

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٣	التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١٢ - ١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٦ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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 ٢٠٢١ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح منسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ ٣,٢٤٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، تم تخصيص مبلغ ٣٢٤ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ٣,٢٤٤ مليون درهم. يتم تخصيص جزء من الأرباح إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

من أجل تقليل التزامات ديونها لغرض تحسين هيكل رأس المال والوفاء بدفعات الاستحواذ على الأراضي وتحقيق قيمة للمساهمين على المدى الطويل، لم يوصي مجلس إدارة الشركة بأي توزيعات أرباح للمساهمين لسنة ٢٠٢١، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي التالي للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد تخصيص حصة الاحتياطي القانوني إلى الأرباح المحتجزة. بلغ إجمالي حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٤,٤٩٣ مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٢

شهدت المجموعة أعلى مبيعات عقارات على الإطلاق خلال عام ٢٠٢١ بمبلغ ٢٧,٤٤٠ مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وستواصل المجموعة التركيز على إطلاق مشاريع جديدة خلال عام ٢٠٢٢ لخلق حزمة أعمال مستقبلية.

تعتبر حزمة المبيعات الجوهرية للمجموعة البالغة ٢٨,٦١٦ مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وقطاع التطوير المتين بمثابة الدعامة الرئيسية التي تحقق النمو المستدام للأعمال في المستقبل. سواصل التركيز على وضع معايير تتمحور حول التصميم وجودة البناء واختيار وسائل الراحة إلى جانب تعزيز نهجنا الذي يتركز حول عملائنا. تهدف استراتيجيتنا لإتاحة القدرات الحقيقية لقطاع تطوير العقارات إلى تحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا، وسواصل التركيز على امكانياتنا الأساسية. كما سواصل التركيز على النمو المستقبلي من خلال إطلاق مشاريع جديدة، والابتكار الرقمي، وإضافة قيمة بصورة مستمرة إلى قطاع العقارات في دبي خلال عام ٢٠٢٢.

من المتوقع أن تقوم المجموعة بتسليم ما يزيد عن ٨,٠٠٠ وحدة سكنية خلال عام ٢٠٢٢ عبر مختلف المخططات الرئيسية في وسط مدينة دبي وميناء خور دبي ودبي هيلز استيت وإعمار بيتشفرنونت والمربع العربية ٣ وإعمار الجنوب.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

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 أنشطتنا الاعتيادية وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

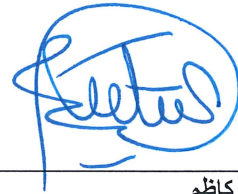
أعضاء مجلس الإدارة

(السيد/ عدنان كاظم)	(السيد/ عدنان كاظم)
(الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر)	(السيد/ محمد علي العبار)
(السيد/ جمال بن ثنية)	(السيد/ أحمد جاوا)
(السيد/ عبدالله العور)	(السيد/ خالد الحليان)
(السيد/ خالد الحليان)	

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢٢ 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

١٧ مارس ٢٠٢٢

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

تقرير مدقي 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 ٢٠٢١، 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 ٢٠٢١، 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 مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك 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 وللقواعد الدولية للسلوك 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 للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأيها حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
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 إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقدير 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 في وقت محدد؛ - تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء، وبالنسبة لالتزامات الأداء التي تم الوفاء بها على مدى فترة زمنية، الاعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء؛ و - تقييم احتمالية تحصيل المجموعة للثمن المستحق بموجب العقود المبرمة مع العملاء.	- قمنا بتقييم مدى ملاءمة 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 فيما يتعلق بالإيرادات؛ - قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتنفيذ النظم 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 نسبة الإنجاز لتشديد 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 الخارجي المعين من قبل الإدارة والاتفاقيات الداعمة والمعلومات الأخرى ذات الصلة. فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا باختبار على أساس العينة، 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.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

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

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا
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 بمقيم خارجي مؤهل مهنياً لتقييم القيمة القابلة للتحقيق لجزء كبير من عقاراتها، وتتطوي عملية تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق على أحكام جوهرية لتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها. ينطوي تقرير المقيم الخارجي على أحكام تتعلق بعدم اليقين الجوهرية بسبب اضطراب السوق الناتج عن وباء كوفيد-١٩، وهو ما يتوافق مع الإرشادات الصادرة عن المعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين. إن هذه الأحكام لا تلغي التقييم ولا تشير إلى عدم إمكانية الاعتماد عليه، ولكنها تشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين بشأن تقييم القيمة القابلة للتحقيق لعقارات المجموعة مقارنة بظروف السوق العادية. إن تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق يتطلب قيام الإدارة بوضع تقديرات وأحكام جوهرية علاوة على عدم اليقين الجوهرية في التقديرات، مما يتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق في هذا المجال حيث إن أي خطأ في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق قد يكون له تأثير جوهرية على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.	- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيم الخارجي والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة به مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيته أو وضعت قيوداً على نطاق عمله؛ - قمنا بالاستعانة بالمختصين في التقييم العقاري لدينا، واللذين قاموا على أساس العينة، بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في التقييم والتحقق من الافتراضات الخاصة مثل تقديرات أسعار المبيعات وتكلفة الانجاز ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة المناسبة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛ - قمنا على أساس العينة بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرة 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.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا.

