شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

جدول المحتويات

	الصفحات
التقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١ - ٢
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد	٣
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد	٥ - ٦
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٧
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨ - ٢٨

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 حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، والتي تتألف مما يلي:

- بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١؛
- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

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.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي مراجعة المعلومات المالية المرحلية على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "*التقارير المالية المرحلية*".

كي بي ام جي لوار جلف ليمتد

إيميليو بيرا
رقم التسجيل: ١١٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: ١٤ نوفمبر 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 المرحلي الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
		لفترة التسعة أشهر المنتهية في		*لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	إيضاحات	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢١**	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢١**	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
		ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
الإيرادات	٤	**١١,٦٠٣,٨١١**	٧,١٣٢,٩٦٩	**٣,٨٤٩,١٠٩**	٢,٣١٥,٠٥٦
تكلفة الإيرادات	٤	**(٧,٢٢٤,٢٥٥)**	(٤,٦٠٩,٢٧١)	**(٢,٤٢٠,٦٤٠)**	(١,٥٧٨,١١٠)
إجمالي الأرباح		**٤,٣٧٩,٥٥٦**	٢,٥٢٣,٦٩٨	**١,٤٢٨,٤٦٩**	٧٣٦,٩٤٦
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	٥	**(١,٢٤٦,٦١٦)**	(٨٤٦,٦٣٩)	**(٣٩٣,١٧٩)**	(٢٩٤,١٢٠)
إيرادات التمويل	٦ *(أ)*	**٣٠,٨٨١**	٣٧,٠٩٩	**١٣,٠٢١**	٧,٢٨٦
تكاليف التمويل	٦ *(ب)*	**(٢٠٧,١٢٤)**	(١٢٥,٨٤٨)	**(٦٤,٢٧٧)**	(٢٨,٦٢٨)
إيرادات أخرى		**٢٥,٧٧٨**	١٨,٧٨٨	**١٠,٨٤٠**	٧,٨٠٩
الحصة من نتائج الائتلافات المشتركة		**١٨٣,٠٣٣**	١٣,٨٣١	**٨٠,٢٣٩**	١,٦٣٤
أرباح الفترة		**٣,١٦٥,٥٠٨**	١,٦٢٠,٩٢٩	**١,٠٧٥,١١٣**	٤٣٠,٩٢٧
الدخل الشامل الآخر		**-**	-	**-**	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**٣,١٦٥,٥٠٨**	١,٦٢٠,٩٢٩	**١,٠٧٥,١١٣**	٤٣٠,٩٢٧
المنسوبة إلى:					
مساهمي الشركة		**٢,٣٨٣,٩٧٣**	١,٣٥٨,٦٧٠	**٨٧١,٥٨٠**	٣٢٣,١٤٥
الحصة غير المسيطرة		**٧٨١,٥٣٥**	٢٦٢,٢٥٩	**٢٠٣,٥٣٣**	١٠٧,٧٨٢
		٣,١٦٥,٥٠٨	١,٦٢٠,٩٢٩	**١,٠٧٥,١١٣**	٤٣٠,٩٢٧
ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة:					
- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)		**٠,٦٠**	٠,٣٤	**٠,٢٢**	٠,٠٨

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	إيضاح	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
الموجودات			
النقد والأرصدة المصرفية	٧	٤,٩٠٥,٩٣٢	٣,٣٤٩,٩٩٧
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	٨	١٣,٩٠٥,٤٤٣	٩,٦٩٢,٦٣٦
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	٩	٥,٠٦١,٧٣٤	٤,٦٦٨,٧٠٥
عقارات لغرض التطوير	١٠	١٢,٢٤٩,٥٨٥	١٤,٤٦٩,٥٨٨
قروض لائتلافات مشتركة	١١	٩٧١,٢٧٨	٩٧٥,٢٤٨
استثمارات في ائتلافات مشتركة	١٢	٦٩٩,٣٩٧	٥١٦,٣٦٢
الممتلكات والآلات والمعدات		٢٩,١٥٢	٣٦,٤٠٢
إجمالي الموجودات		٣٧,٨٢٢,٥٢١	٣٣,٧٠٨,٩٣٨
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٣	١٣,١٣٨,٣٤١	١٢,٨٨٧,٧٦٤
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء		٤,٤٨٢,٤٨٩	٢,٧٣٣,٠٤١
ذمم المحتجزات الدائنة		٨٠٠,٩٠٩	٨٥٤,٦٢٤
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	١٤	٣,٨١١,٧٠٩	٣,٧١١,٤٤٦
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٢,٦٩٩	٢٢,٢٩٧
إجمالي المطلوبات		٢٢,٢٥٦,١٤٧	٢٠,٢٠٩,١٧٢
حقوق الملكية			
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة			
رأس المال		٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		٨٥٥,٣٥٦	٨٥٥,٣٥٦
الأرباح المحتجزة		٨,٧٧٧,٠٨٣	٦,٣٩٧,٠١٠
		١٣,٦٣٢,٤٣٩	١١,٢٥٢,٣٦٦
الحصص غير المسيطرة		١,٩٣٣,٩٣٥	٢,٢٤٧,٤٠٠
إجمالي حقوق الملكية		١٥,٥٦٦,٣٧٤	١٣,٤٩٩,٧٦٦
إجمالي حقوق المطلوبات وحقوق الملكية		٣٧,٨٢٢,٥٢١	٣٣,٧٠٨,٩٣٨

