكز البيع (المدرجة ضمن الأراضي والمباني)	١-١٠ سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	٢-٥ سنوات
سيارات	٣-٥ سنوات
أثاث وتركيبات	٢-٥ سنوات

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم بصورة دورية مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عنصر من أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات والذي يتم احتسابه بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية الخاصة بالعنصر الذي تم استبداله. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالبند ذات الصلة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الموحد عند تكبدها.

تتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات مقابل الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل قيمتها الدفترية. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع ممتلكات وآلات ومعدات أثناء سير الأعمال العادية بينما تتثمل القيمة من الاستخدام في القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها عند نهاية مدة استخدامها.

يتم قيد عكس خسائر انخفاض القيمة، بخلاف الشهرة التجارية، والمعترف به في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للممتلكات والآلات والمعدات لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى المنسوبة بشكل مباشر.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المصروفة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استنادا إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات الائتلاف المشترك. عندما يكون هناك تغير معترف به مباشرة في بنود الدخل الشامل الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، ضمن بيان الدخل الشامل الموحد أو ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والائتلاف المشترك، إلى مدى حصة المجموعة في الائتلاف المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للائتلاف المشترك لنفس فترة التقرير الخاصة بالمجموعة. يتم إجراء تعديلات، حيثما يكون مناسباً، لجعل السياسات المحاسبية الخاصة بالائتلاف المشترك متوافقة مع السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة فيما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة استثمارها في الائتلافات المشتركة. تحدد المجموعة عند تاريخ كل تقرير، ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى انخفاض قيمة الاستثمار في الائتلاف المشترك. في حال وجود مثل هذا الدليل تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض على أنها الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للائتلاف المشترك والقيمة الدفترية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد.

في حال فقدان النفوذ الجوهري على الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بالاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للائتلاف المشترك بعد فقدان النفوذ الجوهري وبين القيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد، ضمن بيان الدخل الموحد. عندما يشكل الاستثمار المتبقي في الائتلاف المشترك تأثير جوهري يتم احتسابه على أنه استثمار في شركة زميلة.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية بند الموجودات المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

الموجودات المالية

يتم الاعتراف وإيقاف الاعتراف بكافة الموجودات المالية في تاريخ المعاملة عندما يكون شراء أو بيع الموجود المالية بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد في السوق ذات الصلة. يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عند نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق بالنسبة للموجودات وأسعار العروض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجّار.

تتمثل القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع القصيرة لدى المؤسسات الائتمانية في قيمتها الدفترية. تتمثل القيمة الدفترية في تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. يتم تقدير القيمة العادلة للودائع التي تترتب عليها فوائد ثابتة باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة في تاريخ التقرير.

تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها التدفقات النقدية التي هي فقط عبارة عن دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعتبر الأداة المالية "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدِر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ – الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المصدِر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

استثمارات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الموجودات المالية التي تعتبر استثمارات حقوق الملكية، بالقيمة العادلة إما من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو ستتخذه عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض المتاجرة وفي هذه الحالة يتعين قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم قيد إيرادات توزيعات الأرباح من كافة استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند استحقاق الدفعة الخاصة بها، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بهذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

وقد اختارت المجموعة بشكلٍ غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية غير المدرجة كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

أدوات الدين

يتم أيضاً قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا تم استيفاء الشرطيين التاليين:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- إذا نتج عن البنود التعاقدية لأداة الدين في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.

النقد وما يعادله

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل، صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بقيمة الفاتورة الأصلية (ما لم تكن عنصر تمويل هام) ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. عندما تصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم لاحقاً إدراج المبالغ المحصلة التي تم شطبها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.

في تاريخ التقرير ووفقاً لشروط الاتفاقات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

إن القيمة العادلة للموجودات المالية بعملات أجنبية يتم تحديدها بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزء من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف ببنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فإنه يتم الاعتراف بأي من بنود صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل الموحد وبنود الدخل الشامل الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبند الموجودات ويتم الاعتراف بها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

إن بند الموجودات المالية (أو حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالية أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم إيقاف الاعتراف به عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ أو
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب "ترتيب تمرير"، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من بند الموجودات وإما:

  - حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات أو
  - لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم إذا وإلى أي مدي احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، يتم الاعتراف ببند الموجودات إلى الحد الذي يستمر فيه ارتباط المجموعة ببند الموجودات. ويُقاس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداده، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين وموجودات العقود غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي لبند الموجودات.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسائر مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند الموجودات المالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشتمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً بند الموجودات المالية متعثر عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب بند الموجودات المالية عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض في القيمة. يعتبر أن الأصل المالي قد تعرض 'لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- أزمة مالية حادة يواجهها المُصدر؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناء على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي (بخلاف المخزون وموجودات العقود موجودات الضرائب المؤجلة) قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله لبند الموجودات. إن مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة لبند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لبند الموجودات الفردي، إلا إذا كان بند الموجودات لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لبند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر بند الموجودات منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للقيمة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقتصرة على بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتسابات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد في مجموعات المصروفات التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها أولا لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة تجارية مخصصة للوحدات المنتجة للنقد ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة التجارية، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله منذ الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة الأخير. إن عملية العكس محدودة لكيلا تزيد القيمة الدفترية لبند الموجودات عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا تزيد عن القيمة الدفترية التي سيتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة لبند الموجودات في سنوات سابقة. يتم الاعتراف بذلك العكس في بيان الدخل الشامل الموحد.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة (تابع)

التزامات عقود الإيجار (تابع)

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيض دفعات الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات ذو الصلة.

القروض والسلفيات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة المنسوبة لها مباشرة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، ويتم الاعتراف بمصروفات الفائدة على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة سعر الفائدة الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لبند مطلوبات مالية وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهائها. تقوم المجموعة أيضاً باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزامات مالية جديدة تستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المعنية والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مفترضة) في بيان الدخل الموحد.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد في حال وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المعترف بها وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بشكل متزامن.

تعويضات نهاية الخدمة

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

بخصوص الموظفين المؤهلين ومواطني مجلس التعاون الخليجي المؤهلون من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد كبند موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد صافية من أي تسديدات.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات (تابع)

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المتوجبة لسداد الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام سعر ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير وتعدل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام، يتم عكس المخصص.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الأوراق المالية والتحوطات، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع بند موجودات أو دفعه لتحويل بند مطلوبات في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

إن القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات يتم قياسها باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لبند الموجودات غير المالية يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأفضل الوسائل أو بيعه إلى متعامل آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأفضل الوسائل الممكنة.

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق.

إن القيمة العادلة للبنود ذات الفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهه أو بناءً على توقعات التدفق النقدي المخصوم.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة ذات الاستحقاقات المشابهة.

يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب التقييم المناسبة في الظروف حيث تكون المعلومات الكافية متوفرة لقياس القيمة العادلة، والاستفادة بالحد الأقصى من استخدام المدخلات الملحوظة ذات علاقة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشتمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

لأغراض الإفصاحات عن القيمة العادلة، حددت المجموعة أصناف الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخواص وأخطار الموجودات أو المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣ المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهي قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط تقوم بإصدار تقارير بشأنه. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاع أعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال

تتعلق الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة بقطاع تطوير العقارات في المجموعة.

القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي، فإن النتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الإيرادات		
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٧,٣٠٠,٨٢٣	٨,٥١٥,١٣١
بيع الفلل	١,٨٣١,٠١٥	٣,٩٥٠,١٢٦
بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وخدمات تطوير	٦٢٦,٤٤٥	٢٨٠,٨٨١
	٩,٧٥٨,٢٨٣	١٢,٧٤٦,١٣٨
تكلفة الإيرادات		
تكلفة شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٥,١٤٠,٢١٠	٥,٥٤٠,٣٦١
تكلفة الفلل	١,٠٢٩,٨٨١	٢,١٣٢,٩٩٤
تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي	١٠٩,٧٧٨	١١,٧٩٧
	٦,٢٧٩,٨٦٩	٧,٦٨٥,١٥٢

فيما يلي تقسيم الإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معنية:

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
- على مدى فترة زمنية	٩,٣٠٩,٠٢٥	١٢,٧٢٧,٩٨١
- عند نقطة زمنية معينة	٤٤٩,٢٥٨	١٨,١٥٧
	٩,٧٥٨,٢٨٣	١٢,٧٤٦,١٣٨

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
مصروفات البيع والتسويق	٥٤٩,٠١٨	٥٦٤,٣٥٦
رواتب ومصروفات ذات علاقة	١٦٣,٤٥٤	٢٥٧,٧٤٦
مصروفات إدارة العقارات	١٢٥,٥٩٢	٧٩,٦١٥
استهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٤)	١٨,٨٨٣	٢٥,٥٢٥
مصروفات أخرى	٤٤٧,٩٠١	٥٣٨,٩٢١
	١,٣٠٤,٨٤٨	١,٤٦٦,١٦٣

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تقم المجموعة بإجراء أي مساهمات مجتمعية (٢٠١٩: لا شيء).