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، بناءً على الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، 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 (وتعديلاته)، 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 رأيًا. 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.

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 الموضوعية 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 تثير شكوكاً جوهرياً 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 وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت والأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون 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.
- نقدم 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، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها لتقليص هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

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 للسنة 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 (وتعديلاته)، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- (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 (وتعديلاته)؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مفصّل عنه في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترّع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته)، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛ و
- (٨) يبين الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

إميليو بيررا

رقم التسجيل: ١١٤٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٧ مارس ٢٠٢٢

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٩,٧٥٨,٢٨٣	١٥,٦٠١,٨٩٢	٤	الإيرادات
(٦,٢٧٩,٨٦٩)	(٩,٨٦٧,١٩٤)	٤	تكلفة الإيرادات
٣,٤٧٨,٤١٤	٥,٧٣٤,٦٩٨		إجمالي الأرباح
(١,٣٠٤,٨٤٨)	(١,٦٥٣,٥٠٨)	٥	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
٥٦,٧٢٥	١٢٤,٠٩٨	٦	إيرادات التمويل
(٣٠٠,٣١٢)	(٢٦٨,٣٢١)	٧	تكاليف التمويل
٢٧,٦٨٢	٦٠,٦٥٩		إيرادات أخرى
٩٧,٨٦٩	٢٣٤,٨٨٤	١٣	الحصة من نتائج انتلافات مشتركة
٢,٠٥٥,٥٣٠	٤,٢٣٢,٥١٠		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
٢,٠٥٥,٥٣٠	٤,٢٣٢,٥١٠		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			المنسوبة إلى:
١,٦٥٧,٣١٠	٣,٢٤٤,٣٣٩		مساهمي الشركة
٣٩٨,٢٢٠	٩٨٨,١٧١	٢٨	الحصة غير المسيطرة
٢,٠٥٥,٥٣٠	٤,٢٣٢,٥١٠		
			ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:
٠.٤١	٠.٨١	٢١	- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

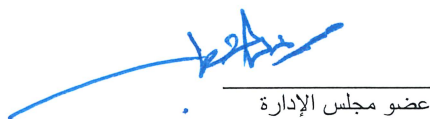
(١ دولار أمريكي = ٣.٢٧٣ درهم)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات		
٣,٣٤٩,٩٩٧	٥,٦٨٨,٦٥٥	٨ النقد والأرصدة المصرفية
٩,٦٩٢,٦٣٦	١٤,٥٩٥,٦٢٤	٩ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٤,٦٦٨,٧٠٥	٢,٩٤٢,٧٩٨	١٠ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفيات أخرى مدفوعة مقدماً
١٤,٤٦٩,٥٨٨	١١,١٧٩,٦٠٩	١١ عقارات لغرض التطوير
٩٧٥,٢٤٨	٩٧٩,٧٢٩	١٢ قروض لانتلافات مشتركة
٥١٦,٣٦٢	٧٥١,٢٤٦	١٣ استثمارات في انتلافات مشتركة
٣٦,٤٠٢	٢٦,٩٣١	١٤ الممتلكات والآلات والمعدات
٣٣,٧٠٨,٩٣٨	٣٦,١٦٤,٥٩٢	إجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
١٢,٨٨٧,٧٦٤	١١,٢٠١,٠٨٩	١٥ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢,٧٣٣,٠٤١	٤,٤٦٤,٥٨٩	١٦ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٨٥٤,٦٢٤	٨٠٣,٨٣٦	١٧ ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٧١١,٤٤٦	٣,٢٥٨,٦٦٧	١٨ قروض وسلفيات تخضع لفائدة
٢٢,٢٩٧	٢١,٠٣٥	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٠,٢٠٩,١٧٢	١٩,٧٤٩,٢١٦	إجمالي المطلوبات
حقوق الملكية		
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة		
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٩ رأس المال
٨٥٥,٣٥٦	١,١٧٩,٧٩٠	٢٠ الاحتياطي القانوني
٦,٣٩٧,٠١٠	٩,٣١٣,٠١٥	الأرباح المحتجزة
١١,٢٥٢,٣٦٦	١٤,٤٩٢,٨٠٥	الحصص غير المسيطرة
٢,٢٤٧,٤٠٠	١,٩٢٢,٥٧١	٢٨
١٣,٤٩٩,٧٦٦	١٦,٤١٥,٣٧٦	إجمالي حقوق الملكية
٣٣,٧٠٨,٩٣٨	٣٦,١٦٤,٥٩٢	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

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 ٢٠٢١ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

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


عضو مجلس الإدارة


عضو مجلس الإدارة

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المنسوبة إلى مالكي الشركة					
رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطر ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٥,٣٥٦	٦,٣٩٧,٠١٠	١١,٢٥٢,٣٦٦	٢,٢٤٧,٤٠٠	١٣,٤٩٩,٧٦٦
-	-	٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٢٤٤,٣٣٩	٩٨٨,١٧١	٤,٢٣٢,٥١٠
-	-	-	-	-	-
-	-	٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٢٤٤,٣٣٩	٩٨٨,١٧١	٤,٢٣٢,٥١٠
-	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)
-	-	-	-	(١,٣١٣,٠٠٠)	(١,٣١٣,٠٠٠)
-	٣٢٤,٤٣٤	(٣٢٤,٤٣٤)	-	-	-
٤,٠٠٠,٠٠٠	١,١٧٩,٧٩٠	٩,٣١٣,٠١٥	١٤,٤٩٢,٨٠٥	١,٩٢٢,٥٧١	١٦,٤١٥,٣٧٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١