على حد علمنا، إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المرحلي الموجز الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وللفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وتم التوقيع بالنيابة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)

	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 ٢٠٢١ (مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٥,٣٥٦	٦,٣٩٧,٠١٠	١١,٢٥٢,٣٦٦	٢,٢٤٧,٤٠٠	١٣,٤٩٩,٧٦٦
أرباح الفترة	-	-	٢,٣٨٣,٩٧٣	٢,٣٨٣,٩٧٣	٧٨١,٥٣٥	٣,١٦٥,٥٠٨
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٢,٣٨٣,٩٧٣	٢,٣٨٣,٩٧٣	٧٨١,٥٣٥	٣,١٦٥,٥٠٨
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة	-	-	-	-	(١,٠٩٥,٠٠٠)	(١,٠٩٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**٤,٠٠٠,٠٠٠**	**٨٥٥,٣٥٦**	**٨,٧٧٧,٠٨٣**	**١٣,٦٣٢,٤٣٩**	**١,٩٣٣,٩٣٥**	**١٥,٥٦٦,٣٧٤**

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (تابع)

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)

	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 *(مدققة)*	٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٦٢٥	٤,٩١٠,٣٣١	٩,٥٩٩,٩٥٦	٢,٧٥٤,١٨٠	١٢,٣٥٤,١٣٦
أرباح الفترة	-	-	١,٣٥٨,٦٧٠	١,٣٥٨,٦٧٠	٢٦٢,٢٥٩	١,٦٢٠,٩٢٩
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني	-	-	١,٣٥٨,٦٧٠	١,٣٥٨,٦٧٠	٢٦٢,٢٥٩	١,٦٢٠,٩٢٩
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة	-	-	-	-	(٧٤٠,٠٠٠)	(٧٤٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	**٤,٠٠٠,٠٠٠**	**٦٨٩,٦٢٥**	**٦,٢٦٤,١٠١**	**١٠,٩٥٣,٧٢٦**	**٢,٢٧٦,٤٣٩**	**١٣,٢٣٠,١٦٥**

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

	إيضاح	من ١ يناير ٢٠٢١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	من ١ يناير ٢٠٢٠ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة		٣,١٦٥,٥٠٨	١,٦٢٠,٩٢٩
التعديلات على:			
الحصة من نتائج الائتلافات المشتركة		(١٨٣,٠٣٣)	(١٣,٨٣١)
الاستهلاك (*بما في ذلك موجودات حق الإستخدام*)	٥	٩,٩١٤	١٥,٨٨٣
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٤٠٢	(٨٤١)
تكاليف التمويل	٦ *(ب)*	٢٠٧,١٢٤	١٢٥,٨٤٨
إيرادات التمويل	٦ *(أ)*	(٣٠,٨٨١)	(٣٧,٠٩٩)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		٣,١٦٩,٠٣٤	١,٧١٠,٨٨٩
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير		(٤,٢٠٧,٧٠٦)	(٤٦١,٧١٧)
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً		(٣٩٣,٠٢٩)	(٥٦,٢٥٠)
عقارات لغرض التطوير		٢,٢٢٠,٠٠٣	١٦٣,٥٧٠
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء		١,٧٤٩,٤٤٨	(٩٠٠,٠٣٩)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى		١٢٧,٥٤٦	(٩٦٥,٦٦٦)
ذمم المحتجزات المدينة		(٥٣,٧١٥)	٣٦,١٧٠
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		٢,٦١١,٥٨١	(٤٧٣,٠٤٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إيردات التمويل المستلمة		٩,٦٣١	٣٧,٠٩٩
قرض من/ إلى ائتلافات مشتركة		٢٠,١١٩	(٧٧,١٨٨)
مبالغ متكبدة بشأن الممتلكات والآلات والمعدات		(٢,٦٦٤)	(٤٩٨)
صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٢٧,٠٨٦	(٤٠,٥٨٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تكاليف التمويل المدفوعة		(١٠٧,٥٠٤)	(١٢٦,٩٣٩)
قروض من مؤسسات مالية		٦٠٠,٠٠٠	٤٠٧,٠٤١
سداد قروض لمؤسسات مالية		(٤٥٩,١٣١)	(١٩٩,٥١٧)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		(٣,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)
سداد التزامات عقد الإيجار		-	(٥,٥٢٥)
توزيعات الأرباح المدفوعة لحصة غير مسيطرة من شركة تابعة		(١,٠٧٠,٠٠٠)	(٧٤٠,٠٠٠)
سداد تمويل إلى الشركة الأم		-	(١٧٠,٠٠٠)
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية		(١,٠٤٠,٥٣٥)	(٨٣٩,٨٤٠)
الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		١,٥٩٨,١٣٢	(١,٣٥٣,٤٧٠)
النقد وما يعادله في بداية الفترة		٣,٣٠٧,٨٠٠	٣,٩٢٨,٧٠٩
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	٧	٤,٩٠٥,٩٣٢	٢,٥٧٥,٢٣٩