٦ إيرادات التمويل

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
إيرادات التمويل من الودائع الثابتة لدى البنوك	٥٦,٧٢٥	١٤٠,٤٩٩
إيرادات تمويل أخرى	-	١٠,٨٣٢
	٥٦,٧٢٥	١٥١,٣٣١

٧ تكاليف التمويل

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
تكاليف التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٤)	١٤٥,١٨٨	٢٦٩,٥١٢
تكاليف تمويل أخرى	١٥٥,١٢٤	١٩,٣٢١
	٣٠٠,٣١٢	٢٨٨,٨٣٣

٨ النقد والأرصدة المصرفية

	٢٠٢٠ ***ألف درهم***	٢٠١٩ *ألف درهم*
النقد في الصندوق	**٩٩٣**	١,٠١٩
حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك	**٣,٣٤٩,٠٠٤**	٤,٢٢٥,٤٨١
	٣,٣٤٩,٩٩٧	٤,٢٢٦,٥٠٠

يبلغ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣,٣٠٧,٨٠٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٣,٩٢٨,٧٠٩ ألف درهم) وذلك بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً إيضاح ١٨.

إن النقد لدى البنوك يحقق فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات 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، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم الاحتفاظ بمبلغ ٣,٢٧٨,٨٣٤ ألف درهم (٢٠١٩: ٤,١٣٤,٣٤٥ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٩ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

	٢٠٢٠ ***ألف درهم***	٢٠١٩ *ألف درهم*
الذمم الدائنة التجارية		
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي	**١,٢٧٢,٤٠٢**	١,٢١١,٨٨٨
الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير		
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً	**٤,٠٤٥,٠١٧**	٤,٤٥٢,٥٦٤
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي	**٤,٣٧٥,٢١٧**	٢,٩٤٥,٢١٨
	٨,٤٢٠,٢٣٤	٧,٣٩٧,٧٨٢
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	**٩,٦٩٢,٦٣٦**	٨,٦٠٩,٦٧٠

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٤٨,٤٩٧ ألف درهم (٢٠١٩: ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل.

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

	٢٠٢٠ ***ألف درهم***	٢٠١٩ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	**٥٦,٦٢٩**	٥٦,٦٢٩
المخصص المرصود خلال السنة	**١٠,٨٧٥**	-
المخصص المعكوس خلال السنة	**(١٩,٠٠٧)**	-
الرصيد في نهاية السنة	**٤٨,٤٩٧**	٥٦,٦٢٩

٩ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (تابع)

فيما يلي تحليل أعمار صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير في ٣١ ديسمبر:

			متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة			
	الإجمالي *ألف درهم*	*غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة* *ألف درهم*	*أقل من ٣٠ يوم* *ألف درهم*	*من ٣٠ إلى ٦٠ يوم* *ألف درهم*	*من ٦٠ إلى ٩٠ يوم* *ألف درهم*	*أكثر من ٩٠ يوم* *ألف درهم*
٢٠٢٠	**٩,٦٩٢,٦٣٦**	**٨,٤٢٠,٢٣٤**	**٧٣,٦١٦**	**٨٩,٢٨٦**	**٤١,٦٩٣**	١,٠٦٧,٨٠٧
٢٠١٩	٨,٦٠٩,٦٧٠	٧,٣٩٧,٧٨٢	٢٠٩,٣٩٣	٩٩,٥٢٤	٨٦,٣٧٣	٨١٦,٥٩٨

راجع الإيضاح رقم ٢٧ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير ولم تتأخر ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

١٠ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	*٢٠١٩* *ألف درهم*
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)	**٣,٢٣٥,١٧٣**	٢,٤٤٦,٣٠٧
مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين	**٦٦١,٣٧٧**	١,٠٩٠,٨٦٧
عمولة المبيعات المؤجلة (١)	**٦٢١,٢٤١**	٧٧٢,٧٢٨
ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحصيل	**١٠٤,٥٧٩**	١٩٥,١٥١
مصروفات مدفوعة مقدماً	**٧,١٨٢**	١٦,١٢٧
ذمم مدينة وودائع أخرى	**٣٩,١٥٣**	٧٥,٨٥٧
	٤,٦٦٨,٧٠٥	٤,٥٩٧,٠٣٧

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات الأخرى والذمم المدينة التجارية والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً:

خلال ١٢ شهراً	**٢,٩٩٧,٧٠٥**	٢,٣٤٦,٣٣٤
بعد ١٢ شهراً	**١,٦٧١,٠٠٠**	٢,٢٥٠,٧٠٣
	٤,٦٦٨,٧٠٥	٤,٥٩٧,٠٣٧

(١) يتم إطفاء مصروفات عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

١١ عقارات لغرض التطوير

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	١٤,٧٣٩,٣٢٥	١٢,٣٦٨,٢٥٣
زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة	٥,٨٢٥,٣٥٥	١٠,١٢٦,٢٥٢
ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة	(٦,٢٧٩,٨٦٩)	(٧,٦٨٥,١٥٢)
ناقصاً: المحول من/ (إلى) الشركة الأم (إيضاح ٢٤)	١٨٤,٧٧٧	(٧٠,٠٢٨)
الرصيد في نهاية السنة	١٤,٤٦٩,٥٨٨	١٤,٧٣٩,٣٢٥

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع خلال سير الأعمال العادية يتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية؛ و
- تكاليف الإقراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية، ضريبة تحويل العقارات وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم تخصيص تكاليف البنية التحتية المشتركة لعدة مشاريع وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي تم تثبيتها. تقدر دورة التطوير لبعض العقارات لغرض التطوير بأكثر من عشرة سنوات.

