

واحة الزاوية القابضة ش.م.خ  
والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ وشركاتها التابعة

## البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### الصفحات

١

تقرير مجلس الإدارة

٧

بيان المركز المالي الموحد

٨

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

٩

بيان الدخل الشامل الموحد

١٠

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١١

بيان التدفقات النقدية الموحد

٥٢ - ١٢

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير مجلس الإدارة

يقوم أعضاء مجلس الإدارة بتقديم تقريرهم مرفقاً بالبيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعةً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

### الأنشطة الرئيسية

إن الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") هي تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

### النتائج والتوزيعات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجلت المجموعة إيرادات بمبلغ 20,805,323 درهم (2019 - 469,372,830 درهم) وتکبدت خسائر للسنة بمبلغ 190,995,962 درهم (2019 - خسائر بمبلغ 121,461,201 درهم).

### أعضاء مجلس الإدارة

كما في 31 ديسمبر 2020، كان أعضاء مجلس إدارة المجموعة كما يلي:

السيد عبد الله بخيت سيف مرشد المرر.  
السيد عبد الله سعيد عبد الله بروك الحميري.  
السيد عبد الله صبحي احمد عطاطرة.  
السيد محمد صبحي احمد عطاطرة.  
السيد عبد العزيز فهد حمد العنيري.  
السيد سلطان سالم شلوب الدرعي.  
السيد محمد هاني هاشم العناني.

### مدققو الحسابات

تم تعيين السادة إرنست ويونغ كمدققين خارجين لحسابات المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وقد أنهوا عملهم وهم مؤهلون لإعادة تعيينهم.

لصالح وبالنيابة عن مجلس الإدارة



السيد عبد الله سعيد عبد الله بروك الحميري

التاريخ: ٢٥ مارس ٢٠٢١

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

#### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولي. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية نفت الانتهاء إلى الإيضاح رقم ١-٢ حول البيانات المالية الموحدة، والذي يوضح أن المجموعة قد تكبدت خسائر بمبلغ ١٩٠,٩٥٩٦٢ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم) وكما في ذلك التاريخ، كانت لديها خسائر متراكمة بمبلغ ١١٢,٧٤٢,٩٢٤ درهم (٢٠١٩ - أرباح غير موزعة بمبلغ ٧٨,٢٥٣,٠٣٨ درهم) وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣٠,٧٦,٥٧٢,٤٠٧ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٥٤٢,٩٨٥,١٧٩ درهم). كما هو مبين في الإيضاح ١-٢، تشير هذه الظروف، إلى جانب أمور أخرى منصوص عليها في الإيضاح ١-٢، إلى وجود تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وإن رأينا غير متحفظ بشأن هذا الأمر.

#### الأمور الأخرى

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى في تقريره المؤرخ ١٣ مايو ٢٠٢٠ رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة، مع وجود فقرة "التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية".

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة التقديرات غير المؤكدة الجوهرية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية، فقد حددنا أن الأمور الموضحة أدناه هي أمور تدقيق هامة والتي سيتم الإفصاح عنها في تقريرنا. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي، وعند تكوين رأي مدقق الحسابات حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الضاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### أمور التدقيق الهامة (تتمة)

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بذلك الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تدقيقاً لإجراءات المصممة للإلتزام إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق	أمر التدقيق الهام
	<b>(أ) تقييم العقارات الاستثمارية</b>
لقد حصلنا على تقارير التقييم المقدمة من قبل المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الإدارة لتحديد التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والذي تم إجراؤه من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين").	بلغت العقارات الاستثمارية ٢,٢٧٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٣١٦ - ٢,٣١٦ مليون درهم) والتي تمثل ٤٣٪ من إجمالي الموجودات (٢٠١٩ - ٤٥٪ من إجمالي الموجودات).
تحققنا من المعلومات المالية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية المستخدمة من قبل المقيمين عن طريق مطابقتها مع السجلات المحاسبية التي تحفظ بها المجموعة. لقد استعننا بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقارير تقييم عقارات استثمارية مختارة، وقمنا بتقييم ما إذا كان منهج التقييم والأساليب المستخدمة متواقة مع المعايير المعمول بها لتقدير العقارات ومناسبة للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لأغراض البيانات المالية الموحدة. أجرينا مناقشات مع المقيم لفهم نطاق عملهم.	يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تستخدم المجموعة التقييمات التي أجريت من قبل مقيمين خارجيين للتحقق من القيمة لهذه العقارات الاستثمارية. يتضمن تقييم العقارات الاستثمارية افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تغير في تقديرات/افتراضات الإدارة المستخدمة لتقدير العقارات الاستثمارية يمكن أن يكون له تأثير جوهرى على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
علاوةً على ذلك، راجعنا الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بشأن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم والتي قد يكون لها تأثير جوهرى على تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.	يتضمن الإيضاحين ١١ و ٢٨ حول البيانات المالية الموحدة افصاحات عن طرق التقييم والافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقدير العادل للعقارات الاستثمارية.
قمنا أيضاً بمراجعة شروط المهمة بين المقيم والمجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود على نطاق عملهم.	

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الضاوية القابضة ش.م.خ (تمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

#### المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤلية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها، أن هناك أخطاءً جوهريّة في تلك المعلومات الأخرى، فإنه علينا الإشارة إلى ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تتوى تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدوليّة سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهريّة عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في إطار عملية التدقيق التي تم وفقاً لمعايير التدقيق الدوليّة، نقوم بإجراء الأحكام المهنيّة مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الضاوية القابضة ش.م.خ (تمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعنى بالتدقيق لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستثمارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة علىمواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتبعنا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحفوظ البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نواصل مع مسؤولي الحكومة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهيرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقم بإقراراً لمسؤولي الحكومة بيفيد بأننا قد امتننا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكلة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.
- ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمسؤولي الحكومة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية لقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ (تتمة)

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من عقد تأسيس الشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- (٣) تحفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إن وُجِدَت)، ضمن الإيضاحين رقم ١ ورقم ١٣ حول البيانات المالية الموحدة؛
- (٦) يبين إيضاح ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة المعاملة الجوهرية مع الطرف ذي العلاقة والشروط التي اعتمدت عليهما؛
- (٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستترع انتباها ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو فيما يخص الشركة، النظام الأساسي لها، على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٦ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ولينغ



موقعة من قبل:  
 أشرف أبو شرخ  
 شريك  
 رقم التسجيل : ٦٩٠

٢٥ مارس ٢٠٢١  
 دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	الموجودات
درهم	درهم		
١٣,٤٦٣,٠٢١	١٤,٠٩٨,٨٤٩	٩	ممتلكات ومعدات
٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧	٢,٧٨٠,١٣٠,٢٣١	١٠	عقارات بعرض التطوير
٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣	١١	عقارات استثمارية
٦,٠٥٨,٨٨١	٤,٦١٠,٠٤٧	١٢	موجودات حق الاستخدام
٤٣,١٩٠,٠٠٠	٢٩,٥٥٠,٠٠٠	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
١٥,٩٩١,٩٥٧	١٣,٥٢١,٣٣٩	١٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	١٠٣,٨٥٨,١١٨	١٥	النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<u>٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩</u>	<u>٥,٢٢٤,٠٣٣,٠٠٧</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>

حقوق الملكية والمطلوبات	حقوق الملكية
رأس المال	رأس المال
احتياطي قانوني	احتياطي الاستحوذ
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (الخسائر المتراكمة) / الأرباح المحتجزة	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (الخسائر المتراكمة) / الأرباح المحتجزة
<u>١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨</u>	<u>١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٢</u>
	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>

المطلوبات
قرصوص وتسهيلات بنكية
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
مطلوبات عقود الإيجار
ذمم دائنة تجارية وأخرى
دفقات مقدمة من عملاء
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٣,٥١٣,٩٥١,٩٤١</u>
<u>٣,٨٣٢,٥٧٧,٠٤٥</u>
<u>٥,١١٠,٢٧٦,٤٢٩</u>
<u>٥,٢٢٤,٠٣٣,٠٠٧</u>
<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

أنس صبّري أحمد مطاطرة  
رئيس المجموعة

عبد الله بروك الحميري  
نائب رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
درهم	درهم		
٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠	٢٠,٨٠٥,٣٢٣	٥	الإيرادات
(٣٢٥,٩٣٢,٤٦٨)	(٨٣٥,٤٨٧)	٦	تكلفة الإيرادات
١٤٣,٤٤٠,٣٦٢	١٩,٩٦٩,٨٣٦		إجمالي الأرباح
(٧٣,٠٢٥,١٠٩)	(٤٨,٤٠٦,٨٤١)	٧	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
٦٢٧,٤٦٩	٢,٩٨١,٣٨٤		دخل آخر
(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	(٣٨,٤٨٨,٤٣٥)	١١	خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(٢٩,٣٠٦,٥٠٢)	(٦٣,٩٤٤,٠٥٦)		الخسائر من العمليات
(٩٣,٦٨٧,١٩١)	(١٢٧,١١١,٩٠٦)	٨	تكلف تمويل
١,٥٣٢,٤٩٢	٦٠,٠٠٠		دخل تمويل
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)		الخسارة للسنة
			ربحية السهم
			ربحية السهم للخسائر العائدة لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم
(٠,٠٥٣)	(٠,٠٨٣)	٢٤	الربح الأساسي والمخفف للسهم

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الضاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الخسائر للسنة	إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	٢٠٢٠	٢٠١٩
<b>بنود الخسارة الشاملة الأخرى</b> البنود التي قد يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة			
أرباح الصرف الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية	٢٦٧,٤٣٦	٥٤٥,٥١٦	٢٠٢٠
<b>البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة</b>			
التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة	١٣	١٤,١٤٠,٠٠٠	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)
من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
<b>بنود الخسائر الشاملة الأخرى للسنة</b>			
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة		(٢٠٤,٨٦٨,٥٢٦)	(١٣٩,٧٣٧,٩٢٥)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة واحة الراوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١ في المنتهية السنة لل

احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية								الرصيد في 1 يناير 2019
إجمالي حقوق الملكية	إيرادات الأرباح	المتحجزة	الدخل الشامل من خلال بنود أخرى	احتياطي بالقيمة العادلة للعملات الأجنبية	احتياطي الاستحواذ	احتياطي قانوني	رأس المال	
درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	
١,٧٨٨,٠٦٢,٤١٣	٢٥٩,٧٢٦,٤٧٩	(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩,٩٤٠,٦٠٦)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤		
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	-	-	-	-	-	-	الخسائر للسنة
(١٨,٢٢٦,٧٢٤)	-	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	٥٤٥,٥١٦	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) الأخرى للسنة
(١٣٩,٧٣٧,٩٢٥)	(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	٥٤٥,٥١٦	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة
(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح (إيضاح ١٦)
-	(٨,٠١٢,٢٤٠)	٨,٠١٢,٢٤٠	-	-	-	-	-	خسائر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خال
-	(٨,٠١٢,٢٤٠)	٨,٠١٢,٢٤٠	-	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨	٧٨,٢٥٣,٠٣٨	(٢٦,٨١٠,٠٠٠)	(١٩,٣٩٥,٠٩٠)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	-	-	-	-	-	-	الخسائر للسنة
(١٣,٨٧٢,٥٦٤)	-	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	٢٦٧,٤٣٦	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) الأخرى للسنة
(٢٠٤,٨٦٨,٥٢٦)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	٢٦٧,٤٣٦	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل/(الخسائر الشاملة) للسنة
١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٢	(١١٢,٧٤٢,٩٢٤)	(٤٠,٩٥٠,٠٠٠)	(١٩,١٢٧,٦٥٤)	(٧٥٥,٩٠٨,٦٠٦)	٧,٤٥٦,١١٢	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
درهم	درهم		الخسائر للسنة
(١٢١,٤٦١,٢٠١)	(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)		التعديلات للبنود التالية:
٤,٥٧٤,٢٣٣	٣,٨٢٢,٥٦٠	٩	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(١,٨٩٦,٦٧٣)	٩	تعديل الاستهلاك
١,٩١٣,٣٣١	٢,١٤٧,٧٨٠	١٢	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٠٠,٣٤٩,٢٢٤	٣٨,٤٨٨,٤٣٥	١١	خسائر القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,١١٥,٥٩٤	٤٢١,٩٩١	٢٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١,٥٣٢,٤٩٢)	(٦٠,٠٠٠)		دخل التمويل
٩٣,٦٨٧,١٩١	١٢٧,١١١,٩٠٦	٨	تكلفة التمويل
٧٨,٦٤٥,٨٨٠	(٢٠,٩٥٩,٩٦٣)		التغيرات في رأس المال العامل:
٣١,١٤٨,٣٧٦	٥,٠٢٧,٢١٢		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٨٤,٨٤٧,٨٢٣)	(١٣٣,٧٣٩,٨٥٤)		عقارات لعرض التطوير
(١٤,٠٠٨,٠٣٧)	٢٤٧,١١٦,١٥٨		دفعات مقدمة من العملاء
١,٧٧٢,٨٥٥	٧,١٢٤,٢٦٥		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	(٢,٥٥٦,٥٩٤)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٧٥,٧٧٧,٣٨٣	١٦٠,٧١٣,٥٦٦		ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٨,٤٨٨,٦٣٤	٢٦٢,٧٢٤,٧٩٠		النقد الناتج من العمليات
(٢٩٥,٠٦٤)	(١,٧٣٨,٨٣٨)	٢٠	مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٨,١٩٣,٥٧٠	٢٦٠,٩٨٥,٩٥٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٨٤٤,٩٨٣)	(١٤١,٦١٥)	٩	الأنشطة الاستثمارية
١,٥٣٢,٤٩٢	٦٠,٠٠٠		شراء ممتلكات ومعدات
٢١,٩٨٧,٧٦٠	-		دخل فوائد مقبوض
٢٢,٦٧٥,٢٦٩	(٨١,٦١٥)		مبالغ محصلة من بيع استثمارات
٢٠٧,٤٦٥,٩١١	-		صافي النقد (المستخدم في)/(الناتج من الأنشطة التمويلية)
(٢٠٠,٨٩٤,٦٧٤)	(٨٢,٩١١,٣٩٤)		الأنشطة التمويلية
(١,٧٩١,٥٤٢)	(٦٧٥,٦٩٣)		مبالغ محصلة من السلفيات والتسهيلات البنكية
(١٢٨,١٦٠,٠٠٠)	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	١٢	سداد سلفيات وتسهيلات بنكية
١٩,٩٨٢,٥٢٠	١٦,٥٧١,٦٨٠		بند مطلوبات عقود الإيجار مدفوع
(٩١,٤٦٠,٧٧٧)	(١٢٦,٧٣٩,٠٨٩)	١٦	سداد مبلغ لقطعة أرض
(٢٦,٠٠٠,٠٠٠)	-		ودائع تأمين
(٢٢٠,٨٥٨,٥٦٢)	(٢٠٦,٢٥٤,٤٩٦)		تكليف تمويل مدفوعة
(١٠٩,٩٨٩,٧٢٣)	٥٤,٦٤٩,٨٤١		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٦١,٩٤٣)	(٦٨٠,٥٣٨)		صافي فروق تحويل العملات الأجنبية
١٤١,٣٨١,٣٨٠	٣١,٢٢٩,٧١٤		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣١,٢٢٩,٧١٤	٨٥,١٩٩,٠١٧	١٥	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## ١ - المعلومات العامة