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة 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").

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

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١.

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: *التقارير المالية المرحلية*.

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والافصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة والتقديرات والأحكام الهامة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاحين التاليين ٢-٢ و ٢-٣.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير 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 المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها 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 المرحلية الموجزة الموحدة.

إن نتائج الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وفقًا للتعميم إلى الشركات المدرجة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١ بشأن الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية، اختارت المجموعة الإعفاء من عدم إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١.

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١. 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) لدى المجموعة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

عندما تمتلك المجموعة أقل من اغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تدرج في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة 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. أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

إن حصة الإيرادات / الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة تعود على 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 المرحلي الموجز الموحد؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل الموجز الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	النسبة 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	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠٪
إعمار جاردنز ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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 المرحلي الموجز الموحد بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الائتلافات المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز 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 المرحلية الموجزة 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.

يتم 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 المرحلية الموجزة 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. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها 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.

تحديد أسعار المعاملات
يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل 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.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

توحيد الشركة التابعة
قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها 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 المرحلية الموجزة 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.

قياس سير الأعمال عندما يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية
قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس التزامات 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 إتمام المشاريع
تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها 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 بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن القيمة الدفترية من غير الممكن تحصيلها. عندما يتم إجراء احتساب قيمة 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.

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 ("جائحة كوفيد – ١٩"). وخلال مارس ٢٠٢٠، صنفت منظمة الصحة العالمية جائحة كوفيد – ١٩ كوباءً بناءً على الزيادة السريعة في التعرض والعدوى على مستوى العالم. اقتضت الطبيعة الوبائية لهذا الفيروس فرض قيود عالمية على السفر وإغلاق تام في معظم دول العالم، مما كان له آثار سلبية على الاقتصاد العالمي والحياة الاجتماعية وعمليات المجموعة.

لقد أثرت جائحة كوفيد-١٩ على المجموعة، الأمر انعكس في نتائجها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وعليه، اتخذت المجموعة تدابير مختلفة تتضمن ترشيد عملياتها والاستفادة القصوى من مستوى الموظفين وتكاليف التشغيل والعمل عن كثب مع مورديها وعملائها لتقليل التأثير على الإيرادات والتكلفة وإعادة تقييم المشاريع وزيادة جهود التحصيل من مختلف العملاء. مع بدء تخفيف الإغلاق واستئناف السفر في النصف الثاني من ٢٠٢٠، شهدت المجموعة زيادة في مبيعات العقارات مقارنة بفترة بداية ظهور الوباء في أوائل ٢٠٢٠. هذا وتواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الحالي بما في ذلك استراتيجية التسعير ومبادرات تقليل التكلفة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

تأثير فيروس كوفيد-١٩ (تابع)

فيما يلي التقييم الحالي للإدارة بشأن تأثير جائحة كوفيد-١٩:

أ) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات الاستثمارية
استمرت أعمال العقارات بالمجموعة في تقديم المشروعات. يتم بيان الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة تحت بند العقارات الاستثمارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق بالرجوع إلى أسعار البيع المقدرة والتكلفة المقدرة للإنجاز والدفعات التي تم الحصول عليها مقدماً، وخطط التطوير وأوضاع السوق السائدة في نهاية فترة التقرير. وضعت الإدارة في الاعتبار مؤشرات تفشي وباء كوفيد-١٩ عند تقييم القيمة المقدرة القابلة للتحقيق من عقاراتها الاستثمارية واستنتجت عدم وجود تأثير مادي نتيجة انتشار وباء كوفيد-١٩ يؤدي إلى أي انخفاض جوهري في القيمة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الأمان لدى المجموعة في فيما يتعلق بهذه العقارات لغرض التطوير.