تم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ رسملة مبلغ ١٠٦,١٨٨ ألف درهم (٢٠١٩: ١٦٢,٩٢٠ ألف درهم) على أنه تكلفة افتراض لتشيد عقارات لغرض التطوير.

١٢ قروض لائتلافات مشتركة

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	٨٦١,٣٥٩	٧٩٨,١٦٨
أولد تاون فيوز ذ.م.م (١٣)	١١٣,٨٨٩	١١١,٥٤٩
	٩٧٥,٢٤٨	٩٠٩,٧١٧

إن القروض إلى ائتلافات مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها أي فائدة.

١٣ استثمارات في ائتلافات مشتركة

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)	١٩٧,٩٤٣	١٠٩,٣٠٥
زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)	٢٣٤,٥٣٦	٢٣٤,٤٧٢
أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)	٨٣,٨٨٣	١٨٤
صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة	٥١٦,٣٦٢	٣٤٣,٩٦١

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم اتفاقية مشروع مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة ٥٠٪. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. راجع كذلك الإيضاح ٢٤(٢).

١٣ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). راجع كذلك الإيضاح ٢٤(٢).

(٣) بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية مشروع مشترك مع بعض مالكي أراضي مجمع برج خليفة الرئيسي بهدف تطوير الأرض وبيع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة ٦١.٢٥٪ في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").

لدى المجموعة حصص الملكية بشكل فعلي التالية في ائتلافاتها المشتركة:

	بلد التأسيس	*نسبة الملكية* ٢٠٢٠	٢٠١٩
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
زعبيل سكوير ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون فيوز ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
الإيرادات	١٧٩,٨٩٤	-	٢٩٢,٧٢٠	٤٧٢,٦١٤
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة	٢٨,٣١٦	٢٦	١٣٦,٦٥٠	١٦٤,٩٩٢
الأرباح/ (الخسائر) العائدة إلى مالكي الشركات	٢٨,٣١٦	٢٦	١٣٦,٦٥٠	١٦٤,٩٩٢
حصة المجموعة من أرباح/ (خسائر) السنة	١٤,١٥٨	١٣	٨٣,٦٩٨	٩٧,٨٦٩

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
الإيرادات	٤٨٢,٥١٥	-	-	٤٨٢,٥١٥
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشامل للسنة	٩٩,٩٤٤	(٤٦)	-	٩٩,٨٩٨
الأرباح العائدة إلى مالكي الشركات	٩٩,٩٤٤	(٤٦)	-	٩٩,٨٩٨
حصة المجموعة من أرباح السنة	٤٩,٩٧٢	(٢٣)	-	٤٩,٩٤٩

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من الائتلافات المشتركة.

١٣ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ للائتلافات المشتركة للمجموعة:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ***ألف درهم***	***زعبيل سكوير ذ.م.م*** ***ألف درهم***	***أولد تاون فيوز ذ.م.م*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٧٠٧,٧١٧ ألف درهم)	**٢,٠٤١,٤٢٥**	**٦٤٣,١١٩**	**٣٢٧,٢٧٤**	**٣,٠١١,٨١٨**
إجمالي المطلوبات	**١,٦٤٥,٥٣٩**	**١٧٤,٠٤٧**	**١٩٠,٣٢٢**	**٢,٠٠٩,٩٠٨**
صافي الموجودات	**٣٩٥,٨٨٦**	**٤٦٩,٠٧٢**	**١٣٦,٩٥٢**	**١,٠٠١,٩١٠**
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**١٩٧,٩٤٣**	**٢٣٤,٥٣٦**	**٨٣,٨٨٣**	**٥١٦,٣٦٢**

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ للائتلافات المشتركة للمجموعة:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون فيوز ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٤٦٦,٥٩٥ ألف درهم)	١,٨٣٩,٩٥٨	٦٤٧,٠٢٧	٢٨٧,٩٨٣	٢,٧٧٤,٩٦٨
إجمالي المطلوبات	١,٦٢١,٣٤٩	١٧٨,٠٨٣	٢٨٧,٦٨٣	٢,٠٨٧,١١٥
صافي الموجودات	٢١٨,٦٠٩	٤٦٨,٩٤٤	٣٠٠	٦٨٧,٨٥٣
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١٠٩,٣٠٥	٢٣٤,٤٧٢	١٨٤	٣٤٣,٩٦١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، إن الائتلافات المشتركة للمجموعة لديها التزامات بمبلغ ٣,٠٩٩,٣٠٧ ألف درهم (٢٠١٩: ٢,٧١٨,٦١٨ ألف درهم).