أرباح السنة

الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

علاوات أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة (إيضاح ٢٦)

المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المنسوبة إلى مالكي الشركة					
رأس المال	الاحتياطي القانوني	الأرباح المحتجزة	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٦٢٥	٤,٩١٠,٣٣١	٩,٥٩٩,٩٥٦	٢,٧٥٤,١٨٠	١٢,٣٥٤,١٣٦
-	-	١,٦٥٧,٣١٠	١,٦٥٧,٣١٠	٣٩٨,٢٢٠	٢,٠٥٥,٥٣٠
-	-	-	-	-	-
-	-	١,٦٥٧,٣١٠	١,٦٥٧,٣١٠	٣٩٨,٢٢٠	٢,٠٥٥,٥٣٠
-	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)
-	-	-	-	(٩٠٥,٠٠٠)	(٩٠٥,٠٠٠)
-	١٦٥,٧٣١	(١٦٥,٧٣١)	-	-	-
٤,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٥,٣٥٦	٦,٣٩٧,٠١٠	١١,٢٥٢,٣٦٦	٢,٢٤٧,٤٠٠	١٣,٤٩٩,٧٦٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠

أرباح السنة

الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

علاوات أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة (إيضاح ٢٦)

المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)		
٢٠٢١	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
أرباح السنة	٤,٢٣٢,٥١٠	٢,٠٥٥,٥٣٠
التعديلات على:		
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة	(٢٣٤,٨٨٤)	(٩٧,٨٦٩)
الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)	١٢,٤٠١	١٨,٨٨٣
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي	(١,٢٦٢)	(١,٧٢٩)
تكاليف التمويل	٢٦٨,٣٢١	٣٠٠,٣١٢
إيرادات التمويل	(١٢٤,٠٩٨)	(٥٦,٧٢٥)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل	٤,١٥٢,٩٨٨	٢,٢١٨,٤٠٢
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	(٤,٨٣٨,٦٦٥)	(١,٠٨٢,٩٦٦)
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً	(٧٩٤,٥٣١)	(٧١,٦٦٨)
عقارات لغرض التطوير	٣,٢٨٩,٩٧٩	٢٩٩,٥٦٨
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	١,٧٣١,٥٤٨	(٦٩٣,٣١٨)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٠٦,٩١٢	(٢٧١,٥٢٤)
ذمم المحتجزات المدينة	(٥٠,٧٨٨)	٢٩,٨٥٥
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٤,١٩٧,٤٤٣	٤٢٨,٣٤٩
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إيرادات التمويل المستلمة	١٣,٨٠٢	٥٦,٧٢٥
سداد قرض / (تقديم قرض) إلى ائتلافات مشتركة	٤١,٤٩٢	(٦٤,٥٥٢)
مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات	(٢,٩٣٠)	(٦٥٠)
صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	٥٢,٣٦٤	(٨,٤٧٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
تكاليف التمويل المدفوعة	(١٣٩,٥٦٠)	(١٦٢,٨٧٩)
سداد تمويل من الشركة الأم	-	(١٧٠,٠٠٠)
قروض من مؤسسات مالية	٦٠٠,٠٠٠	٤٠٧,٠٤٠
سداد قروض لمؤسسات مالية	(١,٠٩٥,٨٦٢)	(١٩٩,٥١٧)
توزيعات الأرباح المدفوعة	(١,٣١٣,٠٠٠)	(٩٠٥,٠٠٠)
علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	(٣,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)
سداد التزامات الإيجار	-	(٥,٥٢٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١,٩٥٢,٣٢٢)	(١,٠٤٠,٧٨١)
الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		
النقد وما يعادله في بداية السنة	٢,٢٩٧,٤٨٥	(٦٢٠,٩٠٩)
النقد وما يعادله في نهاية السنة	٣,٣٠٧,٨٠٠	٣,٩٢٨,٧٠٩
	٥,٦٠٥,٢٨٥	٣,٣٠٧,٨٠٠

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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. ٩٤٤٠، 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. إن الشركة مدرجة أيضاً في سوق دبي المالي. تشكل الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة").

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

لم تقم المجموعة بالاستثمار في أي أسهم أو سندات خلال ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٢.

١-٢ أساس الإعداد

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

في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١، صدر المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ والذي ألغى بدوره القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ (وتعديلاته). لدى الشركة ١٢ شهراً اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٢ للامتثال لأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير القانون الجديد وتتوقع أن تمتثل به بالكامل في أو قبل التاريخ المقرر.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدراهم 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 وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراسات 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 والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣١ ديسمبر 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) 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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١-٢ 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 تغييرات 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 (بصرف النظر عن نسبة الملكية) 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 المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغييرات 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 التغيير 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.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠٪
إعمار جاردنز ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

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

١-٢ 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 موجوداتها والتزاماتها حتى لو كانت نسبة الملكية ٥٠٪ أو أكثر.