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١، لا يزال مركز السيولة لدى المجموعة قوي وأن أرصدتها الحالية من النقد وما يعادله، إلى جانب التسهيلات غير المسحوبة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومتطلبات السيولة الأخرى عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

ج) التقارير الخارجية لتقييم العقارات
تضمنت التقييمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فقرة حول عدم اليقين الجوهري بشأن التقييم من مقيمين خارجيين نظراً لاضطرابات السوق الناتجة عن جائحة كوفيد ١٩، والتي ترتب عليها انخفاض الأدلة المتعلقة بالمعاملات وعائدات السوق. إن هذا البند لا يبطل التقييم ولكنه يشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين مقارنة بظروف السوق الاعتيادية. إن تقييم العقارات الاستثمارية يأخذ بالاعتبار مستوى الوباء والتأثير الاقتصادي ذي الصلة والاسترداد المتوقع بما في ذلك مستويات الأرباح للعقارات. نتيجة لاستمرار عدم اليقين، قد يتم تعديل التقديرات بشكل كبير في الفترات اللاحقة.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم تطبيقها من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متسقة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، باستثناء تطبيق معايير وتفسيرات جديدة سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ كما هو مذكور أدناه. بالرغم من تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة لأول مرة في ٢٠٢١، إلا أنه ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة أو البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معدل الفائدة المعياري – المرحلة ٢- 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 والمعيار رقم ٤ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكن لم يتم تفعيليها

إن المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي تم إصدارها، ولم يتم تفعيلها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة مبينة أدناه. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق، عندما تصبح سارية.

- **تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ –** ما يدرج ضمن تكلفة انجاز عقد مثقل بالتزامات (اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢)
- **التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ –** تعديلات على المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، الأمثلة التوضيحية المصاحبة للمعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ (اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢)
- **الممتلكات والآلات والمعدات، التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ –** تعديلات بشأن معاملة المتحصلات قبل الاستخدام المزمع اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢)

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولكن لم يتم تفعيليها (تابع)

- **مراجع الإطار المفاهيمي –** تعديلات على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢)
- **تعريف التقديرات المحاسبية والتعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ -** تقدم التعديلات تعريفًا جديدًا للتقديرات المحاسبية: توضيح أنها مبالغ نقدية في البيانات المالية تخضع لعدم اليقين من القياس. (اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣)
- **المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ -** بيع الموجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تم إرجاء تاريخ التفعيل إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على المنشأة التي تطبق هذه التعديلات في وقت مبكر أن تطبقها بأثر مستقبلي)

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الواردة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المستقبلية للمجموعة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح ٢-٣.

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.

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 الآخر المرحلي الموجز الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، بصورة معقولة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيرادات من بيع الأراضي

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع الأرض في نقطة زمنية يكون فيه العميل قادر على استخدام قطعة الأرض. قامت الشركة بوضع شرط يتمثل في توقيع اتفاقية البيع وسداد ٢٠٪ أو أكثر لمنح حق استخدام العميل لقطعة الأرض.

عند الاعتراف بإيرادات مقابل قطعة أرض محددة، يتم بيان تكلفة البنية التحتية المخصصة لقطعة الأرض كتكلفة الإيرادات في بيان الدخل الشامل.

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 المرحلي الموجز 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

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 المرحلي الموجز 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 المرحلي الموجز 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.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادي 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 في سياق الأعمال الاعتيادية، 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 المرحلي الموجز الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة 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.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الأصل ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها في ضوء أي عمليات إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات 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 المثبتة 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 الإيرادات الشاملة 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 قياس كافة الموجودات المالية المعترف بها لاحقاً في مجملها 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 التقرير. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجّار.

تتمثل القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع لليلة واحدة 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 وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، لا بد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعتبر الأداة المالية "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وينطبق عليها تعريف "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 المُصدِر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

٢-٤ 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 الإيرادات الشاملة 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 المرحلي الموجز الموحد عند استحقاق الدفعة الخاصة بها، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة بشكلٍ غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية غير المدرجة كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

أدوات الدين
يتم أيضاً قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة 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 الشروط 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 المرحلي الموجز الموحد. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فإنه يتم الاعتراف بأي من بنود صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد. 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 المرحلي الموجز الموحد.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

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

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ أو
- تحتفظ المجموعة بالحق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات ولكنها تحملت التزاماً بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري لطرف آخر 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 بكافة 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 ما 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 العمر الانتاجي).