١٤ الممتلكات والآلات والمعدات

٢٠٢٠:

	الأرض والمباني	*أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية*	*الأثاث والتركيبات*	*السيارات*	*موجودات حق الاستخدام*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠٢٠	٥٨,٣٥٧	١٦,٠٩٨	٢٣,٦٨٤	٢٤	١٣,٣١٩	١١١,٤٨٢
الإضافات	-	٣١	٦١٣	٦	-	٦٥٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٥٨,٣٥٧**	**١٦,١٢٩**	**٢٤,٢٩٧**	**٣٠**	**١٣,٣١٩**	**١١٢,١٣٢**
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٢,٨٥٧	٦,١٥٤	١٩,٨٥٣	٩	٧,٩٧٤	٥٦,٨٤٧
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	٤,٨٦٠	٢,٨٣٧	٥	٥,٣٤٥	١٨,٨٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢٨,٦٩٣**	**١١,٠١٤**	**٢٢,٦٩٠**	**١٤**	**١٣,٣١٩**	**٧٥,٧٣٠**
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢٩,٦٦٤**	**٥,١١٥**	**١,٦٠٧**	**١٦**	**-**	**٣٦,٤٠٢**

٢٠١٩:

	الأرض والمباني	*أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية*	*الأثاث والتركيبات*	*السيارات*	*موجودات حق الاستخدام*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠١٩	٥٨,٣٥٧	٥,٦٨١	٣٥,٨٩٩	٢٤	-	٩٩,٩٦١
الإضافات	-	١٠,٤١٧	٧٦٨	-	١٣,٣١٩	٢٤,٥٠٤
الاستبعادات	-	-	(١٢,٩٨٣)	-	-	(١٢,٩٨٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٥٨,٣٥٧	١٦,٠٩٨	٢٣,٦٨٤	٢٤	١٣,٣١٩	١١١,٤٨٢
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠١٩	١٧,٠٢١	١,٢١٣	٢٣,٣٦٥	٣	-	٤١,٦٠٢
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	٤,٩٤١	٦,٧٦٨	٦	٧,٩٧٤	٢٥,٥٢٥
الاستهلاك عند الاستبعادات	-	-	(١٠,٢٨٠)	-	-	(١٠,٢٨٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٢,٨٥٧	٦,١٥٤	١٩,٨٥٣	٩	٧,٩٧٤	٥٦,٨٤٧
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٥,٥٠٠	٩,٩٤٤	٣,٨٣١	١٥	٥,٣٤٥	٥٤,٦٣٥

١٥ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
دائنون لشراء أراضي	**٣,٥٦٤,٩٥٣**	٤,١٨٨,١١٩
مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع	**٣,١٣٥,٩٦٢**	٣,٢٩٤,٢٦٨
مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)	**٤,٥٠٨,٧٦٨**	٤,١٤١,٠٣٧
ذمم دائنة تجارية	**٩٢٨,٢٤٧**	٧٨٥,٦٣١
عمولات مبيعات مستحقة الدفع	**١٢٠,٥٨٣**	٧٢,٢٦٩
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	**١٨٢,٥٣٧**	٦٦,٢٤١
استحقاقات وذمم دائنة أخرى	**٤٤٦,٧١٤**	٥٤٠,٨٥٩
التزامات الإيجار	**-**	٥,٥٢٥
	١٢,٨٨٧,٧٦٤	١٣,٠٩٣,٩٤٩

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح ٢٤(٣)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٢٧ (ج).

١٦ سلفيات من العملاء

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	**٣,٤٢٦,٣٥٩**	٥,٠٧٥,٧٣١
زائداً: الإضافات خلال السنة	**٨,٨٤١,١١١**	١٠,٨٥٣,٢٠٦
ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة	**(٩,٥٣٤,٤٢٩)**	**(**١٢,٥٠٢,٥٧٨**)**
الرصيد في نهاية السنة	**٢,٧٣٣,٠٤١**	٣,٤٢٦,٣٥٩

تم تخصيص المبلغ الكلي من سعر البيع لالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٧,٣٩٤,٩٢٨ ألف درهم (٢٠١٩: ٢٤,٤٢٠,٣٩١ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة تتراوح من ١- ٥ سنوات.