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 ائلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم فيها 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.

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 إلى 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 إلى العميل.

٢-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

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 بالمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

التقدير والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقدير 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 للتحويل 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 تقييمها 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.

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.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

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. تشمل 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 فيروس كورونا ("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 بالإضافة 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 وعمالها 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. خلال ٢٠٢١، كان هناك تحسن كبير في النتائج التشغيلية للمجموعة حيث بدأ تأثير الوباء في التلاشي. هذا وتواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الحالي بما في ذلك استراتيجية التسعير ومبادرات تقليل التكلفة.

فيما يلي تقييم الإدارة الحالي لتأثير تفشي كوفيد-١٩ على الجوانب ذات الصلة:

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 ٢٠٢١.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تتواصل التقييمات التي يقوم بها المقيم الخارجي (لغرض تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير) في تحديد فترة حول عدم اليقين الجوهري بشأن التقييم نظراً لاضطرابات السوق الناتجة عن جائحة كوفيد - ١٩، وهو أمر يتوافق مع التوجيهات الصادرة عن معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمحاسبين القانونيين RICS. ونتيجة لذلك، يجب مراعاة قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في عملية التقييم التي يقوم بها المقيم الخارجي. على الرغم من أن هذا البند لا يبطل التقييم ولا يشير إلى أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم، ولكنه يشير إلى وجود قدر كبير من عدم اليقين في ظل هذه الجائحة 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 الفترات اللاحقة. راجع كذلك الإيضاح ١١.

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التفديرات والافتراضات (تابع)

تأثير فيروس كوفيد-١٩ (تابع)

ب) التمويل والسيولة

تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خطتها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. ترى المجموعة أنه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لا يزال مركز السيولة لدى المجموعة قوي وأن أرصدها الحالية من النقد وما يعادله، إلى جانب التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية ومتطلبات السيولة الأخرى عندما تستحق في المستقبل المنظور.

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 ٢٠٢٢، 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:

المعايير الجديدة أو المعدلة

تاريخ التفعيل

١ يناير ٢٠٢٢	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	مراجع الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).
١ يناير ٢٠٢٢	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨)
١ يناير ٢٠٢٣	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 ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين".
١ يناير ٢٠٢٣	بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو انتلافة المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة الخاص بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢)
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)

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

يتم تطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١:

المعايير الجديدة أو المعدلة

تاريخ التفعيل

١ يناير ٢٠٢١	تعديلات على معدل الفائدة المعياري - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، والمعايير رقم ٧ و ٤ و ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
--------------	--

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

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

٤-٢ 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 بالإئابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات 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 بالتزام. 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.

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 يخضم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكاليف الافتراض

إن تكاليف الافتراض 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 الافتراض من مصروفات الفائدة والمصروفات الأخرى التي تكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

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

الممتلكات والآلات والمعدات

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

مراكز البيع (الدرجة ضمن الأراضي والمباني)	١٠-١ سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	٥-٢ سنوات
سيارات	٥-٣ سنوات
أثاث وتركيبات	٥-٢ 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 رسمة 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 رسمة 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 تتمثل 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 استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

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

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات الائتلاف المشترك. عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في بنود الدخل الشامل الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق ذلك، ضمن بيان الدخل الشامل الموحد أو ضمن بيان التغييرات 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.

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. تشمل 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 التجار.

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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

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 ونفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المصدر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

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 ستتحده 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 بشكل 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 الشرطين 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 للتحويل، 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

إن القيمة العادلة للموجودات المالية بعملة أجنبية يتم تحديدها بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً 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، بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبنود الموجودات ويتم الاعتراف بها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد.

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"، و
- 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 مدى 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 سداؤه، 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 وفقاً 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 جوهريّة 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 لتعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهريّة 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 جوهريّة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية 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.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

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 'لإنخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية.

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

- أزمة مالية حادة يواجهها المصدر؛
- 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 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 أولاً 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 المبدي.

الزمن 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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 مدنية ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة 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.

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 التي تم تحديدها 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 ويُدْرَج 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 لدولة الإمارات العربية المتحدة وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

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 مركز مالي وتعدل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح أن 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 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 مشابهة أو بناءً على توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الأجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الأجلة 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 والملاحظة 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).

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
٩,١٣١,٨٣٨	١٣,٥٤٤,٩١٢	بيع الوحدات السكنية
٦٢٦,٤٤٥	٢,٠٥٦,٩٨٠	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وخدمات تطوير
<u>٩,٧٥٨,٢٨٣</u>	<u>١٥,٦٠١,٨٩٢</u>	
		تكلفة الإيرادات
٦,١٧٠,٠٩١	٩,٣٠٧,٣٥٠	تكلفة الوحدات السكنية
١٠٩,٧٧٨	٥٥٩,٨٤٤	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
<u>٦,٢٧٩,٨٦٩</u>	<u>٩,٨٦٧,١٩٤</u>	