شركة واحة الزاوية القابضة ش.م.خ ("الشركة") هي شركة مساهمة خاصة مسجلة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. تأسست الشركة بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ وتعمل حالياً وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته وفقاً لمرسوم القانون الاتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ والذي ينص على تعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، وقد تم إصداره بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠ ودخلت التعديلات حيز التنفيذ بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢١. وتقوم المجموعة حالياً بمراجعة الأحكام الجديدة وستطبق متطلبات هذه الأحكام في موعد لا يتجاوز سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً باسم "المجموعة") في تطوير العقارات وإدارتها والاستثمار فيها.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. ٥٣٥١، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

لم تقم المجموعة بالشراء أو الاستثمار في أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باع المساهم الرئيسي "تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م." ٤٠٪ من ملكيته في الشركة إلى شركة رويل ماجيستك انفيس تمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. بالإضافة إلى ذلك، باع شركة المعتمد لخدمات توريد العمالة ١٠٠٪ من ملكيتها لشركة الركائز للاستثمار ذ.م.م. تم إظهار مساهمة الشركة في إيضاح ١٦.

لدى الشركة الشركات التابعة التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

الشركات التابعة	الأنشطة الرئيسية	المملوكة النفعية في ٢٠١٩	بلد التأسيس
واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	العقارات والتطوير الرئيسي	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
واحة باي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	العقارات والتطوير الرئيسي	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق (ماليزيا) اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	ماليزيا
تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	ماليزيا
تسويق بهانغ اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	ماليزيا
تسويق الإماراتي *	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	المغرب
تسويق دبي *	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق العقارية ذ.م.م *	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق للاستثمار المحدودة جافزا *	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق أوفرسيز ليمتد جافزا *	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة
تسويق للاستثمار العقاري ذ.م.م *	الاستثمار العقاري	٪٩٩	الإمارات العربية المتحدة

\* هذه الكيانات خاملة ولا تجري أي تعاملات.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١، ووُقعت بالنيابة عن المجلس.

## ٢- أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية

### ١-٢ مبدأ الاستمرارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ ١٩٠,٩٩٥,٩٦٢ درهم (١٢١,٤٦١,٢٠١ درهم)، وكما في هذا التاريخ، كان لديها خسائر متراكمة بمبلغ ١١٢,٧٤٢,٩٢٤ درهم (٢٠١٩ - أرباح متحزة بمبلغ ٧٨,٢٥٣,٠٣٨ درهم) وتجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٠٧٦,٥٧٢,٤٠٧ درهم (٢٠١٩ - ٢,٥٤٢,٩٨٥,١٧٩ درهم). وتشير هذه الظروف، إلى وجود عدم يقين جوهري والذي قد يلقي بشكوك جوهيرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، قد تكون غير قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها أثناء سير الأعمال العادلة. إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، فيجب إجراء تعديلات لتقليل قيمة الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، ولتغطية أي مطلوبات قد تنشأ، وإعادة تصنيف الموجودات غير المتداولة كموجودات متداولة والمطلوبات غير المتداولة كمطلوبات متداولة. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد أخذت الإدارة بالاعتبار سبل المضي قدمًا، ووضعت عدد من خطط العمل لتحسين النتائج والتتفقات النقية للمجموعة. ونتيجة لذلك، تقوم المجموعة حالياً بترتيب تمويل المشاريع لجميع مشاريعها، وقد عينت شركة استشارية رائدة لهيكلة التمويل الجديد؛ ومواءمة مواردقوى العاملة مع القدرات المستخدمة؛ واستكشاف إمكانية التوسع في الأسواق الإقليمية الأخرى؛ (على سبيل المثال، قد أنشأت المجموعة مؤخرًا مكتباً تمثيلياً لها في المملكة العربية السعودية لدخول السوق السعودي في إطار خططها التوسعية).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا تزال المجموعة تعمل مع البلديات والسلطات الحكومية ذات الصلة لإنهاء الإجراءات القانونية لمشروعها الرئيسي لتمكين المجموعة من نقل الملكية إلى العملاء ذات الصلة، ومع ذلك، فقد أدى ذلك بالفعل إلى تأخيرات في نقل الملكية على تواريخ الاستحقاق ونتج عنها مطالبات قانونية ضد المجموعة. إن الإدارة واقفة من قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وقد أكد أحد المساهمين الرئيسيين عزمه على الاستمرار في التمويل للمجموعة لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في أعمالها دون تقليل كبير للعمليات لمدة اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة.

### ٢-٢ أسس الاعداد

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القوانين السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة، وهي العملة المستخدمة لدى المجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى بالقيمة العادلة والاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية مبنية أدناه.

## ٢- أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تمهـة)

### ٢-٣ أسس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من اشتراكها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة في التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا و فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تعطي المجموعة القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها)،
- التعرض، أو حقوق، لعوائد المتغيرة من ارتباطها مع الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما يكون للمجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تضع المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة في تقييم إذا كان لها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها،
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. ليس هناك أي تأثير على أرباح أو خسائر الفترة المقارنة وإجمالي حقوق الملكية.

إن الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر الأرباح والخسائر الأخرى تعود لمساهمي الشركة الأم للمجموعة والمحصص غير المسيطرة، حتى ولو كانت نتائج الحصص غير المسيطرة تظهر عجزاً في الرصيد. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع موجودات ومطلوبات حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية بالكامل داخل المجموعة التي تتعلق بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند توحيد البيانات المالية.

يتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها توقف تثبيت موجودات ذات علاقة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والمحصص غير المسيطرة وعناصر أخرى من حقوق الملكية، حيث يتم تثبيت أي ناتج من ربح أو خسارة في الأرباح أو الخسائر الموحدة. يتم تثبيت أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة.

## ٢- أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تمه)

### ٤- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

#### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتتبعة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مماثلة لتلك المتتبعة عند إعداد البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء اتباع المعايير الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالاتساع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولم يسر مفعولها بعد.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - تعريف الأعمال توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال أنه حتى تعتبر الأنشطة أعمالاً، يجب أن تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات، بحد أدنى، أحد المدخلات وعملية جوهرية والتي تسهم معاً بشكلٍ جوهري في القدرة على إنتاج مخرجات. كما توضح التعديلات أنه يمكن أن توجد الأعمال دون أن تتضمن كافة المدخلات والعمليات المطلوبة لإنتاج المخرجات. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، لكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا ما دخلت المجموعة في أي عمليات دمج أعمال

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٩ - إعادة تشكيل المقارنة المعاييرية لسعر الفائدة توفر التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٩ الأدوات المالية - التثبيت والقياس عدد من الإعفاءات والتي تتطبق على جميع علاقات التحوط والمتأثرة مباشرة بإعادة تشكيل المقارنة المعاييرية لسعر الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدت إعادة التشكيل إلى تقديرات غير مؤكدة بشأن توقيت و/أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المقارنة المعاييرية للبند المتحوط بشأنه أو أداة التحوط. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة نظراً لأنها ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

التعديلات على المعيار المحاسبى الدولى رقم ١ والمعيار المحاسبى الدولى رقم ٨ - تعريف الأمور الجوهرية تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للأمور الجوهرية ينص على أن "المعلومات الجوهرية إذا كان حتفها أو إساءة استخدامها أو التعتيم عنها قد يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية، والتي تقدم معلومات مالية حول منشأة محددة تقوم بإعداد التقارير المالية". توضح التعديلات أن حد الإفصاح سوف يعتمد على طبيعة ودرجة أهمية المعلومات، سواءً منفردة أو بالاقتران مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية. يعتبر الخطأ في المعلومات الجوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر بشكلٍ معقول على القرارات التي يتتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة ولا يتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة في المستقبل.

#### الإطار التصوري لإعداد التقارير المالية الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨

إن الإطار التصوري ليس معياراً ولا تحل أي من المفاهيم المذكورة فيه محل المفاهيم أو المتطلبات المذكورة في أي معيار آخر. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة مجلس المعايير المحاسبية الدولية في وضع المعايير ومساعدة معدّي المعايير في وضع سياسات محاسبية متوافقة في حالة عدم وجود معيار منطبق، إلى جانب مساعدة جميع الأطراف في فهم وتفسير المعايير. سوف يؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار التصوري. يتضمن الإطار التصوري المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تثبيت الموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم الهامة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## ٢- أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تمهـة)

### ٤- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

#### المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة (تمهـة)

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، امتيازات الإيجار ذات العلاقة بفيروس كوفيد-١٩ - بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية خصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق توجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على محاسبة تعديلات العقود بالنسبة لخصومات الإيجار التي تنشأ كأثر مباشر نتيجةً لجائحة كوفيد-١٩. يجوز للمستأجر، كجزء من الاستثناءات التي يسمح بها المعيار، أن يختار عدم تقييم ما إذا كانت خصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) المقدمة من المؤجر هي تعديل لعقد الإيجار. ويقوم المستأجر الذي يختار ذلك بمحاسبة أي تغير في دفعات الإيجار نتيجة لخصومات الإيجار فيما يتعلق بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) بنفس الطريقة التي كان سيقوم بها بمحاسبة التغير وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، إذا لم يكن التغير عبارة عن تعديل لعقد الإيجار. يطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠. ويسمح بالاتباع المبكر. ليس لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### ٥- المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، لكن لم يسر مفعولها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة تم الإفصاح عنها أدناه. تتوى المجموعة اتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، عند الاقتضاء، عندما تصبح سارية المفعول.

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنیف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩ إلى ٧٦ من المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنیف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل القسط
- أن الحق في التأجيل يجب أن يوجد في نهاية فترة المحاسبة
- أن التصنیف لن يتأثر باحتمالية أن تقوم المنشأة بممارسة حقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان بند المشتقات المتضمنة في بند مطلوبات قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط بند المطلوبات على تصنیفه

يسري مفعول التعديلات لفترات المحاسبة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على سياساتها المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة قد ترغب في إعادة تقييم التعهدات في اتفاقيات القروض الحالية.

الإشارة إلى الإطار التصوري - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال - الإشارة إلى الإطار التصوري. تهدف هذه التعديلات إلى أن تحل محل الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة ١٩٨٩، مع الإشارة إلى الإطار التصوري لإعداد التقارير المالية الصادر في مارس ٢٠١٨، دون أن يغير ذلك من متطلباته بشكل جوهري. كما أضاف المجلس استثناءً لمبدأ التثبيت الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ لتقادي إصدار أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" المحتملة الناتجة للمطلوبات والمطلوبات الطارئة التي قد تكون ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ أو التفسير رقم (٢١) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. وفي الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيه الحالي الوارد في المعيار الدولي لإعداد البيانات المالية رقم ٣ للموجودات الطارئة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. يسري مفعول التعديلات لفترات المحاسبة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، وتنطبق في المستقبل.

## ٢- أسس إعداد وتوحيد البيانات المالية (تمهـة)

### ٥- المعايير الصادرة والتي لم يسر مفعولها بعد (تمهـة)

**العقود المحملة بالتزامات - تكاليف الوفاء بعقد - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.**  
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد التكاليف التي تحتاج المنشأة إلى تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد محمل بالتزامات أو يتسبب في خسائر. وتطبق التعديلات "منهجية التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف التي ترتبط بشكل مباشر بعقد تقديم بضاعة أو خدمات تشمل على كل من التكاليف الإضافية والجزء من التكاليف المرتبط مباشرةً بأنشطة العقد. إن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرةً بالعقد، ويتم استثنائها إلا إذا كانت يتم تحديدها صراحةً على الطرف المقابل بموجب العقد. يسري مفعول التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم المجموعة باستيفاء كافة التزاماتها بخصوصها في بداية الفترة المحاسبية السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - الرسوم في اختبار نسبة ١٠ بالمائة للتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

في إطار عملية التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يوضح التعديل الرسوم التي يتبعها على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كانت شرطوط بند المطلوبات المالية الجديد أو المعدل مختلفة بشكلٍ كبير عن بند المطلوبات المالية الأصلي. تتضمن هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المقبوضة بين المفترض والمفترض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المقبوضة من قبل إما المفترض أو المفترض بالنيابة عن بعضهما البعض. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تغييرها في أو بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري مفعول هذا التعديل لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالاتباع المبكر. يجب على المجموعة تطبيق التعديلات على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تغييرها في أو بعد بداية الفترة المحاسبية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على المجموعة.

### إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة ٢ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

في شهر أغسطس ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة ٢ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك) لمعالجة الأمور المحاسبية التي تنشأ عن استبدال أسعار الفائدة بين البنوك بمعدل فائدة خالي من المخاطر. تتضمن المرحلة ٢ من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك عدد من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تطبق الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك إلى معدل فائدة خالي من المخاطر. يسمح بإجراء تغييرات على أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لإعادة تشكيل المقارنة المعيارية لسعر الفائدة كوسيلة عملية يتم التعامل معها كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، شريطة أن يكون الانتقال من سعر المقارنة لأسعار الفائدة بين البنوك إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، بالنسبة للأداة المالية، يتم إجراءه على أساس معدل اقتصاديًّا. تقدم المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك إعفاءات مؤقتة تسمح لعلاقة التحوط الخاصة بالمجموعة بالاستمرار عند استبدال معدل فائدة معياري خالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر.

تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تعينات التحوط ووثائق التحوط. يتضمن ذلك إعادة تعريف المخاطر المحوطة للإشارة إلى معدل فائدة خالي من المخاطر، مع إعادة تعريف وصف أداة التحوط و / أو البند المحوط للإشارة إلى معدل فائدة خالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. ويجب إجراء التعديلات على وثائق التحوط في نهاية الفترة المحاسبية المالية التي يحدث فيها الاستبدال. تنص الإعفاءات على أن التغييرات في طريقة تقييم فعالية التحوط بسبب التعديلات المطلوبة من قبل إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك، لن تؤدي إلى إيقاف محاسبة التحوط. سوف تقوم المجموعة بتطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل أسعار الفائدة بين البنوك اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الإيرادات

##### الإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير

تشتت المجموعة الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ :

الخطوة ١. تحديد العقد أو 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 ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدها العميل بها، باستثناء المبالغ التي حصلت نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة ٥. تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في عقد العميل باستثناء المبالغ التي حصلت نيابةً عن أطراف ثالثة. تقوم المجموعة بثبيت الإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمة إلى أحد العملاء.

تقوم المجموعة بثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

- يحصل العميل على ويسهالك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات التزام الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تتحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

إن سياسات تثبيت الإيرادات لمنتجات وخدمات المجموعة موضحة أدناه:

##### بيع العقارات بغرض التطوير

تقوم المجموعة بثبيت المبيعات من بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تحويل التزام الأداء إلى العميل. يتم تحقيق ذلك في وقت يتم فيه تحويل الملكية إلى العميل.

##### الدخل من إلغاء العقود

تقوم المجموعة بثبيت الدخل من إلغاء العقود عندما يقع التقصير في السداد من جانب العميل وفقاً لبنود اتفاقية البيع والشراء، ويتم إخبار العميل بشكلٍ صحيح وفقاً للمتطلبات التعاقدية والتنظيمية.

##### إيرادات الفوائد

يتم تثبيت دخل الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وبنودها فإن السعر المستخدم يخضع بالضبط لمقاييس التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع لبند الموجودات المالي إلى صافي القيمة المدرجة لبند الموجودات المالي.

##### الدخل التشغيلي الآخر

يتم تثبيت الدخل التشغيلي الآخر عند تحقيقه.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### تكلفة الإيرادات من بيع العقار

تشتمل تكلفة الإيرادات على تكلفة الأرض وتكليف التطوير. تتضمن تكليف التطوير تكلفة البنية التحتية وتكلفة معاملات البيع والطرق والمرافق وتركيب محطات الطاقة وأي تكليف عائد للبنية التحتية وفقاً للتزامات التطوير الرئيسية. تستند تكلفة الإيرادات بالنسبة للوحدات السكنية والتجارية على النسبة المقدرة العائد إلى الوحدات المباعة من تكلفة التطوير المصروفة لتاريخه مقابل إجمالي تكليف التطوير المقدرة لكل مشروع. تستند تكلفة الإيرادات فيما يتعلق بمبيعات قطع الأرضي على إجمالي التكلفة المقدرة للموقع، إجمالي مساحة الأرض القابلة للاستخدام في مشروع عقاري معين.

#### الممتلكات والمعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام كما يلي:

السنوات	أرض ومباني
٨ إلى ١٠	قطع الغيار والأدوات
٣ إلى ٥	أثاث وتركيبات
٣ إلى ٥	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية
٣ إلى ٥	سيارات

لا يتم احتساب استهلاك على الأرضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم مراجعة العمر المقدر للاستخدام وطريقة الاستهلاك دوريًا للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصارييف التي تتفق لإحلال عنصر أحد بنود الموجودات الثابتة التي يتم معالجتها محاسبياً بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصارييف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيت جميع المصارييف الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوث المصارييف.

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجودات الثابتة عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الموجودات الثابتة وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

#### عقود الإيجار

إن تحديد فيما إذا كان الترتيب هو، أو يحتوي على، عقد إيجار بناء على جوهر ذلك الترتيب في تاريخ بدء الإيجار. يكون الترتيب، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا كان تحقيق الترتيب يعتمد على استخدام بند موجودات أو موجودات محددة وأن الترتيب يعطي الحق باستخدام بند الموجودات، حتى لو لم يتم تحديد هذا البند أو هذه الموجودات بشكل صريح في الترتيب.

#### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة منهجه واحد للتحصيل والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. وتقوم المجموعة بتحصيل مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### عقود الإيجار (تممة)

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل

تقوم المجموعة بتطبيق إفاءة تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمكاتب الأخرى (أي عقود الإيجار هذه التي لها فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار شراء). يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

##### ١) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بثبت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها عند إعادة تقدير مطلوبات عقد الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات الإيجار المثبت والتکاليف المباشرة الأولية المتکبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والعام المقدر لاستخدام الموجودات، أيهما أقصر، كما يلي:

• مقرات مكتبية ٣ إلى ٤ سنوات

##### ٢) مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بثبت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حواجز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكدة بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنفصال. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصرف (إلا إذا تم تکبدتها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدث الدفعه.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الاقتراض المتزايدة في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار (مثل التغييرات في الدفعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد دفعات الإيجار هذه) أو تغيير في تقدير خيار لشراء بند الموجودات المعنى.

##### ٣) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إفاءة تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إفاءة تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### المجموعة كمُؤجر

##### دخل الإيجار

إن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم تثبيت دخل الإيجار الناتج من عقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية على مدى الفترة وعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي تم تثبيته عند حدوثه. إن التكاليف المباشرة الأولية التي حدثت أثناء التفاؤض على وترتيب عقود الإيجار التشغيلية يتم تثبيتها كمصروف على مدى فترة العقد على نفس الأساس كدخل الإيجار.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### العقارات الاستثمارية

إن العقارات المحتفظ بها لعائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكتابهما، والتي لا تشغله المجموعة، يتم تصنيفها على أنها استثمارات عقارية. تتضمن العقارات الاستثمارية كذلك العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكليف الاقتراض حيثما ينطبق. بعد التثبيت الأولى، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار أن القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

إن العقارات الاستثمارية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن القيمة العادلة للعقار ستكون قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال أعمال الإنشاء، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو تكتمل أعمال الإنشاء، أيهما يأتي أولاً.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها، إذا لزم الأمر، حسب الاختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة بند الموجودات المحدد. في حالة عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة طرق تقييم بديلة، مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم إجراء التقييمات كما في تاريخ التقرير من قبل مقيمين مهنيين ومستقلين ولديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات علاقة ولديهم أيضاً خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تشكل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

إن العقارات الاستثمارية التي تم إعادة تطويرها للاستعمال كعقارات استثمارية أو التي أصبح السوق التي تقع ضمنه أقل نشاطاً، يستمر قياسها بالقيمة العادلة. تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، من بين أمور أخرى، دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والاقتراضات الأخرى التي قد يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية. تتم رسملة المصارييف اللاحقة على القيمة المدرجة لبند الموجودات فقط عندما يكون من المرجح أن المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصارييف سوق تتدفق إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق. يتم تحويل جميع تكاليف الصيانة والتصليح الأخرى عند حدوثها.

عندما يتم استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم التوقف عن تثبيت القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم تثبيت التغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم التوقف عن تثبيت العقارات الاستثمارية كعقارات استثمارية عند استبعادها. عندما تقاوم المجموعة باستبعاد عقار، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل البيع إلى سعر المعاملة، ويتم تسجيل التعديل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حالة تحويل العقار من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات. وتصبح القيمة العادلة للعقار في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقار المعني لأغراض المحاسبة اللاحقة.

#### عقارات لغرض التطوير

إن العقارات المستحوذ عليها أو العقارات التي تم إنشاؤها لغرض البيع خلال سير الأعمال العادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كعقارات لغرض التطوير ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

تشمل التكلفة:

- حقوق الملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ورسوم تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى ذات العلاقة.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### عقارات لغرض التطوير (تممة)

تشتمل التكاليف على تكاليف الأرض وتكلفة معاملات البيع والبنية التحتية والإنشاء والمصاريف الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للمشروع، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود قيد التنفيذ.

يتم رسملة التكاليف المباشرة من بدء المشروع حتى الانتهاء. يعرف الانتهاء بأنه عند إصدار شهادة الإنجاز الفعلي أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أُنجز، أيهما يحدث أولاً. عند الانتهاء، يتم تحويل العقارات غير المباعة، إن وجدت، بالتكلفة إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تقوم الإداره بمراجعة القيم المدرجة للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي. إن الموجودات التي تخضع للاستهلاك أو الإطفاء يتم مراجعتها لتحديد الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للتحصيل. يتم تثبيت خسائر الانخفاض في قيمة المبلغ حيث تزيد القيمة المدرجة لبند الموجودات عن قيمتها القابلة للتحصيل. إن المبلغ القابل للتحصيل هو القيمة العادلة لبند الموجودات ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى. لأغراض تقدير الانخفاض في القيمة، يتم إدراج الموجودات بأقل مستويات حيث يوجد تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (الوحدات المنتجة للنقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحديد العكس المحتمل لانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي.

#### الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### ١. الموجودات المالية

##### الثبتت الأولي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند التثبيت الأولي، بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند التثبيت الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. باستثناء الديم المدينية التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار بشأنها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس بند الموجودات المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حالة لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة. إن الديم المدينية التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات التي يسمح بها المعيار بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للإيرادات من عقود العملاء.

لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل 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 .

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل انتاج التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما.

إن المشتريات أو المبيعات للموجودات المالية التي تستلزم توصيل الموجودات ضمن إطار زمني موضوع وفقاً للقوانين أو العرف السائد في السوق (المشتريات بالطريقة العادلة) يتم تثبيتها بتاريخ المتأخر، أي التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع بند الموجودات.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية على أنها "نرم مدينة تجارية وأخرى" و "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى" و "المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة" و "الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق".

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### الأدوات المالية (تممة)

##### ١. الموجودات المالية (تممة)

###### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق تصنف الموجودات المالية على النحو التالي؛

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عليها عند التوقف عن التثبيت (أدوات حقوق الملكية)

###### (أ) الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند التثبيت الأولى، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل لإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٢ الأدوات المالية - العرض وغير محتفظ بها للمتاجرة. ويتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر من هذه الموجودات المالية لا يتم إعادة تضييفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت توزيعات الأرباح كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند استحقاق الدفعية الخاصة بها باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم تثبيت هذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لنقيمة الانخفاض في القيمة.

###### (ب) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة 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 لبند الموجودات المالية في تاريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم التوقف عن تثبيت أو التعديل أو الانخفاض في قيمة بند الموجودات.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

###### الذمم المدينة التجارية

يتم إظهار الذمم المدينة بقيمة الفاتورة الأصلية بعد تنزيل مخصص الانخفاض في القيمة.

تم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. عندما تكون الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الذمم المدينة التجارية. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

###### المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

يتم تثبيت المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### الأدوات المالية (تممة)

##### ١. الموجودات المالية (تممة)

###### النقدية وشبه النقدية

يشتمل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في بيان المركز المالي الموحد على النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر تغيرات غير جوهرية في القيمة.

لأغراض بيان التدفقات النقدية، تتألف النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك، بعد تنزيل رصيد السحبوات على المكشوف من البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الإدارة النقدية للمجموعة.

###### التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية

يتم التوقف عن تثبيت الموجودات المالية (أو حيالاً ينطبق جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ أو
- تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند الموجودات أو عندما تأخذ على عاتقها الالتزام بدفع التدفقات النقدية المستامة بالكامل دون تأخير جوهرى لطرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإنما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلى جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوتت ولا احتفظت فعلياً بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات، إلا أنها حوتت السيطرة على بند الموجودات.

وعندما تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من بند موجودات أو تبرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ. وإن لم تقم بشكل فعلى إما بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات ولم تقم بتحويل السيطرة على بند الموجودات، تواصل المجموعة تثبيت بند الموجودات المحول إلى حد استمرار مشاركتها فيه. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بثبيت بند مطلوبات مرتبطة به. ويفاس بند الموجودات المحول وبند المطلوبات المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

ويقاس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداده، أيهما أقل.

###### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بثبيت مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحافظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي لبند الموجودات. تشمل التدفقات المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحافظ بها أو التعزيزات الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعراضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولى، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعراضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التثبيت الأولى، يلزم وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقى للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام).