١٧ ذمم المحتجزات الدائنة

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر	**٤٥٤,٤٦٦**	٣٩٤,٦٥٩
ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر	**٤٠٠,١٥٨**	٤٣٠,١١٠
	٨٥٤,٦٢٤	٨٢٤,٧٦٩

١٨ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	٣,٧٦٣,٢٦٧	٣,٩٦٦,٨٤٠
زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة	٤٤٩,٢٣٩	٣,٧٦٣,٢٦٧
ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة	(٤٩٧,٣٠٩)	(٣,٩٦٦,٨٤٠)
الرصيد في نهاية السنة	٣,٧١٥,١٩٧	٣,٧٦٣,٢٦٧
ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المنسوبة مباشرةً	(٣,٧٥١)	(٥,٦٦١)
صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة	٣,٧١١,٤٤٦	٣,٧٥٧,٦٠٦

خلال ٢٠١٩، قامت المجموعة بسداد تسهيل المرابحة، واستفادت من تسهيل ائتماني متجدد مدته ٥ سنوات بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن هذا التسهيل غير مضمون، ويخضع لمعدل فائدة بواقع ٣ أشهر ليبور + ١,٢٥٪ سنوياً، وهو متاح حتى سنة ٢٠٢٢. يخضع هذا التسهيل لبعض التعهدات المالية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بسحب مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم) من التسهيل. تم عرض هذه التسهيلات في البيانات المالية الموحدة بمبلغ ٣,٦٦٩,٢٤٩ ألف درهم (٢٠١٩: ٣,٤٥٩,٨١٥ ألف درهم)، بعد خصم التكلفة غير المطفأة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إدراج مبلغ ٤٢,١٩٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٩٧,٧٩١ ألف درهم) ضمن القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة حيث يمثل ذلك المبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الأمارات العربية المتحدة ويستحق سدادها عند الطلب. إن الرصيد القائم المتبقي البالغ ٣,٦٦٩,٢٤٩ ألف درهم (٢٠١٩: ٣,٤٥٩,٨١٥ ألف درهم) للقروض التي تترتب عليها فوائد يستحق السداد بعد ١٢ شهر من تاريخ التقرير.

١٩ رأس المال

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠١٩: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠١٩: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠

٢٠ الاحتياطي القانوني

وفقاً للمادة رقم ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ ١٦٥,٧٣١ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (٢٠١٩: ٢٧٠,٠١١ ألف درهم).

٢١ ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح المخفف للسهم بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم هي كما يلي:

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الربحية:		
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة	١,٦٥٧,٣١٠	٢,٧٠٠,١١٩
	٢٠٢٠	٢٠١٩
عدد الأسهم بالألاف		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
	٢٠٢٠	٢٠١٩
ربحية السهم:		
- ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)	٠.٤١	٠.٦٨

٢٢ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٦,٥٠٣,٥٠٦ ألف درهم (٢٠١٩: ٦,٨٠٠,٢٣٩ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٣ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٦,٤٣٤,٠٨٥ ألف درهم (٢٠١٩: ٩,٨٦٥,١٥١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المبرمة بين المجموعة وميناء راشد، لدى المجموعة التزام بدفع ٣٠٪ من الأرباح المستقبلية على مدى دورة حياة مشروع ميناء راشد.

كان هناك بعض المطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها التزامات جوهرية لم يتم رصد مخصص بشأنها.

٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة، مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير جوهري عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس بالعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف للسيطرة المشتركة (منشآت شقيقة). يمكن أن تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت أخرى.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال السنة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف درهم	*ألف درهم*
الشركة الأم:		
الإيرادات (راجع (٢) أدناه)	**٢٠٧,٢٥٧**	٢٢٨,٩٥٧
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)	**٢٩٣,٠٤١**	٤١٣,٤٨٩
تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)	**٥٩,٨٥٦**	٧٨,٧٧٨
تمويل مستلم (راجع (٣) أدناه)	**٦٥٥,٠٠٠**	٢,٤٠١,٣٤٧
سداد تمويل (راجع (٣) أدناه)	**(٨٢٥,٠٠٠)**	-
تحويل عقارات لغرض التطوير من/ (إلى) الشركة الأم	**١٨٤,٧٧٧**	(٧٠,٠٢٨)

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف درهم	*ألف درهم*
المنشآت الشقيقة:		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	**١٤,١٦٠**	٢١,٣٢٨
مصروفات تطوير العقارات	**٩٢,٤٨٠**	٤١,٨١٦

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	**٤١٣**	١,١١٤

٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها):

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
الشركة الأم:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)	**٣,٢٠٧,٣٩١**	٢,٤١٩,٨٦٦
الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و(٣) أدناه)	**٤,٤٧٥,٦٩٦**	٤,١٣٩,٢٩٦
المنشآت التابعة:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً	**٢٧,٧٨٢**	٢٦,٤٤١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	**٣٣,٠٧٢**	١,٧٤١

(١) تخصيص مصروفات الشركة:

قامت الشركة الأم بتقديم بعض المهام للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه المهام إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزانة وعلاقات المستثمرين والقسم المالي والمحاسبي والامتثال وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. وفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص مصروفات الشركة من قبل الشركة الأم على أساس نسبة ٣٪ من إيرادات المجموعة.