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٣٠٩,٠٢٥	١٤,١٠٠,٨٧٤	- على مدى فترة زمنية
٤٤٩,٢٥٨	١,٥٠١,٠١٨	- عند نقطة زمنية معينة
<u>٩,٧٥٨,٢٨٣</u>	<u>١٥,٦٠١,٨٩٢</u>	

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤٩,٠١٨	٧٩٢,٩٠٧	مصروفات البيع والتسويق
١٦٣,٤٥٤	١٤٠,٠٣٠	رواتب ومصروفات ذات علاقة
١٢٥,٥٩٢	٨٠,٩٦٣	مصروفات إدارة العقارات
١٨,٨٨٣	١٢,٤٠١	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٤)
٤٤٧,٩٠١	٦٢٧,٢٠٧	مصروفات أخرى
<u>١,٣٠٤,٨٤٨</u>	<u>١,٦٥٣,٥٠٨</u>	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (٢٠٢٠: لا شيء).

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠,٤٦٠	١٣,٢٢١	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة وعند الطلب لدى البنوك
١٦,٢٦٥	١١٠,٨٧٧	إيرادات تمويل أخرى (١)
<u>٥٦,٧٢٥</u>	<u>١٢٤,٠٩٨</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إيرادات تمويل عند عكس ذمم مدينة طويلة الأجل بمبلغ ١١٠,٢٩٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٦,٢٦٥ ألف درهم).

٧ تكاليف التمويل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٣,٤٧٤	٩٤,٠٣٢	تكاليف التمويل - قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٤)
١٥٦,٨٣٨	١٧٤,٢٨٩	تكاليف تمويل أخرى (١)
<u>٣٠٠,٣١٢</u>	<u>٢٦٨,٣٢١</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ١٥٧,٢١٢ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٣٧,٢٢٧ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٩٣	٩٩١	النقد في الصندوق
٣,٣٤٩,٠٠٤	٥,٦٨٧,٦٦٤	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
٣,٣٤٩,٩٩٧	٥,٦٨٨,٦٥٥	

يبلغ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥,٦٠٥,٢٨٥ ألف درهم (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. 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 ٢٠٢١ تم الاحتفاظ بمبلغ ٥,٦٢٤,٤٩٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣,٢٧٨,٨٣٤ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٩ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٧٢,٤٠٢	٧٥٣,٨٤٨	الذمم المدينة التجارية
		مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٤,٠٤٥,٠١٧	٤,٩٨٨,٢١٦	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٤,٣٧٥,٢١٧	٨,٨٥٣,٥٦٠	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
		ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي
٨,٤٢٠,٢٣٤	١٣,٨٤١,٧٧٦	
٩,٦٩٢,٦٣٦	١٤,٥٩٥,٦٢٤	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٤٨,٤٩٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٤٨,٤٩٧ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦,٦٢٩	٤٨,٤٩٧	الرصيد في بداية السنة
١٠,٨٧٥	-	المخصص المرصود خلال السنة
(١٩,٠٠٧)	-	المخصص المعكوس خلال السنة
٤٨,٤٩٧	٤٨,٤٩٧	الرصيد في نهاية السنة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ عقارات لغرض التطوير (تابع)

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 ٢٠٢١ رسملة مبلغ ٥,٢٠٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٠٦,١٨٨ ألف درهم) على أنه تكلفة افتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

١٢ قروض لانتلافات مشتركة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٦١,٣٥٩	٨٤٣,٤٩٣	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
١١٣,٨٨٩	١٣٦,٢٣٦	أولد تاون فيوز ذ.م.م
٩٧٥,٢٤٨	٩٧٩,٧٢٩	

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

١٣ استثمارات في انتلافات مشتركة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٧,٩٤٣	٢٩٩,٢٧٠	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)
٢٣٤,٥٣٦	٢٣٤,٥٣٦	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
٨٣,٨٨٣	٢١٧,٤٤٠	أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)
٥١٦,٣٦٢	٧٥١,٢٤٦	صافي الاستثمار في الانتلافات المشتركة في نهاية السنة

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف 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 دي دابليو سي 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).

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف 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 الائتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). راجع كذلك الإيضاح ٢٤ (٢).

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

(٣) بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف 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 الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية	٢٠٢١	٢٠٢٠	بلد التأسيس
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة
زعبيل سكوير ذ.م.م	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة
أولد تاون فيوز ذ.م.م	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪	الإمارات العربية المتحدة

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

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
٩٨٩,٩٥٦	-	٤٩٢,٦٢٤	١,٤٨٢,٥٨٠
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	٢١٨,٠٥٣	٤٢٠,٧٠٨
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات	-	٢١٨,٠٥٣	٤٢٠,٧٠٨
حصة المجموعة من أرباح السنة	-	١٣٣,٥٥٧	٢٣٤,٨٨٤

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
١٧٩,٨٩٤	-	٢٩٢,٧٢٠	٤٧٢,٦١٤
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢٦	١٣٦,٦٥٠	١٦٤,٩٩٢
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات	٢٦	١٣٦,٦٥٠	١٦٤,٩٩٢
حصة المجموعة من أرباح السنة	١٣	٨٣,٦٩٨	٩٧,٨٦٩

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من الائتلافات المشتركة.