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### الأدوات المالية (تممة)

##### ١. الموجودات المالية (تممة)

###### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تممة)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة لدى البنوك والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام في كل تاريخ تقرير مالي. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تثبيت خسائر الائتمان المتوقعة في بيان الأرباح أو الخسائر.

##### ٢. المطلوبات المالية

###### الثبتت الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند التثبيت الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والقروض والسلفيات والمبالغ المستحقة الدفع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط ضمن تحوط فعال، حسب الأقتضاء.

يتم تثبيت جميع المطلوبات المالية في البداية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والمبالغ المستحقة الدفع، يتم تنزيل تكاليف المعاملات العائدة لها مباشرة. إن المطلوبات المالية المصنفة عند التثبيت الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تصنيفها بتاريخ التثبيت الأولي، وفقط في حال تم تلبية المعايير ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. لم تقم المجموعة بتصنيف أي بند مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الدائنين التجاريين والآخرين والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة ومطلوبات عقود الإيجار والقروض البنكية والتسهيلات.

###### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

###### الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم تثبيت الأرباح والخسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند التوقف عن تثبيت المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء سعر الفائدة الفعلي.

تحسب تكلفة الإطفاء بالأخذ في الاعتبار أي خصم وعلاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

###### التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

يتم التوقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي عند الاعفاء من الالتزام المرتبط ببند المطلوبات أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

وعند القيام بإحلال بند المطلوبات المالي ببند مطلوبات مالي آخر من نفس المقرض على أساس شروط مختلفة بشكل أساسي أو أن الشروط المتعلقة ببند المطلوبات الموجود قد تم تعديلاها بصورة جوهرية، يتم التعامل مع هذا الإحلال أو التغيير على أنه توقف عن تثبيت بند المطلوبات المالي الأصلي كبند مطلوبات مالي وتثبيت بند مطلوبات مالي جديد. ويتم تثبيت الفرق في المبالغ المدرجة ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### الأدوات المالية (تممة)

##### ٣. تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوجد نية للسداد على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات المالية وسداد المطلوبات المالية بالتزامن.

#### قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الأوراق المالية والتحوطات، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تغير مالي. إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه لبيع بند موجودات ما أو المدفوع لتحويل بند مطلوبات ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة العادلة لبيع بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تقضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسجيل بند الموجودات أو المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحهم الاقتصادي.

إن قياس القيمة العادلة لبند الموجودات غير المالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

بحصوص **الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة**، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق. إن القيمة العادلة للبنود التي تترتب عليها فائدة يتم تقديرها بناءً على التدفق النقدي المخصوص باستخدام أسعار فائدة لبند 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 التدفق النقدي المخصوص. يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة ذات الاستحقاقات المشابهة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقاييس سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تستخدم المجموعة **أساليب التقييم المناسبة** حسب الظروف وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، لزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاد قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة، والمبنية كما يلي، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني - إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات إما بطريق مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث - إن قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات لبند الموجودات أو بند المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات ملحوظة في السوق (مدخلات غير ملحوظة).

بحصوص 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.

لغرض إضاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر بند الموجودات أو بند المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو ضمني) على المجموعة نتيجة حدث سابق، من المرجح أن يلزم تدفق خارج الموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورياً لتسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة بأنه يمكن استعادة بعض من أو كل المخصصات، يتم ثبيت المبلغ المحصل كبند موجودات ولكن عند التأكيد من السداد فقط. يتم عرض المصارييف التي تتعلق بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بعد تنزيل أية مبالغ مستردّة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام سعر ما قبل الضريبة والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر التي تخص المطلوبات. عندما يتم استخدام الخصم، يتم ثبيت الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص لبند المطلوبات المقدر لاستحقاقات الموظفين من الإجازات السنوية والمزايا ذات العلاقة نتيجةً للخدمات المقدمة من الموظفين حتى تاريخ بيان المركز المالي الموحد. كما يتم تكوين مخصص، باستخدام التقنيات الاكتوارية، لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين العمل السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لفترات خدماتهم حتى تاريخ بيان المركز المالي الموحد.

بخصوص الموظفين المواطنين لديها، تقوم المجموعة بتكوين مخصص للمساهمات التي سيتم تقديمها للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من الرواتب النهائية للموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمل المصارييف عند استحقاقها. يتم التعامل معها كدفعتات لخطط المساهمة المحددة، حيث تكون التزامات المجموعة بموجب الخطط تساوي تلك التي تنتج في خطة مزايا مساهمات التقاعد المحددة.

ويتم إدراج مخصص الإجازات السنوية والإجازات كبند مطلوبات متداول ومدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى، في حين يتم الإفصاح عن ذلك المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة كبند مطلوبات غير متداول.

#### تكاليف القروض

إن تكاليف الاقتراض العام والمحدد العائد مباشرة لاستحواذ أو إنشاء أو انتاج بند موجودات مؤهل يتم رسمتها كجزء من بند الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عند استيفاء كافة الشروط التالية: (أ) تتعدد مصارييف بند الموجودات (ب) تتعدد تكاليف الاقتراض (ج) تقوم بالأنشطة الضرورية لإعداد بند الموجودات للاستخدام المرجو منه. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد بند الموجودات المؤهل للاستخدام المرجو منه.

يتم ثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي حدثت خلالها.

#### ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات مستحقة الدفع للسلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم السلع أو الخدمات للعملاء، أيهما أقرب. يمكن استرداد ضريبة القيمة المضافة للمدخلات بشكل عام مقابل ضريبة القيمة المضافة للمخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بإجراء تسوية لضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. يتم ثبيت ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس الإجمالي والإفصاح عنها بشكل منفصل كبند موجودات وبند مطلوبات. عندما يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة لمبلغ الإجمالي للمدين، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة المستخدمة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس تلك البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم ثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم عرض الأرباح والخسائر من صرف العملات الأجنبية فيما يتعلق بالسلفيات والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف تمويل". كما يتم عرض كافة الأرباح والخسائر الأخرى من تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

### ٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

#### تحويل العملات الأجنبية (تممة)

إن فروقات التحويل على الموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل الأسماء المحفظة بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. إن فروقات التحويل عن الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسماء المصنفة على أنها متوفرة للبيع يتم تثبيتها في بند الدخل الشامل الأخرى.

إن النتائج والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها المستخدمة عن عملة العرض يتم تحويل كل منها إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات، لكل بيان مركز مالي معروض، بسعر الإقال ب تاريخ بيان المركز المالي هذا؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصاريف لكل بيان دخل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان متوسط السعر لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصاريف بأسعار الصرف في تاريخ المعاملات)؛ و
- (٣) يتم تثبيت جميع الفروقات الناتجة عن صرف العملات الأجنبية ضمن بند الدخل الشامل الأخرى.

#### المطلوبات الطارئة

لا يتم تثبيت المطلوبات الطارئة في البيانات المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها إلا إذا كان من المستبعد تدفق خارج الموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية. لا يتم تثبيت الموجودات الطارئة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المرجح تدفق داخل للمزايا الاقتصادية.

#### التصنيفات المتداولة مقابل التصنيفات غير المتداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي استناداً إلى التصنيف المتداول / غير المتداول. يعتبر بند الموجودات متداولًا عندما يكون:

- متوقع تحقيقه أو هناك النية لبيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية العادية
- محفظظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- متوقع تحقيقه خلال ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة، أو
- نقدية أو شبه نقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر بند المطلوبات متداولًا إذا كان:

- متوقع تسويته خلال الدورة التشغيلية العادية
- محفظظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- مستحق السداد خلال ١٢ شهراً بعد فترة المحاسبة، أو
- لا توجد هناك حقوق غير مشروطة لتأجيل تسوية بند المطلوبات على الأقل لمدة ١٢ شهراً بعد الفترات المحاسبية. إن شروط بند المطلوبات التي قد ينتج عنها تسويته، بناءً على اختيار الطرف المقابل، عن طريق إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

#### ٤- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من الإدارة إجراء التقديرات والافتراضات والأحكام التي تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المعلنة والإيضاحات المرتبطة بها والإيضاحات عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكيد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

##### التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالتقديرات المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد التقارير المالية التي تحتوي على مخاطر جوهرية تسبب تعديل جوهري على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية المقبلة هي كما يلي:

ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير بسبب تغيرات السوق أو ظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. تتعكس تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

##### (أ) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كما في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة تدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة التي نتجت خلالها. تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم مهني ومستقل. تشمل أساليب التقييم المتتبعة على طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (التي تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكلفه الإنفاق والأتعاب المهنية المرتبطة بها وتكلفة التمويل، إلخ) ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطرور والربح المستهدف. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية الموجدة في نهاية فترة التقارير المالية. استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات المماثلة. تختلف الافتراضات باختلاف مراحل المشروع.

##### (ب) التكاليف حتى الإنجاز للعقارات بغرض التطوير

تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز العقارات الاستثمارية لتحديد موعد إتمام المشروع وأي خسائر مستقبلية تنشأ عن الفرق بين صافي القيمة القابلة للتحقيق وتكلفة الإنجاز. تتضمن هذه التقديرات تكاليف توفير أنشطة البنية التحتية وتكلفة البيع والمطالبات المحتملة من المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء والجهات التنظيمية.

##### (ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة سنويًا على الأقل بتحديد ما إذا كانت الموجودات غير المالية منخفضة القيمة. هذا يتطلب عمل تقيير لقيمة الاستخدام للوحدة المنتجة للنقد التي تم تخصيص بند الموجودات غير المالية لها. إن تقيير مبلغ قيمة الاستخدام يتطلب من الإدارة إجراء تقيير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الوحدة المنتجة للنقد وكذلك اختيار سعر خصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

##### (د) عقود الإيجار - تقيير نسبة الاقتراض المتزايدة

حددت الإدارة نسبة الاقتراض المتزايدة استناداً إلى معدل الفائدة لكل منطقة والذي يتوجب على المجموعة دفعه حتى تتمكن من الاقتراض بناءً على خصائص اقتراض مماثلة للمنشأة المعنية التابعة للمجموعة. وبناءً عليه، قررت الإدارة استخدام معدل الخصم اعتماداً على المحفظة الائتمانية لمنشآت المجموعة من خلال إجراء تعديلات محددة على عقد الإيجار، (أي، المدة والبلد والعملة والضمان) مثل نسبة الاقتراض المتزايدة لخصم مدفوعات الإيجار المستقبلية.

## ٤- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تممة)

## الأحكام

ضمن سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، أصدرت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها أكبر تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في البيانات المالية:

تحديد فترة الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنها (المجموعة كمستأجر)  
عند تحديد فترة عقد الإيجار، تضع الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تتشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار فسخ عقد الإيجار. تدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنها) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد وبصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم الإنها). لم يتم إدراج التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المحتملة والتي تتجاوز فترة عقد الإيجار في بند مطلوبات عقود الإيجار نظراً لعدم تأكيد خيار تمديد الإيجارات (أو عدم إنهاء العقد) بصورة معقولة.

يتم مراجعة التقييم إذا ما وقع حدث هام أو تغير جوهري في الظروف يؤثر على هذا التقييم وأنه ضمن سيطرة المستأجر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يقع حدث جوهري أو تغير كبير في الظروف بطريقة تسبب بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار من قبل الإدارة.

## تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كعقار استثماري أو كموجودات ثابتة بغرض التطوير:

- تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المحتفظ بها لتحقيق عائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغله المجموعة:
- تتضمن العقارات بغرض التطوير عقارات محتفظ بها للبيع في سياق الأعمال العادلة. فهي بشكل رئيسي عقارات تطورها المجموعة وتتوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من أعمال الإنشاء؛ و
- تتضمن الممتلكات والمعدات عقارات محتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم خدمات.

## ٥- الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	نوع الإيرادات من عقود العملاء
درهم	درهم	الإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير
٤٦٥,٠٧٧,١٨٧	-	دخل إلغاء العقود
٩٠٣,٤٨٣	١٧,٦٧٦,٥٢٧	
<u>٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠</u>	<u>١٧,٦٧٦,٥٢٧</u>	<b>إجمالي الإيرادات من عقود العملاء (أ)</b>
<u>٣,٣٩٢,١٦٠</u>	<u>٣,١٢٨,٧٩٦</u>	الدخل التشغيلي الآخر
<u>٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠</u>	<u>٢٠,٨٠٥,٣٢٣</u>	دخل الإيجار
		<b>إجمالي الإيرادات</b>
		(أ) فيما يلي تحليل لإيرادات المجموعة من عقود العملاء:
٢٠١٩	٢٠٢٠	توفيق تثبيت الإيرادات
درهم	درهم	المثبتة في وقت معين
٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠	١٧,٦٧٦,٥٢٧	
<u>٤٦٥,٩٨٠,٦٧٠</u>	<u>١٧,٦٧٦,٥٢٧</u>	<b>الأسواق الجغرافية لبيع البضائع</b>
		الإمارات العربية المتحدة

## ٦ - تكلفة الإيرادات

تقوم المجموعة بتسجيل تكلفة بيع العقارات بعرض التطوير عندما يتم تحويل ملكية العقارات وتحويل التزام الأداء إلى العميل. تتضمن تكلفة المبيعات كلاً من التكاليف الفعلية والمتواعدة بناءً على الخطة الرئيسية للمشروع.

تتضمن تكلفة المبيعات أيضاً رسوم خدمة إدارة العقارات بشأن عقارات استثمارية.