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 العمر الانتاجي. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها في ضوء العوامل 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 الأخذ بالاعتبار 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 الإيرادات الشاملة 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.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات تشير إلى أن أصل غير مالي (خلاف المخزون وموجودات الضريبة المؤجلة) قد تعرض لانخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، أو عندما يتطلب إجراء تقييم سنوي للانخفاض في القيمة فإن المجموعة تقوم بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمته من الاستخدام أيهما أعلى، وتحدد لكل أصل على حدة، إلا في حال عدم إنتاج الأصل تدفقات نقدية داخلة والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصل أنه تعرض لانخفاض القيمة ويتم تخفيض قيمته لتساوي القيمة القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم تخفيض التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نماذج تقييم مناسبة. يتم دعم هذه النماذج بعوامل تقييم أسعار الأسهم للشركات التابعة المدرجة، أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد ضمن بنود المصروفات التي تتناسب مع آلية الأصل الذي تعرض لانخفاض القيمة. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية مخصصة للوحدة المنتجة للنقد، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

يتم بتاريخ كل تقرير إجراء تقييم للموجودات باستثناء الشهرة التجارية، للتحقق مما إذا كان هناك مؤشر يفيد بأن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً لم تعد قائمة أو تقلصت. في حال وجود هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المُنتجة للنقد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً وذلك فقط عند حدوث تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل القابلة للاسترداد منذ آخر اعتراف بخسائر انخفاض القيمة. يكون العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز كذلك القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، في حال لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بالعكس ضمن بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الترتيبات 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 بالمطلوبات مقابل المبالغ التي سيتم سدادها في المستقبل نظير بضائع أو خدمات مستلمة، سواء قام المورد بإصدار فواتير بشأنها أم لا.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

التزامات الإيجار
في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي ينبغي سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات الإيجار مبالغ محددة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة، ودفعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع الغرامات المترتبة على إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تشير إلى المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل على أنها مصروفات خلال الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

لاحتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تزداد التزامات عقد الإيجار بما يعكس زيادة الفائدة مع خصم قيم دفعات الايجار المُسددة. علاوة على 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 في جوهرها أو تغيير في التقييم لشراء أصل ذي صلة.

القروض والسلفيات
يتم الاعتراف مبدئياً بالقروض لأجل بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض ناقصاً التكاليف المرتبطة مباشرة بالمعاملة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز 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 انتهاؤها. 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 الشامل المرحلي الموجز الموحد.

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

تعويضات نهاية الخدمة

تقدم المجموعة تعويضات نهاية الخدمة لموظفيها. يرتكز استحقاق هذه التعويضات بشكل عام على قيمة آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة، شريطة إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه التعويضات على مدى فترة الخدمة.

فيما يتعلق بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومجلس التعاون لدول الخليج العربية، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق معاشات التقاعد الذي تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه المساهمات كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي يتم احتسابها كمصروفات عند استحقاقها.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني نتيجة حدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم تسوية الالتزام تدفقات خارجية من موارد تنطوي على منافع اقتصادية، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل معقول. إذا توقعت المجموعة سداد جزء أو كل قيمة المخصص، يتم الاعتراف بالقيمة المسددة كموجودات منفصلة، وذلك فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد بعد خصم أية تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

تتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل بيان مركز مالي موحد، ويتم تعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية. في حال لم يعد من المرجح أن يتطلب تسوية الالتزام تدفقات خارجة لموارد تنطوي على منافع اقتصادية، يتم عكس المخصص.

قياس القيمة العادلة

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

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 التي تحمل فائدة 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 لعقود مقايضة سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر بشأنها معلومات كافية 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 المرحلية الموجزة الموحدة يتم تصنيفها ضمن النظام المتدرج للقيمة 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 إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

لأغراض الإفصاحات عن القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى النظام المتدرج للقيمة 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