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ استثمارات في انتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ للانتلافات 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
١,٩٤٦,٥٣٣	٦٤٣,١١٩	٥٦٤,٤٢٣	٣,١٥٤,٠٧٥
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٧١٤,٦٢٠ ألف درهم)			
١,٣٤٧,٩٩٣	١٧٤,٠٤٧	٢٠٩,٤١٩	١,٧٣١,٤٥٩
إجمالي المطلوبات			
٥٩٨,٥٤٠	٤٦٩,٠٧٢	٣٥٥,٠٠٤	١,٤٢٢,٦١٦
صافي الموجودات			
٢٩٩,٢٧٠	٢٣٤,٥٣٦	٢١٧,٤٤٠	٧٥١,٢٤٦
حصة المجموعة في صافي الموجودات			

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ للانتلافات 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
٢,٠٤١,٤٢٥	٦٤٣,١١٩	٣٢٧,٢٧٤	٣,٠١١,٨١٨
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٧٠٧,٧١٧ ألف درهم)			
١,٦٤٥,٥٣٩	١٧٤,٠٤٧	١٩٠,٣٢٢	٢,٠٠٩,٩٠٨
إجمالي المطلوبات			
٣٩٥,٨٨٦	٤٦٩,٠٧٢	١٣٦,٩٥٢	١,٠٠١,٩١٠
صافي الموجودات			
١٩٧,٩٤٣	٢٣٤,٥٣٦	٨٣,٨٨٣	٥١٦,٣٦٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات			

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، إن الانتلافات المشتركة للمجموعة لديها التزامات بمبلغ ٢,٤٤٦,١٩٨ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣,٠٩٩,٣٠٧ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ الممتلكات والآلات والمعدات

: ٢٠٢١

أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أراضي ومباني	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,١٢٩	٥٨,٣٥٧	٢٤,٢٩٧	٣٠	١٣,٣١٩	١١٢,١٣٢
٣٢	-	١٨٧	٢٢	٢,٦٨٩	٢,٩٣٠
١٦,١٦١	٥٨,٣٥٧	٢٤,٤٨٤	٥٢	١٦,٠٠٨	١١٥,٠٦٢
١١,٠١٤	٢٨,٦٩٣	٢٢,٦٩٠	١٤	١٣,٣١٩	٧٥,٧٣٠
٣,٥٢٦	٥,٨٣٦	٣٤٤	٦	٢,٦٨٩	١٢,٤٠١
١٤,٥٤٠	٣٤,٥٢٩	٢٣,٠٣٤	٢٠	١٦,٠٠٨	٨٨,١٣١
١,٦٢١	٢٣,٨٢٨	١,٤٥٠	٣٢	-	٢٦,٩٣١

: ٢٠٢٠

أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أراضي ومباني	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,٠٩٨	٥٨,٣٥٧	٢٣,٦٨٤	٢٤	١٣,٣١٩	١١١,٤٨٢
٣١	-	٦١٣	٦	-	٦٥٠
١٦,١٢٩	٥٨,٣٥٧	٢٤,٢٩٧	٣٠	١٣,٣١٩	١١٢,١٣٢
٦,١٥٤	٢٢,٨٥٧	١٩,٨٥٣	٩	٧,٩٧٤	٥٦,٨٤٧
٤,٨٦٠	٥,٨٣٦	٢,٨٣٧	٥	٥,٣٤٥	١٨,٨٨٣
١١,٠١٤	٢٨,٦٩٣	٢٢,٦٩٠	١٤	١٣,٣١٩	٧٥,٧٣٠
٥,١١٥	٢٩,٦٦٤	١,٦٠٧	١٦	-	٣٦,٤٠٢

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,١٣٥,٩٦٢	٤,٠١٨,٢٢٧	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
٣,٥٦٤,٩٥٣	٢,٩١٦,٣٩٣	دائنون لشراء أراضي
٤,٥٠٨,٧٦٨	٢,٦٣٦,٧٢٨	مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٩٢٨,٢٤٧	٧٩٨,٧٦٣	ذمم دائنة تجارية (١)
١٢٠,٥٨٣	٢٢١,٠٠٣	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
١٨٢,٥٣٧	١٥٩,٣٣٤	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
٤٤٦,٧١٤	٤٥٠,٦٤١	استحقاقات وذمم دائنة أخرى
١٢,٨٨٧,٧٦٤	١١,٢٠١,٠٨٩	

(١) تتضمن الذمم الدائنة التجارية على تسهيلات خصم المورد بمبلغ ١٥٤,٤٧١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٢,٥٣٣ ألف درهم) والتي بموجبها يختار الموردون استلام السداد 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.

(٢) 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 المطالبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٢٧ (ج)).

١٦ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٤٢٦,٣٥٩	٢,٧٣٣,٠٤١	الرصيد في بداية السنة
٨,٨٤١,١١١	١٦,٧٧٧,٤٧٨	زائداً: الإضافات خلال السنة
(٩,٥٣٤,٤٢٩)	(١٥,٠٤٥,٩٣٠)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة
٢,٧٣٣,٠٤١	٤,٤٦٤,٥٨٩	الرصيد في نهاية السنة

تم تخصيص المبلغ الكلي من سعر البيع للالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٢٢,٦١٠,٩٩٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٧,٣٩٤,٩٢٨ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة تتراوح من ١ - ٥ سنوات.