## ٧ - المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٢٧,٠٢٧,٣٤٤	١٤,٧٤٨,٤٠٥	تكليف الموظفين
١,٢٢٣,١٦٩	١١,٥٦٨,٠٧٩	أتعاب مهنية
٩,٣٧٥,٥٣١	١١,٥٥٨,٤٩٤	الغرامات القانونية والعقوبات
٤,٥٧٤,٢٣٣	٣,٨٢٢,٥٦٠	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
١,٩١٣,٣٣١	٢,١٤٧,٧٨٠	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ١٢)
٢,١١٢,٠٧٣	١,٣٨٦,٧١٨	رسوم بنكية
٢٠,٢٩٢,٤٨٧	١,١٢٧,٢٤٣	المصاريف البيعية والعمولات والمصاريف التسويقية الأخرى
٤١١,٧٥٧	-	الإيجار - عقود الإيجار التشغيلية
٢١٩,٥٠٠	-	مساهمة اجتماعية
٥,٨٧٥,٦٨٤	٢,٠٤٧,٥٦٢	مصاريف أخرى
<u>٧٣,٠٢٥,١٠٩</u>	<u>٤٨,٤٠٦,٨٤١</u>	

لم تقم المجموعة بأية مساهمات اجتماعية خلال السنة (٢٠١٩ - لا شيء).

## ٨ - تكاليف التمويل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٤١,٩٢٨,٣٧١	٣٤,٤٦١,٠٦٣	فوائد على القروض والتسهيلات البنكية
٥١,٣٦٠,٩٣٠	٩٢,٢٧٨,٠٢٦	خصم تسوية الذمم الدائنة على شراء الأراضي
٣٩٧,٨٩٠	<u>٣٧٢,٨١٧</u>	تكلفة التمويل على بند مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ١٢)
<u>٩٣,٦٨٧,١٩١</u>	<u>١٢٧,١١١,٩٠٦</u>	

٩- الممتلكات والمعدات

المجموع	مباني قيمة الإنشاء*	سيارات	حواسيب ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	قطع غيار وأدوات	الأرض والمباني	التكلفة:
درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	درهم	
٢٦,٢٠٩,٣٦١	—	١٥٦,٠٧٥	٣,١٠٨,٨٢٨	١٣,٥٦٣,٢٠٨	١١,٢٥٠	٩,٣٧٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩
٨٤٤,٩٨٣	—	—	١٠٠,٥٣٥	٧٤٤,٤٤٨	—	—	الإضافات
٢٧,٠٥٤,٣٤٤	—	١٥٦,٠٧٥	٣,٢٠٩,٣٦٣	١٤,٣٠٧,٦٥٦	١١,٢٥٠	٩,٣٧٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٤١,٦١٥	٥,٠٠٠	—	٤٧,٠٤٤	٨٩,٥٧١	—	—	الإضافات
٢,٤٢٠,١٠٠	٢,٤٢٠,١٠٠	—	—	—	—	—	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
(٢١,٤٥٠)	—	—	(٢١,٤٥٠)	—	—	—	الاستبعاد
<b>٢٩,٥٩٤,٦٠٩</b>	<b>٢,٤٢٥,١٠٠</b>	<b>١٥٦,٠٧٥</b>	<b>٣,٢٣٤,٩٥٧</b>	<b>١٤,٣٩٧,٢٢٧</b>	<b>١١,٢٥٠</b>	<b>٩,٣٧٠,٠٠٠</b>	<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>
الاستهلاك المترافق:							
٩,٠١٧,٠٩٠	—	٨٩,٩٦٤	١,٩٧٥,٦٠٤	٥,٢٥٩,٢٧١	٥,٦٥١	١,٦٨٦,٦٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩
٤,٥٧٤,٢٣٣	—	٥٢,٠٢٥	٥٤٦,٧٨٠	٣,٠٣٤,٦٧٨	٣,٧٥٠	٩٣٧,٠٠٠	للسنة
١٣,٥٩١,٣٢٣	—	١٤١,٩٨٩	٢,٥٢٢,٣٨٤	٨,٢٩٣,٩٤٩	٩,٤٠١	٢,٦٢٣,٦٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣,٨٢٢,٥٦٠	—	١٤,٠٨٦	٥٠٦,٥٤٣	٢,٨٢٩,١٤٣	١,٨٤٩	٤٧٠,٩٣٩	للسنة
(٢١,٤٥٠)	—	—	(٢١,٤٥٠)	—	—	—	الاستبعاد
(١,٨٩٦,٦٧٣)	—	—	—	—	—	(١,٨٩٦,٦٧٣)	التعديل
<b>١٥,٤٩٥,٧٦٠</b>	<b>٢,٤٢٥,١٠٠</b>	<b>١٥٦,٠٧٥</b>	<b>٣,٠٠٧,٤٧٧</b>	<b>١١,١٢٣,٠٩٢</b>	<b>١١,٢٥٠</b>	<b>١,١٩٧,٨٦٦</b>	<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>
صافي القيمة الدفترية:							
<b>١٤,٠٩٨,٨٤٩</b>	<b>٢,٤٢٥,١٠٠</b>	<b>—</b>	<b>٢٢٧,٤٨٠</b>	<b>٣,٢٧٤,١٣٥</b>	<b>—</b>	<b>٨,١٧٢,١٣٤</b>	<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠</b>
<b>١٣,٤٦٣,٠٢١</b>	<b>—</b>	<b>١٤,٠٨٦</b>	<b>٦٨٦,٩٧٩</b>	<b>٦,٠١٣,٧٠٧</b>	<b>١,٨٤٩</b>	<b>٦,٧٤٦,٤٠٠</b>	<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩</b>

## ٩- الممتلكات والمعدات (تممة)

\* إن المبني قيد الإنشاء بمبلغ ٢,٤٢٥,١٠٠ درهم (٢٠١٩ - لا شيء) يتعلق بمصاريف تشييد مبني إداري.

## ١٠- عقارات بغرض التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٢,٤٦٣,٩٦٢,٦٥٤	٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧	كم في ١ يناير
٢٧٧,٠٤١,٨٢٩	١٣٣,٧٣٩,٨٥٤	إضافات
-	(٢,٤٢٠,١٠٠)	المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٩)
(٩٢,١٩٤,٠٠٦)	-	ناقصاً: بيع العقارات
<u>٢,٦٤٨,٨١٠,٤٧٧</u>	<u>٢,٧٨٠,١٣٠,٢٣١</u>	

تتألف العقارات لغرض التطوير بشكل رئيسي من تكلفة الأرضي وتكلفة الإنشاء والتصميم المتبدلة وأعمال الحفر والعمولات والبنية التحتية. تدرج العقارات بغرض التطوير بالقيمة العادلة للاستحواذ على الأرض مضافاً إليها تكاليف التطوير أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها باستخدام عوامل تستند على أسعار البيع المتقد على أنها للوحدات المباعة وأسعار السوق للوحدات غير المباعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن المبلغ المقدر للالتزامات المستقبلية فيما يتعلق بتكلفة تطوير العقارات تم الإفصاح عنه ضمن (الإيضاح ٢٦).

تتوقع المجموعة تمويل تطوير المشروع الرئيسي من الأقساط والدفعات المقدمة من المشترين الحاليين والمبيعات المستقبلية والتسهيلات البنكية والدعم المالي من المساهمين.

أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠١٧ لشراء قطعة أرض بقيمة إجمالية بلغت ٩٩٨,٤٢٨,٧٥٣ درهم. وكما في تاريخ الموافقة على البيانات المالية الموحدة، تم تسجيل سند ملكية الأرض باسم المالك الأصلي للأرض (البائع) وتم التنازل بالكامل عن حقوق الانتفاع المتعلقة باستخدام الأرض إلى الشركة التابعة. سيتم نقل السند وملكية الأرض إلى الشركة التابعة عند دفع جميع المستحقات لمالك الأرض الأصلي.

## ١١- عقارات استثمارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٢,٤١٥,٩٤٣,٣٦٣	٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	كم في ١ يناير
(١٠٠,٣٤٩,٢٢٤)	(٣٨,٤٨٨,٤٣٥)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
<u>٧٠٧,٤٥٩</u>	<u>٩٥١,٢٦٠</u>	فروقات صرف العملات الأجنبية
<u>٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨</u>	<u>٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣</u>	كم في ٣١ ديسمبر

## ١١ - عقارات استثمارية (تممة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استندت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقرير خبير تقييم خارجي مستقل تم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. ووفقاً لتقرير الاستشاري وتقديرات الإدارة، فقد تم تقييم تكاليف التطوير المستقبلية وتحميلها إلى القيمة الدفترية من أجل تقييم التغير في القيمة العادلة. تقدر الإدارة أن هذا التقييم العادل موثوق به، وأنها قد اعتمدت استنتاجات التقييم التي أظهرت خسارة في التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة ٣٨,٤٨٨,٤٣٥ درهم (٢٠١٩ - ١٠٠,٣٤٩,٢٢٤ درهم). راجع إيضاح ٢٨ للإيضاحات عن القيمة العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم مقابل قرض لأجل من قبل شركة تبارك للاستثمار التجاري ذات الملكية الفردية (الشركة الأم).

## ١٢ - عقود الإيجار

فيما يلي المبالغ الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركات خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	في ٣١ ديسمبر
درهم	درهم	في ٣١ ديسمبر
٧,٩٧٢,٢١٢	٦,٠٥٨,٨٨١	في ١ يناير
-	٦٩٨,٩٤٦	الإضافات التي تمت خلال السنة
(١,٩١٣,٣٣١)	(٢,١٤٧,٧٨٠)	الاستهلاك للسنة
<u>٦,٠٥٨,٨٨١</u>	<u>٤,٦١٠,٠٤٧</u>	

إن المبالغ الدفترية لمطلوبات عقود الإيجار والحركات خلال السنة مبينة أدناه:

٢٠١٩	٢٠٢٠	في ٣١ ديسمبر
درهم	درهم	في ٣١ ديسمبر
٧,٥٧٤,٣٤٧	٦,١٨٠,٦٩٥	في ١ يناير
-	٧٠٢,٢٣١	إضافات خلال السنة
٣٩٧,٨٩٠	٣٧٢,٨١٧	تراكم الفائدة
(١,٧٩١,٥٤٢)	(٦٧٥,٦٩٣)	مدفوعات الإيجار
<u>٦,١٨٠,٦٩٥</u>	<u>٦,٥٨٠,٠٥٠</u>	
<u>١,٧٥٧,٠١٧</u>	<u>٣,٧٨٠,٠٧٢</u>	متداولة
<u>٤,٤٢٣,٦٧٨</u>	<u>٢,٧٩٩,٩٧٨</u>	غير متداولة
<u>٦,١٨٠,٦٩٥</u>	<u>٦,٥٨٠,٠٥٠</u>	

إن المجموعة ليس لديها أي عقود إيجار تحتوي على دفعات متغيرة. كما أنه ليس لديها عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنها.

١٣ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,١٩٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير
(٢١,٩٨٧,٧٦٠)	-	الاستبعادات
(١٨,٨٢٢,٢٤٠)	(١٤,١٤٠,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة
<u>٤٣,١٩٠,٠٠٠</u>	<u>٢٩,٠٥٠,٠٠٠</u>	

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على صكوك إسلامية قابلة للتحويل صادرة من قبل شركة درجة (المستثمر) بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم في تاريخ الشراء عن طريق الاكتتاب الخاص في إحدى الشركات التابعة للمجموعة. تم تحويل الاستثمار المذكور أعلاه إلى أسهم حقوق الملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. إن أسهم الشركة المستثمر فيها درجة في سوق دبي المالي.

خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة باستبعاد ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم من الاستثمارات المتداولة القائمة والمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

١٤ - ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٧,٢٢٧,٣٥٣	٧,٣٦٣,٩١٢	ذمم مدينة تجارية
(٤,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	ناقصاً: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
<u>٢,٧٢٧,٣٥٣</u>	<u>٢,٨٦٣,٩١٢</u>	
٩,١٨٨,٥٤٥	٦,٤٢٥,٧٤٢	ذمم مدينة عن ضريبة القيمة المضافة
-	٢,٥٥٦,٥٩٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)
٢,٦٢٤,٦٢٩	١٥٧,٨٦٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩١١,٨٨٦	٨٩٦,٧٤٢	ودائع قابلة للاسترداد
٥٣٩,٥٤٤	٦٢٠,٤٨٢	مدينون آخرون
<u>١٥,٩٩١,٩٥٧</u>	<u>١٣,٥٢١,٣٣٩</u>	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير هو القيمة المدرجة لكل فئة من الذمم المدينة المذكورة أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن مدينون تجاريون آخرون بقيمة إسمية ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٩ - ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم) كانت منخفضة القيمة.

# شركة واحة الضاوية القابضة ش.م.خ والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ١٥ - نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	النقد في الصندوق
درهم	درهم	(١) أرصدة لدى البنوك
١٦٠,٦٧٤	٦٢,٣٦٨	(٢) ودائع تأمين
٣١,٠٦٩,٠٤٠	٨٥,١٣٦,٦٤٩	
<u>٣٥,٢٣٠,٧٨١</u>	<u>١٨,٦٥٩,١٠١</u>	
<u>٦٦,٤٦٠,٤٩٥</u>	<u>١٠٣,٨٥٨,١١٨</u>	

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، هناك مبلغ ١٢,٩٦٠,٦١٦ درهم (٢٤,١٤٤,٣٧٠ درهم) مودعة لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الأرصدة غير مرهونة.

(٢) تمثل ودائع التأمين التي لا يترتب عليها فوائد تستحق في الأصل في غضون فترة أكثر من ثلاثة أشهر مودعة لدى بنوك محلية مقابل قروض وتسهيلات بنكية.