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقا لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية. سيتم استرداد هذه الأرصدة وفقاً للشروط المتفق عليها في اتفاقية التحويل الرئيسية.

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وتتضمن مبلغ ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم (٢٠١٩: ٢,٧٥٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بسعر ليبور زائداً ١.٤٪ سنويًا. راجع أيضاً إيضاح ١٥. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٩٥٨,٥٥٠ ألف درهم).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

	٢٠٢٠ *ألف درهم*	٢٠١٩ *ألف درهم*
تعويضات قصيرة الأجل	**٥٤,٥٦٤**	٨٢,٢٤١
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	**١,٦٣٠**	٢,٦٨٣
	٥٦,١٩٤	٨٤,٩٢٤

خلال السنه، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٥٣ موظف (٢٠١٩: ٥١ موظف).

٢٥ القيم العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والقروض إلى الائتلافات المشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد والذمم الدائنة التجارية وذمم المحتجزات الدائنة والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيمة العادلة للأدوات المالية بالمبالغ التي يمكن بها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية بشكل كبير وذلك بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

٢٦ توزيعات الأرباح

لم يوافق مساهمي الشركة على دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٢٠١٩ خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢١ يونيو ٢٠٢٠ .

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة عدم دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٢٠٢٠.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة
تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

مخاطر الائتمان،
مخاطر السوق، و
مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

لدى مجلس الإدارة مسؤولية شاملة لإنشاء ومراقبة إطار عمل لإدارة مخاطر المجموعة. إن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة وتقديم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالية لدى المجموعة تمثل مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض الأماكن وسياسات إدارة المخاطر غير الرسمية في أماكن أخرى. إن سياسات إدارة مخاطر المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) يتم وضعها لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة ومراقبة المخاطر والتقيد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لإدراج التغيرات في أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. إن لجنة التدقيق لدى المجموعة يتم مساعدتها في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والمبالغ المحتجزة الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والقرض إلى المشاريع المشتركة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية لدى المجموعة إذا عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة من العملاء والأطراف ذات علاقة بما في ذلك الائتلافات المشتركة والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، بما في ذلك المخاطر الأساسية لمجال العمل والبلد التي يعمل بها العملاء لها تأثير أقل على المخاطر الائتمانية.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. إن الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. ومع ذلك، يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. بالإضافة لذلك، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر، مما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء ذات أنماط خسائر مماثلة. يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولية المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. ستقوم المجموعة بمعايرة الجدول لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بناءً على معلومات مستقبلية.

تتعلق المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنتج أثناء سير الأعمال العادية بالحد الأدنى من مخاطر الائتمان.

الموجودات المالية والودائع النقدية الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والقروض إلى مشاريع مشتركة والذمم المدينة والودائع الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل مع الأخذ بعين الاعتبار أن الحد الأقصى للخسارة يساوي المبلغ المدرج لهذه الموجودات.

يتم إدارة المخاطر الائتمانية من الأرصدة البنكية والمؤسسات المالية من قبل خزينة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض للمخاطر الائتمانية عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة فقط. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة فشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

بلغ إجمالي الموجودات بالتكلفة المطفأة ١٧,٢٨٤,٩٥٧ ألف درهم (٢٠١٩: ١٦,٢٤٧,٨٠٤ ألف درهم).

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الائتلافات المشتركة. للحصول على تفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، راجع الإيضاح رقم ٢٢ حول البيانات المالية الموحدة.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تركيزات المخاطر الزائدة

تنتج التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل عندهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته.

من أجل تجنب تركيزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة، وبالتالي يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها. تستخدم المجموعة تحوطات نوعية لإدارة تركيزات المخاطر على مستوى العلاقة وقطاع العمل.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

ب) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر نتيجة تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة التي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية المحتفظ بها. تتأثر الأدوات المالية بأسعار السوق التي تشمل القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والودائع. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق من خلال مؤشرات مقبولة وتحقيق أفضل العوائد.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق تتعلق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة مع أسعار الفائدة المتغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة لديها بالحصول على محفظة متوازنة من القروض والسلفيات ذات الأسعار الثابتة والمتغيرة. إن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة يتم إعادة تسعيرها على فترات أقل من سنة وإن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار الثابتة يتم تثبيتها إلى حين استحقاق الأداة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالاقتراض من المؤسسات المالية.

يبين الجدول التالي الحساسية نحو التغيرات الممكنة في أسعار الفائدة، بعد تأثير محاسبة التحوط، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال تأثير أسعار القروض المتغيرة).