١٧ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٤,٤٦٦	٤٥٢,٨٣٥	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر
٤٠٠,١٥٨	٣٥١,٠٠١	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر
٨٥٤,٦٢٤	٨٠٣,٨٣٦	

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧٦٣,٢٦٧	٣,٧١٥,١٩٧	الرصيد في بداية السنة
٤٤٩,٢٣٩	٦٨٣,٣٧٠	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
(٤٩٧,٣٠٩)	(١,١٣٨,٠٥٩)	ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة
٣,٧١٥,١٩٧	٣,٢٦٠,٥٠٨	الرصيد في نهاية السنة
(٣,٧٥١)	(١,٨٤١)	ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المنسوبة مباشرة
٣,٧١١,٤٤٦	٣,٢٥٨,٦٦٧	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة
٤٢,١٩٧	٣,٠٥٩,٢٦٥	بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:
٣,٦٦٩,٢٤٩	١٩٩,٤٠٢	خلال ١٢ شهراً*
٣,٧١١,٤٤٦	٣,٢٥٨,٦٦٧	بعد ١٢ شهراً

خلال ٢٠١٩، استفادت المجموعة من تسهيل ائتماني متجدد مدته ٦ سنوات بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن هذا التسهيل غير مضمون، ويخضع لمعدل فائدة بواقع ٣ أشهر لليبور + ١,٢٥٪ سنوياً. يخضع هذا التسهيل لبعض التعهدات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٨٦٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,١٧٧,١٨٨ ألف درهم) من التسهيل. إن هذا التسهيل هو قرض يترتب عليه فائدة وتم عرضه في البيانات المالية الموحدة بمبلغ ٣,١٧٥,٢٩٧ ألف درهم (٢٠٢٠: ٣,٦٦٩,٢٤٩ ألف درهم)، بعد خصم التكلفة غير المطفأة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

خلال السنة، فعلت المجموعة تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زائداً ١٪ سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم تقم المجموعة بسحب أي مبلغ من هذا التسهيل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم إدراج مبلغ ٨٣,٣٧٠ ألف درهم (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 الإمارات العربية المتحدة ويستحق سدادها عند الطلب.

*يمثل بشكل رئيسي المبلغ المستحق الدفع للتسهيل الائتماني المتجدد الذي يمكن تمديده إذا لزم الأمر.

١٩ رأس المال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٠: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٠: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)

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 ٣٢٤,٤٣٤ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (٢٠٢٠: ١٦٥,٧٣١ ألف درهم). تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١ ربحية السهم

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

يتم احتساب الربح المخفف للسهم بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر المنسوبة 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	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٥٧,٣١٠	٣,٢٤٤,٣٣٩	الربحية: الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم بالآلاف المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٠.٤١	٠.٨١	ربحية السهم: - ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)

٢٢ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٦,٣٥١,٤٦٥ ألف درهم (٢٠٢٠: ٦,٥٠٣,٥٠٦ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٣ الارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ ٤,٣٨٤,٧٨٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ٦,٤٣٤,٠٨٥ 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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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.

تبرم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية معاملات مع الأفراد والكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة. تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة موظفي الإدارة الرئيسيين والشركات المملوكة تحت سيطرة مشتركة والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وغيرها.

إن الشركة الأم للمجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوكة من قبل حكومة دبي ("الحكومة"). تدخل المجموعة في معاملات، في سياق الأعمال الاعتيادية، مع كيانات ومنشآت مملوكة للحكومة يكون لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير هام. وفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، والتي هي في الأساس ذات طبيعة تمويلية وأنشطة تشغيلية ذات صلة، ويتم دخول فيها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط تجارية.

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	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٧,٢٥٧	٤٩٧,٣١٧	الشركة الأم:
٢٩٣,٠٤١	٤٨٩,٩٤٣	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٥٩,٨٥٦	٤٠,٣٥٥	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)
٦٥٥,٠٠٠	-	تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)
(٨٢٥,٠٠٠)	-	تمويل مستلم (راجع (٣) أدناه)
١٨٤,٧٧٧	-	سداد تمويل (راجع (٣) أدناه)
		تحويل عقارات لغرض التطوير من الشركة الأم

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,١٦٠	٦٤,٦٠٧	المنشآت الشقيقة:
٩٢,٤٨٠	٥٢,٦١٨	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
		مصروفات تطوير العقارات
٤١٣	١,٠٤٦	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
		مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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	٢٠٢١	الشركة الأم:
ألف درهم	ألف درهم	موجودات وضم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى
٣,٢٠٧,٣٩١	١,٦٣١,١٦٢	مدفوعة مقدماً (٢) أدناه
٤,٤٧٥,٦٩٦	٢,٥٩٨,٨٠٥	الضم الدائنة التجارية والأخرى (١) و(٣) أدناه
		المنشآت التابعة:
٢٧,٧٨٢	٢٤,٣٣٤	موجودات وضم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
٣٣,٠٧٢	٣٧,٩٢٤	الضم الدائنة التجارية والأخرى

(١) تخصيص مصرفات الشركة:

قامت الشركة الأم بتقديم بعض المهام للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه المهام إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزينة وعلاقات المستثمرين والقسم المالي والمحاسبي والامتثال وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. وفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص مصرفات الشركة من قبل الشركة الأم على أساس نسبة ٣٪ من إيرادات المجموعة. خلال السنة الحالية، اتفقت المجموعة والشركة الأم على تسوية مبلغ ٢,٥٢٠,٤٣٨ ألف درهم مستحق الدفع من قبل المجموعة إلى الشركة الأم عن طريق المقاصة مقابل ضم مدينة بمبلغ ٤,١٥١,٦٠٠ ألف درهم من الشركة الأم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(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. وفقاً 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 (٢٠٢٠: ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بواقع ٣ أشهر ليبدأ ١.٤٪ سنوياً. 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	٢٠٢١	تعويضات قصيرة الأجل
ألف درهم	ألف درهم	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٥٤,٥٦٤	٤٢,١٤٢	
١,٦٣٠	١,٨٨٨	
٥٦,١٩٤	٤٤,٠٣٠	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٣٤ موظف (٢٠٢٠: ٣٩ موظف).

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بمبلغ ٣,٩٠٠ ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة ٢٠٢٠ حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة الذي انعقد في ٨ أبريل ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٤,٩٠٠ ألف درهم).

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ٢٠٢٠ خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٨ أبريل ٢٠٢١ .

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة عدم دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٢٠٢١.

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.

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

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد وذمم المحتجزات 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 النقد والأرصدة المصرفية 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 أداء 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 بالسماوات 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 ومعقولة المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. سنقوم 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 النقد والأرصدة المصرفية والقروض إلى ائتلافات 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 المطفاة ٢٢,٩٧٠,٠٧٦ ألف درهم (٢٠٢٠: ١٧,٢٨٤,٩٥٧ 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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 بالافتراض من المؤسسات المالية.

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

٢٠٢٠		٢٠٢١		
التغير في نقاط	حساسية إيرادات/	التغير في نقاط	حساسية إيرادات/	
الأساس	مصرفات الفائدة	الأساس	مصرفات الفائدة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٧,١٥٢	١٠٠±	٣٢,٦٠٥	١٠٠±	القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد
٢٥,٨٤٨	١٠٠±	٢٥,٨٤٨	١٠٠±	الذمم الدائنة التجارية والأخرى

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 باحتياطي كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض من الشركة الأم، 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 إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٣,١١٨,٦٩٠	٢١٢,٨٥٨	-	٣,٣٣١,٥٤٨
ذمم المحتجزات الدائنة	٤٥٢,٨٣٥	٣٥١,٠٠١	-	٨٠٣,٨٣٦
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦,٩٠٢,٣٢٦	٣,٨٢٩,١٢٤	٧٦٧,٣٠٩	١١,٤٩٨,٧٥٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	١٠,٤٧٣,٨٥١	٤,٣٩٢,٩٨٣	٧٦٧,٣٠٩	١٥,٦٣٤,١٤٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	١٠٠,٧٤٣	٣,٧٤٠,١١٣	-	٣,٨٤٠,٨٥٦
ذمم المحتجزات 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	٧,٤٦٨,٧٧٥	١,٠٥٥,٧١١	١٨,٠١٤,٣٨٠

(د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على الأسهم المنسوبة 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 ناقصة النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية المنسوبة 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.

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 أيضاً 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 ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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 التي لها حصة مادية غير مسيطرة قد تم عرضها أدناه:

نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٠	نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢١	بلد التأسيس
٥٠٪	٥٠٪	الإمارات العربية المتحدة
		دبي هيلز استيت ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة المملوكة جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٠٢٧,٦٧٢	٧,٢٧٦,٢٦٦	إجمالي الموجودات
٢,٥٣٢,٨٧٢	٣,٤٣١,١٢٤	إجمالي المطلوبات
٤,٤٩٤,٨٠٠	٣,٨٤٥,١٤٢	إجمالي حقوق الملكية
٢,٢٤٧,٤٠٠	١,٩٢٢,٥٧١	المنسوبة إلى:
		مالكي الشركة
٢,٢٤٧,٤٠٠	١,٩٢٢,٥٧١	الحصص غير المسيطرة

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٨ الحصة غير المسيطرة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

<u>دبي هيلز استيت ذ.م.م</u>		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٤٦١,٣٠٦	٤,٣٢٣,٧٨١	الإيرادات
٧٩٦,٤٤٠	١,٩٧٦,٣٤٢	أرباح السنة
٧٩٦,٤٤٠	١,٩٧٦,٣٤٢	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٣٩٨,٢٢٠	٩٨٨,١٧١	المنسوبة إلى:
٣٩٨,٢٢٠	٩٨٨,١٧١	مالكي الشركة
		الحصة غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان التدفقات النقدية لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

<u>دبي هيلز استيت ذ.م.م</u>		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٢٨,٥٨٥	٣,٠٨٨,٩٢٧	النقد من الأنشطة التشغيلية
١٢,٥٣٢	٣,٤٩٠	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(١,٨١٠,١٩٦)	(٢,٦٣٠,٧٣٤)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٣٠,٩٢١	٤٦١,٦٨٣	صافي الزيادة في النقد وما يعادله