لعرض بيان التدفقات النقدية الموحد، تتالف النقدية وشبه النقدية من البنود التالية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك
درهم	درهم	ودائع تأمين
٦٦,٤٦٠,٤٩٥	١٠٣,٨٥٨,١١٨	
<u>(٣٥,٢٣٠,٧٨١)</u>	<u>(١٨,٦٥٩,١٠١)</u>	
<u>٣١,٢٢٩,٧١٤</u>	<u>٨٥,١٩٩,٠١٧</u>	

### ١٦ - رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠	المصرح به والمصدر والمدفوع
درهم	درهم	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهم، قيمة كل منها ١ درهم
<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	(٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهم، قيمة كل منها ١ درهم)

## ١٦ - رأس المال (تتمة)

إن ملكية الشركة الأم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كانت كما يلي:

الملكية	عدد الأسهم		٢٠١٩	٢٠٢٠
	٢٠١٩	٢٠٢٠		
	درهم	درهم	درهم	درهم
رويال ماجيستك انفستمنت -				
شركة الشخص الواحد ذ.م.م	٩٦٥,٥٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٩٥٩,٥٤٢	% ٤٢	% ٤٨
الركائز للاستثمار ذ.م.م	٢٨٢,١٠٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	% ١٢	% ١٠
تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م	٢٥٢,٠٧٠,٥٩٥	٢٠١,٧٤٤,٣٦٨	% ١١	% ٩
مصرف عجمان ش.م.ع	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	% ٩	% ١١
الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م	١٥٥,٤٠٨,٠٠٦	١٢٧,٦٠٢,٣٢٣	% ٧	% ٦
انترناشيونال افينيو انفستمنت	١٣٣,٩٧١,٩٦٢	٧٥,٩٥٢,٤٣٨	% ٦	% ٣
شاعر كابيتال ش.م.ع	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٤,٩٩٧,٠٠٠	% ٤	% ٣
مستثمرون يملكون أقل من ٥%	٢٢١,٦٧٨,٤٧١	٢٤١,٤٧٣,٣٦٣	% ٩	% ١٠
	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤	٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤		

## توزيعات الأرباح

خلال الاجتماع العام السنوي للمساهمين المنعقد في ٢٥ مايو ٢٠١٩، اعتمد المساهمون توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ درهم عن الأداء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي تمثل نسبة ٢,٢٥٪ من رأس مال الشركة. خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، دفعت المجموعة مبلغ بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ من توزيعات الأرباح المعلنة، وتم تثبيت الرصيد المتبقى بقيمة ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ درهم كالتزام كما هو مبين في الإيضاح ٢١.

## ١٧ - الاحتياطي القانوني

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح كل سنة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. ويلزم إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة. يُجرى التحويل على مستوى كل منشأة ولا يستند إلى دخل الشركة للسنة. وبالتالي، لم يتم إجراء أي تحويلات إضافية خلال السنة حيث تبدلت الشركة، على مستوى منفرد، خسارة خلال السنة.

## ١٨ - احتياطي الاستحواذ

نتج احتياطي الاستحواذ على واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركاتها تابعة ("الشركة المستحوذ عليها").

قامت المجموعة بإصدار ٢,٢٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ درهم للسهم للمساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها مقابل صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها بقيمة ١,٤٤٤,٠٩١,٣٩٤ درهم. يتم تثبيت الفرق بين القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها ("صافي المبلغ") ورأس المال الصادر على أنه احتياطي استحواذ.

## ١٩ - القروض والتسهيلات البنكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٣١,٤٢٨,٥٦٠	٢٩,٦٨٢,٥٢٨	قرض لأجل ١
٩٢,٣٠٧,٦٩٢	٩٠,٣٨٤,٦١٥	قرض لأجل ٢
١٤٦,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤,٤١٦,٦٦٧	قرض لأجل ٣
٨٨,٠٥٦,٠٠٠	٨٨,٢٢٤,٠٠٠	قرض لأجل ٤
٦١,٥٤٦,١٩٤	٥٨,٧٠٧,٧٧٠	قرض لأجل ٥
٩٩,٢٥٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠,٠٠٠	قرض لأجل ٦
٣٢,٢٢٦,٠٠٠	٢٩,٨٦٨,٠٠٠	قرض لأجل ٧
٢٩,٢٣٠,٠٠٠	٢٧,٤٩٠,١١٩	قرض لأجل ٨
٦٩,٥٦٩,٧١٨	-	قرض لأجل ٩
٩,٨١٩,٥٦٨	٩,٢٤٨,٦٤٠	تسهيلات مراجحة
<b>٦٥٩,٩٣٣,٧٣٢</b>	<b>٥٧٧,٠٢٢,٣٣٩</b>	

لدى المجموعة حالياً ترتيبات قروض مع سبعة بنوك تجارية والتي تتألف مما يلي:

**قرض لأجل ١:** يمثل قرضاً بقيمة ١١٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ويستحق سداده على ٦٣ قسطاً شهرياً مع دفعه نهائياً قدرها ١,٧٤٦,٠٣٢ درهم بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢.

**قرض لأجل ٢:** يمثل قرضاً بقيمة ١٥٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ويستحق سداده على ٧٨ قسطاً شهرياً مع دفعه نهائياً قدرها ١,٩٢٣,٠٧٧ درهم بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٥.

**قرض لأجل ٣:** يمثل قرضاً بقيمة ١٥٠ مليون درهم تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمعدل إيبور زائداً ٣,٢٥٪ سنوياً ويستحق سداده على ٧٢ قسطاً شهرياً على أن يُدفع القسط الأول في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ درهم. ويزيد مبلغ كل قسط إلى ٣٣٣ درهم اعتباراً من ٣١ يناير ٢٠٢٠. ومن المقرر سداد القسط الأخير بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٦.

**قرض لأجل ٤:** يمثل قرضاً بقيمة ١٤٦ مليون درهم (٤٠ مليون دولار أمريكي) تم الحصول عليه بواسطة شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ويستحق سداده على أقساط شهرية تنتهي في مايو ٢٠٢١.

**قرض لأجل ٥:** يمثل هذا القرض في قرض تمويل إجارة بقيمة ٧٣,٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم تحويله إلى شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") من خلال اتفاق مع أحد المساهمين بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٨، ويستحق سداد القرض على أقساط شهرية بتاريخ استحقاق ٣١ أكتوبر ٢٠٢١. تترتب على القرض فائدة بنسبة ٦٪ سنوياً. إن هذا القرض تحت اسم طرف ذي علاقة وهي منشأة تحت السيطرة المشتركة. تم استخدام تسهيل القرض من قبل المجموعة (إيضاح ٢٣).

**القرض لأجل ٦:** يمثل قرضاً بقيمة ١٠٠ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمعدل إيبور زائداً ٣,٢٥٪ سنوياً ويستحق سداده على ٧٢ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ درهم. يتغير مبلغ كل قسط بحسب جدول الأقساط ويصل إلى حد أقصى ١,٧٦٨,٥١٩ درهم للقسط الأخير الذي من المقرر سداده بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٧.

## ١٩ - القروض والتسهيلات البنكية (تممة)

القرض لأجل ٧: يمثل قرضاً بقيمة ٣٣ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سداده على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٢ نوفمبر ٢٠١٩ بقيمة ٣٩٣,٠٠٠ درهم.

القرض لأجل ٨: يمثل قرضاً بقيمة ٢٩,٢ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويستحق سداده على ٨٤ قسطاً شهرياً على أن يكون القسط الأول في ٢ فبراير ٢٠٢٠ بقيمة ٣٤٧,٩٧٦ درهم.

القرض لأجل ٩: يمثل تسهيل قرض لخصم الفوترة ويتضمن (شيكات مؤجلة الدفع) بقيمة ٦٩,٦ مليون درهم تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة ("واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م") خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ برسوم خصم من ثلاثة أشهر إببور زائداً ٢,٧٥٪ سنوياً ويستحق سداده بتاريخ استحقاق الشيكات. تم سداد القرض بالكامل في سنة ٢٠٢٠.

إن هذه القروض محتفظ بها من قبل المجموعة ويترتب عليها معدل فوائد بنسبة ٥٠.٦٣٪.

### الضمانات

تم ضمان القروض لأجل أعلاه بموجب واحد أو أكثر من الضمانات التالية:

أ) شيكات مؤجلة الدفع بقيمة إجمالية ٧٢٧ مليون درهم تغطي ٢٠٠٪ من التسهيل القائم المسحب على نك يقع مقره في دولة الإمارات العربية المتحدة؛

ب) تقديم صك الملكية الأصلية وخطة الموقع للعقار؛

ج) سند إذني بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم يغطي ١١٠٪ من مبلغ التسهيلات لصالح البنك؛ و

د) الرصيد القائم بمبلغ ٢٤ مليون دولار أمريكي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مضمون بسندات إذنية صادرة لصالح البنك بقيمة ١٦٠ مليون دولار أمريكي.

هـ) الرصيد القائم بمبلغ ٦١ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مضمون باستثمارات في شركة Gulf Navigation P.S.C بقيمة ٢٩,٤ مليون درهم.

إن القروض والتسهيلات البنكية تخضع للتعهدات وفقاً لاتفاقية التسهيل. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تلتزم المجموعة ببعض التعهدات فيما يتعلق بالقرض ٤. إن إجمالي المبلغ القائم للقرض ٤ متداول بطبعته.

بالنسبة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تلتزم المجموعة ببعض التعهدات فيما يتعلق بالقرض ٧ و ٨ وبناءً عليه تم إعادة تصنيف مبلغ ٤٩٠٣٨ مليون درهم إلى بند مطلوبات متداول. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، التزمت المجموعة بتعهدات هذه القروض.

### تسهيلات المراقبة

ت تكون تسهيلات المراقبة من أربعة قروض مختلفة من بنكين في ماليزيا وترتبط عليها هامش أرباح تتراوح من معدل الإقراض الأساسي\* + ٠,٢٥٪ إلى ١٠٪ سنوياً. يستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية على مدار فترات استحقاق من ثمانية إلى عشرة أعوام. وهذه التسهيلات مضمونة برهن عقاري على الاستثمارات العقارية بقيمة ٨,٥٨ مليون درهم وصكوك تنازل وتوكييلات على أكثر من ٢٦ وحدة من العقارات الاستثمارية بموجب اتفاقيات التسهيلات.

\* معدل الإقراض الأساسي في ماليزيا.

## ٢٠- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٥,٢٨٥,٢٨٤	٦,١٠٥,٨١٤	في ١ يناير
١,١١٥,٥٩٤	٤٢١,٩٩١	للسنة
(٢٩٥,٠٦٤)	(١,٧٣٨,٨٣٨)	دفعات
<b>٦,١٠٥,٨١٤</b>	<b>٤,٧٨٨,٩٦٧</b>	<b>في ٣١ ديسمبر</b>

## ٢١- ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
٦٥,٧٠٢,٧٤٦	١١٢,٠٣٥,٠٨٤	ذمم دائنة تجارية
١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦	٩٦٢,٨٨٢,٥٢٥	مصاريف مشروع مستحقة (أ)
٤,٠٠٠,٠٠٠	١٢٤,٣٦٣,٥١٧	مصاريف مشروع مستحقة (ب)
٦٤٤,٧٠٥,١٥٩	٧٢٤,٤٨٣,٧٨٥	مبالغ دائنة عن شراء أرض (ج)
٣١,٤٧٩,٥٢٨	٣٨,٧٣٧,١٣٥	ذمم محتجزة دائنة
٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع (إيضاح ١٦)
٢,٢٢٦,٤١٤	٧,٧١٣,٣٧٠	تكلفة تمويل مستحقة الدفع
٤,٦٩١,٨٠٦	٥,١٦٠,١٢٤	رسوم تسجيل البلدية مستحقة الدفع
٣٤٧,٣٣٩	-	دخل إيجار مستلم من العملاء مقدماً
١٢,٨٦٧,٩١٢	<b>١٣,٩٥٥,٣٦٦</b>	مستحقات وذمم دائنة أخرى
<b>١,٨٦٧,١١٧,٣٤٠</b>	<b>٢,٠١٥,٣٣٠,٩٠٦</b>	

(أ) تمثل مصاريف المشروع المستحقة بشكل أساسى التزامات على المجموعة لتطوير البنية التحتية لأحد مشاريعها. تقوم المجموعة بقيد استحقاق للنوع بناءً على ميزانية التكلفة المعتمدة للمشروع ككل. تقوم المجموعة بتسجيل تكلفة المبيعات للعقارات بغض التطوير على أساس التكلفة الفعلية للعقار بالإضافة إلى التكلفة المتوقعة التي سيتم تكبدها لهذا العقار وفقاً للخطة الرئيسية للمشروع حيث إنها تزيد من مصاريف المشروع المستحقة. إن هذه المصاريف المستحقة هي مصاريف لم يتم تكبدها بعد ولكن من المتوقع أن تتحمل المجموعة التكلفة كجزء من تكاليف البنية التحتية وتكاليف التطوير الأخرى.

(ب) تمثل هذه المصاريف المستحقة مواد / خدمات تم استلامها ولكن لم يصدر المورد فواتير بها بعد.

(ج) إن المطلوبات البالغة ٢٧٧,٩٦٣,٧٨٥ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢٠١٩ ٤٨٧,٢٧٥,١٥٩ درهم) غير متداولة بطبعتها. يتعلق هذا الرصيد بشراء قطعة أرض في جزيرة ياس تم التعاقد عليها خلال سنة ٢٠١٧ من قبل شركة تابعة للمجموعة. وبلغ إجمالي المبلغ غير المخصوص مستحق الدفع في تاريخ البداية مبلغ ٩٩٨,٤٢٨,٧٥٣ درهم، والذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. يدرج المبلغ المستحق الدفع عن شراء الأرض بالتكلفة المطفأة بمعدل فائدة فعلي قدره ١٢,٧١٪ - ٢٠١٩ ١٢,٣٠٪ سنوياً ويحتسب على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال بنسبة ١١,٦٪ (٢٠١٩ - ٢٠١٩ ١١,٦٪). تم سداد مبلغ ١٢,٥٠٠,٠٠٠ درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ٢٠١٩ ٥١,٨١٠,٠٠٠ درهم). كان هناك عجزاً في الدفعات وفقاً للشروط المتفق عليها خلال السنة، وتجرى الإدارة مناقشات لإعادة التفاوض بشأن شروط السداد.