	التسعة أشهر المنتهية في		***الثلاثة أشهر المنتهية في***	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
الإيرادات				
بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٧,٥٦٢,٣٠٢	٥,٣٨٩,٤٠٩	٢,٧٢٩,٢٦٨	١,٦٥٦,٤٩٥
بيع الفلل	٢,٤٨٤,١٨٠	١,٣١٤,٦٢٥	٦٨٣,٤٤٧	٤٤٠,٧٤٩
بيع عقارات تجارية وقطع أراضي وأخرى	١,٥٥٧,٣٢٩	٤٢٨,٩٣٥	٤٣٦,٣٩٤	٢١٧,٨١٢
	١١,٦٠٣,٨١١	٧,١٣٢,٩٦٩	٣,٨٤٩,١٠٩	٢,٣١٥,٠٥٦
تكلفة الإيرادات				
تكلفة شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)	٥,٢٩٢,٩١٩	٣,٧٧٧,٩٤٨	١,٩٠٤,٨١٦	١,٢٤٥,٩٤٧
تكلفة الفلل	١,٥٧٢,٩٠٠	٧٣٥,٩٨٥	٤٣٣,٧٣١	٢٥٧,٢٧١
تكلفة عقارات تجارية وقطع أراضي وأخرى	٣٥٨,٤٣٦	٩٥,٣٣٨	٨٢,٠٩٣	٧٤,٨٩٢
	٧,٢٢٤,٢٥٥	٤,٦٠٩,٢٧١	٢,٤٢٠,٦٤٠	١,٥٧٨,١١٠

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تابع)

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

	التسعة أشهر المنتهية في		*الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر	*٣٠ سبتمبر*	***٣٠ سبتمبر***	*٣٠ سبتمبر*
	٢٠٢١	*٢٠٢٠*	***٢٠٢١***	*٢٠٢٠*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
- على مدى فترة زمنية	١٠,٣٣٤,٩٧٢	٦,٨٨٤,٠٦٦	٣,٥٤٦,٧٤٠	٢,١٥١,٥٤٩
- عند نقطة زمنية معينة	١,٢٦٨,٨٣٩	٢٤٨,٩٠٣	٣٠٢,٣٦٩	١٦٣,٥٠٧
	١١,٦٠٣,٨١١	٧,١٣٢,٩٦٩	٣,٨٤٩,١٠٩	٢,٣١٥,٠٥٦

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

	التسعة أشهر المنتهية في		*الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر	*٣٠ سبتمبر*	***٣٠ سبتمبر***	*٣٠ سبتمبر*
	٢٠٢١	*٢٠٢٠*	***٢٠٢١***	*٢٠٢٠*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
مصروفات البيع والتسويق	٥٧٨,٣٠٠	٣٣٥,٥٦٦	١٨٤,٧٨١	١٠٤,٥٨٥
رواتب ومصروفات ذات علاقة	١٠٩,١٣٣	١٢٤,٨٦٨	٣٥,٠٦١	٤٢,٤٠٦
مصروفات إدارة العقارات	٤٩,٤٧٩	٨٦,٤١٥	٢١,١٤٣	٢٦,٧٥١
الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)	٩,٩١٤	١٥,٨٨٣	٢,٥٨٦	٣,٥٢٣
مصروفات أخرى	٤٩٩,٧٩٠	٢٨٣,٩٠٧	١٤٩,٦٠٨	١١٦,٨٥٥
	١,٢٤٦,٦١٦	٨٤٦,٦٣٩	٣٩٣,١٧٩	٢٩٤,١٢٠

٦ (أ) إيرادات التمويل

	التسعة أشهر المنتهية في		*الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر	*٣٠ سبتمبر*	***٣٠ سبتمبر***	*٣٠ سبتمبر*
	٢٠٢١	*٢٠٢٠*	***٢٠٢١***	*٢٠٢٠*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
إيرادات التمويل من الودائع الثابتة والودائع تحت الطلب لدى البنوك	٩,٦٣١	٣٧,٠٩٩	٣,٥٥٤	٧,٢٨٦
إيرادات تمويل أخرى	٢١,٢٥٠	-	٩,٤٦٧	
	٣٠,٨٨١	٣٧,٠٩٩	١٣,٠٢١	٧,٢٨٦

٦ (ب) تكلفة التمويل

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
٧٢,٠٨٤	١١٩,٠٩٩	٢٢,٩٨٦	٢٦,٦٥٧
١٣٥,٠٤٠	٦,٧٤٩	٤١,٢٩١	٢,٠٦١
٢٠٧,١٢٤	١٢٥,٨٤٨	٦٤,٢٧٧	٢٨,٦٢٨

تكاليف التمويل – قروض من البنوك والأطراف ذات العلاقة
تكاليف تمويل أخرى

٧ النقد والأرصدة المصرفية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
٩٩٠	٩٩٣
٤,٩٠٤,٩٤٢	٣,٣٤٩,٠٠٤
٤,٩٠٥,٩٣٢	٣,٣٤٩,٩٩٧

النقد في الصندوق
حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ يبلغ النقد وما يعادله ٤,٩٠٥,٩٣٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣,٣٠٧,٨٠٠ ألف درهم) وذلك بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب.