	٢٠٢٠		٢٠١٩	
	التغير في نقاط الأساس	***حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم***	*التغير في نقاط الأساس*	*حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم*
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	±١٠٠	٣٧,١٥٢	±١٠٠	٣٧,٦٣٣
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	±١٠٠	٢٥,٨٤٨	±١٠٠	٢٧,٥٤٨

إن حساسية سعر الفائدة المبينة أعلاه تتعلق بصورة رئيسية بالموجودات المالية والمطلوبات المالية بدرهم الإمارات العربية المتحدة نظراً لأنه لا يوجد لدى المجموعة أي تعرضات صافية جوهرية بخصوص الموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بعملات أخرى غير الدرهم.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر التي تكون فيها المجموعة غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثال: الذمم المدينة التجارية وموجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

إن التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة يتم مراقبتها بصورة مركزية تحت سيطرة خزينة المجموعة. وإن الهدف من هذا النظام المركزي هو زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة لأقصى حد ممكن. إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات على المكشوف من البنوك والقروض البنكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

لدى المجموعة حالياً نقد كافي عند الطلب لتلبية المصروفات التشغيلية المتوقعة بما في ذلك خدمة الالتزامات المالية.

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً الى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ **المطلوبات المالية**	***أقل من سنة*** ***ألف درهم***	***من ١ إلى ٥ سنوات*** ***ألف درهم***	***أكثر من ٥ سنوات*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	١٠٠,٧٤٣	٣,٧٤٠,١١٣	-	٣,٨٤٠,٨٥٦
المبالغ المحتجزة الدائنة	٤٥٤,٤٦٦	٤٠٠,١٥٨	-	٨٥٤,٦٢٤
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٨,٩٣٤,٦٨٥	٣,٣٢٨,٥٠٤	١,٠٥٥,٧١١	١٣,٣١٨,٩٠٠
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٩,٤٨٩,٨٩٤	٧,٤٨٦,٧٧٥	١,٠٥٥,٧١١	١٨,٠١٤,٣٨٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ المطلوبات المالية				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٤١٠,٣٩٢	٣,٧١٤,١٠٤	-	٤,١٢٤,٤٩٦
المبالغ المحتجزة الدائنة	٣٩٤,٦٥٩	٤٣٠,١١٠	-	٨٢٤,٧٦٩
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٨,١٧١,٩٣٤	٤,٤٤٧,٧٩٧	١,٠٦٤,٢١٨	١٣,٦٨٣,٩٤٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٨,٩٧٦,٩٨٥	٨,٥٩٢,٠١١	١,٠٦٤,٢١٨	١٨,٦٣٣,٢١٤

د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على الأسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للاحتفاظ بثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطورات الأعمال المستقبلية. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. إن سياسة المجموعة أن تحافظ على نسبة الرفع بأقل من ٥٠٪. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات أعلى محتملة مع مستويات أعلى من القروض مع الميزات والضمانات المقدمة بوجود رأس مال قوي.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

د) إدارة رأس المال (تابع)

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تعرّفه المجموعة كصافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضا بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

لا تخضع الشركة ولا أي من شركاتها التابعة لمتطلبات خارجية مفروضة خاصة برأس المال ما عدا متطلبات الاحتياطي القانوني ضمن التشريعات في البلدان التي تأسست بها منشآت المجموعة.

٢٨ الحصص غير المسيطرة

إن المعلومات المالية للشركة التابعة للمجموعة قد تم عرضها أدناه:

	بلد التأسيس	***نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٠***	*نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠١٩*
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	**٥٠٪**	٥٠٪

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠٢٠	***٢٠١٩***
	ألف درهم	*ألف درهم*
إجمالي الموجودات	**٧,٠٢٧,٦٧٢**	٨,١٩٣,٨٥٤
إجمالي المطلوبات	**٢,٥٣٢,٨٧٢**	٢,٦٨٥,٤٩٤
إجمالي حقوق الملكية	**٤,٤٩٤,٨٠٠**	٥,٥٠٨,٣٦٠
العائدة إلى:		
مالكي الشركة	**٢,٢٤٧,٤٠٠**	٢,٧٥٤,١٨٠
الحصص غير المسيطرة	**٢,٢٤٧,٤٠٠**	٢,٧٥٤,١٨٠

٢٨ الحصص غير المسيطرة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة المادية المملوكة جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠٢٠	**٢٠١٩**
	ألف درهم	*ألف درهم*
الإيرادات	**٢,٤٦١,٣٠٦**	٤,٦٨٩,٤٧٦
أرباح السنة	**٧٩٦,٤٤٠**	١,٦٦٤,٠٢٨
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	**٧٩٦,٤٤٠**	١,٦٦٤,٠٢٨
العائدة إلى:		
مالكي الشركة	**٣٩٨,٢٢٠**	٨٣٢,٠١٤
الحصص غير المسيطرة	**٣٩٨,٢٢٠**	٨٣٢,٠١٤