## ٢٢ - دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء بمبلغ ٩٧٢,٨٤١,٥٠٥ درهم (٢٠١٩ - ١,٢١٩,٩٥٧,٦٦٣ درهم) الدفعات المقدمة المستلمة عند بيع قطع الأرض والفيلات المحجوزة من قبل العملاء. سيتم تثبيت هذه المبالغ كأيرادات عندما يتم استيفاء معيار الاعتراف لبيع الأرضي وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للقارير المالية رقم ١٥.

## ٢٣ - الأرصدة والمعاملات مع الطرف ذي العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد عائلاتهم وكبار موظفي الإدارة لدى الشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة الكاملة أو المشتركة من قبل هذه الأطراف أو التي يمارسون عليها نفوذاً فعالاً. تؤخذ موافقة إدارة المجموعة على الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات.

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الجوهرية التالية مع الأطراف ذات العلاقة أثناء سير الأعمال العادي بناءً على الشروط والأحكام المتفق عليها فيما بين الطرفين.

٢٠١٩	٢٠٢٠	معاملات مع شركة تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
درهم	درهم	مصاريف فوائد مدفوعة بالنيابة عن المجموعة
<u>١,٧٧٢,٨٥٥</u>	<u>٥,٤٧٠,٤٠٠</u>	

٢٠١٩	٢٠٢٠	معاملات مع شركة تبارك كابيتال للاستثمارات المحدودة
درهم	درهم	أتعاب استشارية
<u>-</u>	<u>٢,٨٠٠,٠٠٠</u>	

**مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة**  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت أرصدة الأطراف ذات العلاقة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	الشركات تحت السيطرة المشتركة
درهم	درهم	نورد سود دي افسمنت
<u>٥,٩٩٦,٨٠٩</u>	<u>٥,٩٩٦,٨٠٩</u>	<u>مجموعة بنيان الدولية للاستثمار القابضة ذ.م.م</u>
<u>-</u>	<u>٢,٥٥٦,٥٩٤</u>	
<u>٥,٩٩٦,٨٠٩</u>	<u>٨,٥٥٣,٤٠٣</u>	<u>ناقصاً: مخصص الذم المدينة المشكوك في تحصيلها</u>
<u>(٥,٩٩٦,٨٠٩)</u>	<u>(٥,٩٩٦,٨٠٩)</u>	
<u>-</u>	<u>٢,٥٥٦,٥٩٤</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة بالقيمة الإسمية بمبلغ ٨,٥٥٣,٤٠٣ درهم (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم) منها مبلغ ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم قد انخفضت قيمتها (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم).

إن طرف ذي علاقة، منشأة تحت السيطرة المشتركة، قد حصل على قرض لأجل لصالح وبالنيابة عن المجموعة. إن المبلغ القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يبلغ ٥٨,٧٠٧,٧٧٠ درهم (٢٠١٩ - ٦١,٥٤٦,١٩٤ درهم) (إيضاح ١٩).

٢٣ - الأرصدة والمعاملات مع الطرف ذي العلاقة (تتمة)

٢٠١٩	٢٠٢٠	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
درهم	درهم	تبارك للاستثمار التجاري ذات الملكية الفردية ذ.م.م
١,٧٧٢,٨٥٥	٧,٢٤١,١٢٠	شركة تبارك كابيتال المحدودة
-	<u>١,٦٥٦,٠٠٠</u>	
<u>١,٧٧٢,٨٥٥</u>	<u>٨,٨٩٧,١٢٠</u>	

إن الأرصدة المذكورة أعلاه، والتي تمثل الذمم المدينة/الدائنة من/إلى الأطراف ذات العلاقة كما في نهاية السنة، تنتج في سياق الأعمال العادية وتتضمن المبالغ المحولة / المستلمة للوفاء بترتيبات التمويل لدى المجموعة. يترتب على هذه الأرصدة رسوم فوائد وتكون مدينة/دائنة عند الطلب.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، سجلت المجموعة انخفاض في القيمة بمبلغ ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم على الذمم المدينة المتعلقة بالمبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة (٢٠١٩ - ٥,٩٩٦,٨٠٩ درهم). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق التي يعمل فيها الطرف ذي العلاقة.

تعويضات الإدارة العليا  
فيما يلي مكافآت كبار موظفي الإدارة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	مزايا قصيرة الأجل
درهم	درهم	المزايا اللاحقة لانتهاء خدمة الموظفين
٤,٥٠٠,٠٠٠	١,٣٥٥,٠٠٠	
<u>١,٨١٣,٦٤٦</u>	<u>-</u>	
<u>٦,٣١٣,٦٤٦</u>	<u>١,٣٥٥,٠٠٠</u>	

٤ - أرباح الأسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم للسنة بتقسيم أرباح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تحسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، مع تعديلها حسب بيان تأثير الأدوات المخفضة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم يكن لدى المجموعة أي أدوات مخفضة.

يعكس ما يلي بيانات الدخل والحصة المستخدمة في احتساب ربحية السهم:

٢٠١٩	٢٠٢٠	خسائر السنة العائدة إلى حملة أسهم حقوق الملكية العادية (درهم)
درهم	درهم	
<u>(١٢١,٤٦١,٢٠١)</u>	<u>(١٩٠,٩٩٥,٩٦٢)</u>	
<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	<u>٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
<u>(٠,٠٥٣)</u>	<u>(٠,٠٨٣)</u>	الأرباح الأساسية والمخففة للسهم

## ٢٥ - إعداد التقارير القطاعية

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية وفقاً للأغراض الإدارية المقررة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وبما يتسم مع آلية رفع التقارير الداخلية إلى مجلس الإدارة (الذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية) والذي يقع على عاتقه مسؤولية تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاول بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات. لم يتم تسجيل أي إيرادات جوهرية ذات طبيعة موسمية في بيانات الأرباح أو الخسائر الموحدة للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

## ٢٦ - المطلوبات الطارئة والالتزامات

### (أ) التزامات المصاري夫 الرأسمالية

إن المصاري夫 الرأسمالية المقدرة المتعاقد عليها في تاريخ التقرير المالي لكن لم يتم تكوين مخصص لها كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	عقد موقعة بشأن عقارات بعرض التطوير
درهم	درهم	
<u>٢,٣١٢,٦٨٣,٨٩٧</u>	<u>٢,٣٢٠,٦٤٩,٧٧٧</u>	

### (ب) التزامات مبيعات

٢٠١٩	٢٠٢٠	مجموع التزامات المبيعات للعملاء
درهم	درهم	
<u>٤,٢٣٣,٨٨٤,٤٩٤</u>	<u>٣,٧٨٦,٦٤١,٥٨٧</u>	

تمثل التزامات المبيعات اتفاقيات المبيعات الموقعة مع العملاء، والتي لم يتم تسليم العقارات إليهم بعد ولم يتم الاعتراف بالمبيعات بعد.

### (ج) مطلوبات طارئة للبنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	خطابات ضمان
درهم	درهم	
<u>٢,١٨١,٨٥٦</u>	<u>٢,٧٥٩,٠٤٠</u>	

### (د) دعاوى قانونية

كانت المجموعة هي المدعي عليه في بعض الدعاوى فيما يتعلق بمطالبات قانونية نشأت في سياق العمل الاعتيادي. ترى الإدارة ومستشاريها القانونيين أن المطالبات التي تم رصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كافية لتلبية أية التزامات مستقبلية قد تنشأ من هذه الدعاوى القانونية.

٢٠١٩	٢٠٢٠	مطالبات قانونية تم رفعها من قبل العملاء
درهم	درهم	
<u>٨٥,٦٩٨,٧٤٠</u>	<u>٥٢٦,٧٦٨,٣١٩</u>	

## ٢٦ - المطلوبات الطارئة والالتزامات (تممة)

هناك قضايا تم البت فيها ضد المجموعة ووفقاً لأمر المحكمة، فإن المجموعة ملزمة بسداد مبلغ ٢١٤,٧١٠,٤٠٨ درهم، منه مبلغ ١٦٢,٤١٦,١٨٣ درهم لا يزال مستحق الدفع للعملاء. تتعلق هذه المبالغ بالسلفيات المستلمة سابقاً من العميل والتي تم تثبيتها بالفعل في المطلوبات.

إن المجموعة حالياً في نزاع مع طرف ثالث فيما يتعلق بالصحة القانونية والتعاقدية لعقد أحد المشتقات. تم الإفصاح عن هذا الأمر في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بناءً على استشارة قانونية، لا يوجد عقد بين هذا الطرف والمجموعة، ولا يلزم تكوين مخصص مقابل ما ذكر أعلاه، حيث أنه لا يوجد أي عقد قائم أو قضية قضائية أو نزاع قائم وفقاً لما أكدته المحامي.

## ٢٧ - إدارة المخاطر

إن المخاطر متأصلة في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارتها من خلال عملية تعريف وقياس ومراقبة مستمرة تخضع لحدود المخاطر وضوابط أخرى. إن عملية إدارة المخاطر هامة لاستمرار ربحية المجموعة وإن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن تعرّض المجموعة لمخاطر متعلقة بمسؤولياته. تعرّض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة والمخاطر التشغيلية. لم يتم إجراء تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تقوم إدارة المجموعة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

### مخاطر السوق

#### (١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

تؤدي عمليات المجموعة إلى تعرّضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية الناشئة عن التعرّضات للعملات المختلفة، ولا سيما فيما يتعلق بالرينجت الماليزي والدولار الأمريكي. تتشّأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية. نظراً لأن سعر صرف الدرهم الإماراتي مرتبط بالدولار الأمريكي، وعليه، فإن مخاطر صرف العملات الأجنبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بالمعاملات بالدولار الأمريكي ليست جوهرية.

#### (٢) مخاطر أسعار الفائدة للتغيرات النقدية والقيمة العادلة

نظراً لعدم امتلاك المجموعة أية موجودات جوهرية يترتب عليها فوائد، فإن دخل المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية تُعتبر مستقلة إلى حدٍ كبيرٍ عن التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

تتشّأ مخاطر أسعار الفائدة بالنسبة للمجموعة بشكل رئيسي من القروض والتسهيلات البنكية. إن القروض والتسهيلات البنكية المصدرة بأسعار متغيرة تعرّض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة للتغيرات النقدية. بينما تعرّض القروض والتسهيلات البنكية المصدرة بأسعار فائدة ثابتة المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة للقيمة العادلة. تمثل سياسة المجموعة في إدارة هذه المخاطر استناداً إلى تقييم الإدارة لخيارات المتوفرة.

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر السوق (تتمة)

## (٢) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة (تتمة)

تقوم المجموعة بتحليل مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة بشكل منتظم. يتم تحليل الخيارات المتنوعة بما في ذلك إعادة التمويل وتتجدد المراكز الحالية. وعليه، تقوم المجموعة باحتساب مدى تأثير أي تغير محدد في سعر الهاشم على الربح. لا يتم استخدام التصورات إلا للقروض والتسهيلات البنكية التي تمثل المراكز الكبرى التي يترتب عليها فوائد.

التأثير على النتائج للسنة درهم	الزيادة/ (النقص) في نقاط الأساس	السلفيات من البنوك:
---	--	---------------------

(٥,٧٧٠,٢٢٣)	١٠٠+	٢٠٢٠
٥,٧٧٠,٢٢٣	١٠٠-	

(٦,٥٩٩,٣٣٧)	١٠٠+	٢٠١٩
٦,٥٩٩,٣٣٧	١٠٠-	

## (٣) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأوراق المالية بسبب الاستثمارات التي تحفظ بها المجموعة وتصنفها في بيان المركز المالي الموحد كموجودات مالية بقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

إن التأثير على الأسهم المتداولة نتيجة للتغيرات الممكنة والمعقولة في مؤشرات الأسهم، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى، هو كما يلي:

التأثير على حقوق المالكية لسنة ٢٠١٩ درهم	التغير في سعر السهم ٢٠١٩ %	التأثير على حقوق المالكية لسنة ٢٠٢٠ درهم	التغير في سعر السهم ٢٠٢٠ %	سوق دبي المالي
٤,٣١٩,٠٠٠	٪ ١٠ -/+	٢,٩٠٥,٠٠٠	٪ ١٠ -/+	

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر الائتمان

تشاً مخاطر الائتمان من النقدية وشبه النقدية والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية، وكذلك التعرضات لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة والمعاملات الملزمة بها. تقوم الإدارة بتقييم الجدارة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزهم المالي وتاريخهم السابق وعوامل أخرى. تعتقد حدود المخاطر الفردية على تقييم الإدارة على أساس كل حالة على حدة. تتم مراقبة استخدام حدود مخاطر الائتمان بشكل منتظم. تتمثل سياسة المجموعة في إيداع النقدية وشبه النقدية لدى بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة.

ليس لدى المجموعة أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان. يتحقق أكبر جزء من مبيعات المجموعة من خلال الأقساط، وبناءً عليه، تقوم المجموعة وباستلامها مقدماً.

## مخاطر السيولة

إن الإدارة الحكيمية لمخاطر السيولة تعني الاحتفاظ بمستويات كافية من النقدية وشبه النقدية وتوافر التمويل من خلال توفر كمية كافية من التسهيلات الائتمانية الملزمة. تهدف الإدارة إلى الحفاظ على مرونة في عملية التمويل من خلال توفير قنوات ائتمانية ملزمة، بما في ذلك التمويل من خلال الأطراف ذات العلاقة.

يحل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعات استحقاقية ذات علاقة وعلى أساس الفترة المتبقية في تاريخ الفترة المحاسبية حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدى.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩، فإن القيم العادلة للأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم ليس جوهرياً.