يحقق النقد لدى البنوك فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ تم الاحتفاظ بمبلغ ٤,٨٣٣,٧٠٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣,٢٧٨,٨٣٤ ألف درهم) لدى بنوك مقابل الدفعات المستلمة مقدماً من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/ الأرصدة غير مرهونة.

٨ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
٦٨٦,٦٥٩	١,٢٧٢,٤٠٢
٥,٤٩٤,٣٣٩	٤,٠٤٥,٠١٧
٧,٧٢٤,٤٤٥	٤,٣٧٥,٢١٧
١٣,٢١٨,٧٨٤	٨,٤٢٠,٢٣٤
١٣,٩٠٥,٤٤٣	٩,٦٩٢,٦٣٦

الذمم الدائنة التجارية
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً

الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير مستحقة خلال ١٢ شهراً
ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير مستحقة بعد ١٢ شهراً

إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٤٨,٤٩٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٨,٤٩٧ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر بناءً على نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل بالكامل.

٩ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين	٥٥١,٧٢٧	٦٦١,٣٧٧
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)	٣,٦١٦,١١٢	٣,٢٣٥,١٧٣
عمولة المبيعات المؤجلة (١)	٧٧٣,٧٦٦	٦٢١,٢٤١
ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحصيل	٦٩,٣٨٥	١٠٤,٥٧٩
مصروفات مدفوعة مقدماً	٦,٩٧١	٧,١٨٢
ذمم مدينة وودائع أخرى	٤٣,٧٧٣	٣٩,١٥٣
	٥,٠٦١,٧٣٤	٤,٦٦٨,٧٠٥

بيان استحقاق الموجودات الأخرى والذمم المدينة والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً:

خلال ١٢ شهر	٣,١٩٤,٧٣٤	٢,٩٩٧,٧٠٥
بعد ١٢ شهر	١,٨٦٧,٠٠٠	١,٦٧١,٠٠٠
	٥,٠٦١,٧٣٤	٤,٦٦٨,٧٠٥

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

١٠ عقارات لغرض التطوير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة / السنة	١٤,٤٦٩,٥٨٨	١٤,٧٣٩,٣٢٥
زائداً: التكاليف المتكبدة خلال الفترة/ السنة	٤,٩٩٩,٩٣٣	٥,٨٢٥,٣٥٥
ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال الفترة/ السنة	(٧,٢١٩,٩٣٦)	(٦,٢٧٩,٨٦٩)
ناقصاً: المحول إلى الشركة الأم	-	١٨٤,٧٧٧
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	١٢,٢٤٩,٥٨٥	١٤,٤٦٩,٥٨٨

١١ قروض لائتلافات مشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م	٨٥٧,٣٩٠	٨٦١,٣٥٩
أولد تاون فيوز ذ.م.م	١١٣,٨٨٨	١١٣,٨٨٩
	٩٧١,٢٧٨	٩٧٥,٢٤٨

إن القروض إلى ائتلافات مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد عند الطلب ولا يترتب عليها أي فائدة.

١٢ استثمارات في ائتلافات مشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م	٢٧١,٢٣١	١٩٧,٩٤٣
زعبيل سكوير ذ.م.م	٢٣٤,٥٣٨	٢٣٤,٥٣٦
أولد تاون فيوز ذ.م.م	١٩٣,٦٢٨	٨٣,٨٨٣
صافي الاستثمار في ائتلافات مشتركة كما في نهاية الفترة/السنة	٦٩٩,٣٩٧	٥١٦,٣٦٢

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠٢١	نسبة الملكية ٢٠٢٠
إعمار دبي الجنوب 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٪

١٣ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
دائنون لشراء أراضي	٢,٨٨٧,٧٠٥	٣,٥٦٤,٩٥٣
استحقاقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع	٣,٨٠٩,٢٦٦	٣,١٣٥,٩٦٢
مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)	٤,٦٦٣,٠٦٣	٤,٥٠٨,٧٦٨
الذمم الدائنة التجارية (١)	٧٨٩,٦٥٥	٩٢٨,٢٤٧
عمولة مبيعات مستحقة الدفع	٢٣٤,٣٢٣	١٢٠,٥٨٣
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	٢٤٧,٧٢٠	١٨٢,٥٣٧
الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات	٥٠٦,٦٠٩	٤٤٦,٧١٤
	١٣,١٣٨,٣٤١	١٢,٨٨٧,٧٦٤

(١) تتضمن الذمم الدائنة التجارية على تسهيلات خصم المورد بمبلغ ١٤٨,٨٧٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٢,٥٣٣ ألف درهم) والتي بموجبها يختار الموردون استلام الدفع المبكر لفواتيرهم من أحد البنوك عن طريق خصم مستحقاتهم من المجموعة. وبموجب هذا الترتيب، يوافق البنك على دفع مبالغ للمورد المشارك فيما يتعلق بالفواتير المستحقة على المجموعة واستلام التسوية من المجموعة في تاريخ لاحق.

١٤ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

حصلت المجموعة خلال ٢٠١٩ على تسهيل ائتماني متجدد ("التسهيل") مدته ٥ سنوات بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن هذا التسهيل غير مضمون، ويخضع لمعدل فائدة لمدة ٣ أشهر وفقاً لمعدلات سعر الفائدة السائدة لدى بنوك لندن (ليبور) زائداً ١.٢٥٪ سنوياً، كما أنه متاح حتى ديسمبر ٢٠٢٢. يخضع هذا التسهيل لبعض التعهدات المالية. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٨٧٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٢١٣,٨٦٥ ألف درهم) من التسهيل. تم عرض هذا التسهيل ضمن القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة وتم عرضها في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بمبلغ ٣,٢١١,٧٠٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣,٦٦٩,٢٤٩ ألف درهم)، بعد خصم التكلفة غير المطفأة المنسوبة مباشرة للمعاملة، ويستحق السداد بعد ١٢ شهر من تاريخ التقرير.

١٤ قروض وسلفيات تخضع لفائدة (تابع)

خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم إماراتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء) ويستحق السداد خلال في عام ٢٠٢٢. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زائداً ١٪ سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء) من هذا التسهيل.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، تم إدراج لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٢,١٩٧ 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.

١٥ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٥,٨٧٧,١٣٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦,٥٠٣,٥٠٦ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

١٦ الالتزامات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٥,٠٥١,٥٧٧ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦,٤٣٤,٠٨٥ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع أراضي في نهاية الفترة/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.

هناك مطالبات محددة تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية والتي من غير المتوقع أن يترتب عليها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

١٧ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة
خلال الفترة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الطرف ذي العلاقة، والتي تمت في سياق الأعمال الاعتيادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

	فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر
	٢٠٢١	٢٠٢٠
	ألف درهم	*ألف درهم*
الشركة الأم:		
الإيرادات (راجع (٢) أدناه)	٢٣٩,٧٨٠	١٦٧,١٧٦
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدنا)	٣٦٤,٥٥٩	٢٠٨,٧١٣
تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)	٣٠,٤١١	٤٨,٨٧٩
صافي حركة التمويل (راجع (٣) أدناه)	-	(١٧٠,٠٠٠)
المنشآت التابعة:		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	١٨,٨١٣	١٣,٨٧٦
مصروفات تطوير العقارات	٢٦,٨٠٦	٣٩,٨٥٣
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	٢٤٤	٤١٢

١٧ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

إن أرصدة الأطراف ذات العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد التي تتضمن هذه الأرصدة) كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف درهم (مدققة)
الشركة الأم:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)	٣,٥٨١,٧٦٢	٣,٢٠٧,٣٩١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (٣) أدناه)	٤,٦٢٤,٩٧٠	٤,٤٧٥,٦٩٦
المنشآت التابعة:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً	٣٤,٣٥٠	٢٧,٧٨٢
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٣٨,٠٩٣	٣٣,٠٧٢

(١) تخصيص مصاريف الشركة:
قامت الشركة الأم بتقديم بعض مهام الشركة 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 والأرباح 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 ويُستحق سدادها عند الطلب وتتضمن مبلغ ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة وفقاً لمعدلات الفائدة السائدة بين بنوك لندن (ليبور) زائداً ١.٤٪ سنوياً. راجع أيضاً إيضاح ١٣. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٩٥٨,٥٥٠ ألف درهم).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

كانت تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
مزايا قصيرة الأجل	٣٤,٨٨٥	٣٩,١٢٣
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	١,٥١٢	١,٣٠٣
	٣٦,٣٩٧	٤٠,٤٢٦

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٣٤ موظفاً (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠: ٤١ موظفاً).

١٨ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة المصرفية والنقد والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والقروض والسلفيات والذمم المدينة الأخرى والودائع والمستحق من أطراف ذات علاقة. تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد وودائع العملاء والذمم الدائنة وذمم المحتجزات الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بالمبالغ التي يمكن مقابلها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تقارب قيمها الدفترية.