المجموع درهم	أكثر من سنة واحدة وأقل من ٥ سنوات درهم	أقل من سنة واحدة درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ المطلوبات المالية سلفيات وتسهيلات بنكية
٦٦٠,٠٦٩,٥٢٤	٤٣١,٤٠١,٧٦٢	٢٢٨,٦٦٧,٧٦٢	
٣٢٧,٩٦٤,٥٩٦	-	٣٢٧,٩٦٤,٥٩٦	ذمم تجارية دائنة وأخرى، باستثناء الذمم الدائنة لشراء الأراضي والمطلوبات غير المالية الأخرى
٨٠٧,٧٦٨,٧٥٣	٣٧٨,٥١٨,٧٥٣	٤٢٩,٢٥٠,٠٠٠	ذمم دائنة لشراء قطعة أرض
٦,٩٣٨,٥٨٢	٢,٧٣٠,٣٢٣	٤,٢٠٨,٢٥٩	بند مطلوبات عقود الإيجار
٨,٨٩٧,١٢٠	-	٨,٨٩٧,١٢٠	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
<u>١,٨١١,٦٣٨,٥٧٥</u>	<u>٨١٢,٦٥٠,٨٣٨</u>	<u>٩٩٨,٩٨٧,٧٣٧</u>	

٢٧ - إدارة المخاطر (تمة)

مخاطر السيولة (تمة)

المجموع	أكثـر من سـنة واحدـة وأقل من ٥ سـنوات	أقل من سـنة واحـدة	٢٠٢٠ ديسمبر موجودـات مـالية مـحتفـظـ بها لإـدارـة مـخـاطـر السـيـولـة
درـهم	درـهم	درـهم	موجودـات مـالية بـالـقيـمة الـعادـلة مـن خـالـ بنـود الدـخل الشـامل الأـخـرى المـديـنـون التـجـارـيون وـالـآخـرون الـنـقـد فـي الصـندـوق وـالـأـرـصـدة لـدى الـبـنـوـك
٢٩,٠٥٠,٠٠٠	—	٢٩,٠٥٠,٠٠٠	
١٣,٣٦٣,٤٧٢	—	١٣,٣٦٣,٤٧٢	
<u>١٠٣,٨٥٨,١١٨</u>	<u>—</u>	<u>١٠٣,٨٥٨,١١٨</u>	
<u>١٤٦,٢٧١,٥٩٠</u>	<u>—</u>	<u>١٤٦,٢٧١,٥٩٠</u>	
<u>١,٦٦٥,٣٦٦,٩٨٥</u>	<u>٨١٢,٦٥٠,٨٣٨</u>	<u>٨٥٢,٧١٦,١٤٧</u>	عجز السيولة
المجموع	أكثـر من سـنة واحدـة وأقل من ٥ سـنوات	أقل من سـنة واحـدة	٢٠١٩ ديسمبر المطلوبـات المـالـية
درـهم	درـهم	درـهم	سـلـفـيـات وـتـسـهـيـلـات بـنـكـيـة ذـمـم تـجـارـيـة دـائـنة وـأـخـرى، باـسـتـثـانـاء الذـمـم الدـائـنة لـشـراء الـأـرـاضـي وـالـمـطـلـوبـات غـيرـ المـالـيـة الأـخـرى مـسـتـحـقـ الدـفـعـ عنـ شـراء أـرضـ بـنـدـ مـطـلـوبـات عـقـودـ إـيجـارـ مـبـالـغـ مـسـتـحـقـة لـطـرفـ ذـيـ عـلـاقـة
٦٦٩,٣٠٤,٦٦١	٣٩١,٧٢٧,٧٩٦	٢٧٧,٥٧٦,٨٦٥	
١٤٧,٣١٥,٧٤٥	—	١٤٧,٣١٥,٧٤٥	
٨٢٠,٢٦٨,٧٥٣	٥٨٥,٧٥٨,٧٥٣	٢٣٤,٥١٠,٠٠٠	
٦,٨٥١,١٧٥	٤,٧٥٥,٣٩٣	٢,٠٩٥,٧٨٢	
<u>١,٧٧٢,٨٥٥</u>	<u>—</u>	<u>١,٧٧٢,٨٥٥</u>	
<u>١,٦٤٥,٥١٣,١٨٩</u>	<u>٩٨٢,٢٤١,٩٤٢</u>	<u>٦٦٣,٢٧١,٢٤٧</u>	
المجموع	أكثـر من سـنة واحدـة وأقل من ٥ سـنوات	أقل من سـنة واحـدة	٢٠٢٠ ديسمبر موجودـات مـالية مـحتفـظـ بها لإـدارـة مـخـاطـر السـيـولـة
درـهم	درـهم	درـهم	موجودـات مـالية بـالـقيـمة الـعادـلة مـن خـالـ بنـود الدـخل الشـامل الأـخـرى المـديـنـون التـجـارـيون وـالـآخـرون الـنـقـد فـي الصـندـوق وـالـأـرـصـدة لـدى الـبـنـوـك
٤٣,١٩٠,٠٠٠	—	٤٣,١٩٠,٠٠٠	
١٣,٣٦٧,٣٢٨	—	١٣,٣٦٧,٣٢٨	
<u>٦٦,٤٦٠,٤٩٥</u>	<u>—</u>	<u>٦٦,٤٦٠,٤٩٥</u>	
<u>١٢٣,٠١٧,٨٢٣</u>	<u>—</u>	<u>١٢٣,٠١٧,٨٢٣</u>	
<u>١,٥٢٢,٤٩٥,٣٦٦</u>	<u>٩٨٢,٢٤١,٩٤٢</u>	<u>٥٤٠,٢٥٣,٤٢٤</u>	عجز السيولة

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر السيولة (تتمة)

لغرض الإفصاح عن مخاطر السيولة، تم استثناء الحسابات التالية من الموجودات والمطلوبات المالية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
<u>٢,٦٢٤,٦٢٩</u>	<u>١٥٧,٨٦٧</u>	<b>الموجودات غير المالية</b>
١,٠٧٥,٠٩٦,٤٣٦	٩٦٢,٨٨٢,٥٢٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وسلفيات
<u>٩٧٢,٨٤١,٥٠٥</u>	<u>١,٢١٩,٩٥٧,٦٦٣</u>	<b>المطلوبات غير المالية</b>
<u>٢,٠٤٧,٩٣٧,٩٤١</u>	<u>٢,١٨٢,٨٤٠,١٨٨</u>	مصاريف مشروع مستحقة
		دفعات مقدمة من العملاء

**تعهدات القروض**  
بموجب شروط تسهيلات القروض الرئيسية، يتوجب على المجموعة الامتثال لبعض التعهادات المالية. امثلت المجموعة لجميع هذه التعهادات المالية باستثناء التعهادات ذات العلاقة بالقرض ٤ - القرض ٧ والقرض ٨). وبناءً عليه، يتم إعادة تصنيف الأرصدة القائمة المتبقية للقروض ذات العلاقة إلى المطلوبات المتداولة.

**إدارة مخاطر رأس المال**  
تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في ضمان قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية من أجل توفير عوائد للمساهمين والمزايا للشركاء الآخرين والحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل لخفض تكاليف رأس المال. تستند السياسات إلى تقييم الإدارة للخيارات المتوفرة، بالتعاون مع المساهمين.

تماشياً مع الآخرين في الصناعة، تراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. يتم احتساب صافي الدين كإجمالي التسهيلات البنكية ناقصاً النقدية وشبه النقدية. يتم حساب مجموع رأس المال على أساس "حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي الموحد مضافاً إليها صافي الدين.

فيما يلي نسبة الرفع المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
درهم	درهم	
<u>٦٦٦,١١٤,٤٢٧</u>	<u>٥٧٧,٠٢٢,٣٣٩</u>	<b>تسهيلات بنكية</b>
<u>(٦٦,٤٦٠,٤٩٥)</u>	<u>(١٠٣,٨٥٨,١١٨)</u>	ناقصاًً نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<u>٥٩٩,٦٥٣,٩٣٢</u>	<u>٤٧٣,١٦٤,٢٢١</u>	<b>صافي الدين</b>
<u>٥٩٩,٦٥٣,٩٣٢</u>	<u>٤٧٣,١٦٤,٢٢١</u>	صافي الدين
<u>١,٥٩٦,٣٢٤,٤٨٨</u>	<u>١,٣٩١,٤٥٥,٩٦٠</u>	حقوق الملكية
<u>٢,١٩٥,٩٧٨,٤٢٠</u>	<u>١,٨٦٤,٦٢٠,١٨١</u>	<b>رأس المال</b>
<u>%٢٧,٣١</u>	<u>%٢٥,٣٨</u>	نسبة المديونية

## ٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

## إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

## التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

متداولة	١ يناير ٢٠٢٠	تدفقات نقدية	١ يناير ٢٠٢٠	آخرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	درهم
قرض لأجل	٣١٢,٤١٣,٦٧٠	(٨٢,٩١١,٣٩٤)	٢٣,٤٩٧,٦١٢	٢٣,٤٩٧,٦١٢	٢٥٢,٩٩٩,٨٨٨	٣,٩٦٢,٨٣٤
مطلوبات عقود الإيجار	١,٧٥٧,٠١٧	(٦٧٥,٦٩٣)	٢,٨٨١,٥١٠			
<b>غير متداولة:</b>						
قرض لأجل	٣٤٧,٥٢٠,٠٦٢	-	(٢٣,٤٩٧,٦١١)	٢٣,٤٩٧,٦١١	٣٢٤,٠٢٢,٤٥١	٢,٦١٧,٢١٦
مطلوبات عقود الإيجار	٤,٤٢٣,٦٧٨	-	(١,٨٠٦,٤٦٢)			
<b>المجموع</b>	<b>٦٦٦,١١٤,٤٢٧</b>	<b>(٨٣,٥٨٧,٠٨٧)</b>	<b>١,٠٧٥,٠٤٩</b>	<b>٥٨٣,٦٠٢,٣٨٩</b>		
متداولة:	٢٠١٩	١ يناير ٢٠١٩	تدفقات نقدية	٢٠١٩	آخرى	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
قرض لأجل	١٣٩,٢٤٤,٤٨٩	(٢٠٠,٨٩٤,٦٧٤)	٣٧٤,٠٦٣,٨٥٥	٣٧٤,٠٦٣,٨٥٥	٣١٢,٤١٣,٦٧٠	١,٧٥٧,٠١٧
مطلوبات عقود الإيجار	١,٣٩٣,٦٥٢	(١,٧٩١,٥٤٢)				
<b>غير متداولة:</b>						
قرض لأجل	٥١٤,١١٨,٠٠٦	-	(١٦٦,٥٩٧,٩٤٤)	١٦٦,٥٩٧,٩٤٤	٣٤٧,٥٢٠,٠٦٢	٤,٤٢٣,٦٧٨
مطلوبات عقود الإيجار	٦,١٨٠,٦٩٥	-	(١,٧٥٧,٠١٧)			
<b>المجموع</b>	<b>٦٦٠,٩٣٦,٨٤٢</b>	<b>(٢٠٢,٦٨٦,٢١٦)</b>	<b>٢٠٧,٨٦٣,٨٠١</b>	<b>٦٦٦,١١٤,٤٢٧</b>		

## ٢٨ - القيم العادلة

إن أي مستوى من مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم على أساسه قياس القيمة العادلة بكمالها يتم تحديده على أساس أقل مستوى من المعطيات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل. وفي سبيل ذلك، فإن أهمية المعطيات يتم تقييمها على أساس أسلوب قياس القيمة العادلة ككل. إن تقييم مدى أهمية معطيات معينة في قياس محمل القيمة العادلة يتطلب بعض الاجتهادات ومراعاة العوامل المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات. فإذا كان أسلوب قياس القيمة العادلة يعتمد على معطيات جديرة باللاحظة تحتاج إلى إجراء تعديلات هامة عليها استناداً إلى معطيات غير جديرة باللاحظة أو أي معطيات أخرى غير جديرة باللاحظة، يعتبر أسلوب القياس من أساليب القياس المدرجة ضمن المستوى الثالث.

## ٢٨ - القيم العادلة (تممة)

فيما يلي بيان بأساليب قياس القيمة العادلة من حيث التسلسل الهرمي لأساليب قياس القيمة العادلة:

- المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى ١)؛
- الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة باللاحظة بالنسبة لبند الموجودات أو المطلوبات، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني)؛ و
- الخاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة باللاحظة (وهي المدخلات غير الجديرة باللاحظة) (المستوى الثالث).

يحل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية والاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩

المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
درهم	درهم	درهم	
٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣	—	—	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
			عقارات استثمارية
		٢٩,٠٥٠,٠٠٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
		—	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨	—	—	عقارات استثمارية
		٤٣,١٩٠,٠٠٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المعلنة بتاريخ التقرير. تعتبر السوق سوقاً نشطة في حال كانت الأسعار المعلنة متابعة ومتوفرة بانتظام من أسواق المال أو الوكالء أو الوسطاء أو الاتحادات الصناعية أو شركات خدمات التسويق أو الهيئات الرقابية حيث تمثل تلك الأسعار المعاملات الفعلية والمتكررة بانتظام في السوق والمبرمة على أساس تجاري بحت. إن أسعار السوق المعلنة المستخدمة للموجودات المالية المملوكة المجموعة هي أسعار الطلب الحالية. يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الأول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق النشطة باستخدام أساليب التقييم. تعمل هذه الأساليب على تحديد الاستفادة القصوى من معطيات السوق المتاحة الجديرة باللاحظة وتعتمد على أقل قدر ممكن من التقديرات الموضوعة من قبل المنشأة. إذا كانت جميع المعطيات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة للأداة معطيات جديرة باللاحظة، فإنه يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الثاني.

في حال لم تستند واحدة أو أكثر من المعطيات الهامة على بيانات سوقية جديرة باللاحظة، تُدرج الأداة ضمن المستوى الثالث. لم تكن هناك أي تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمتها العادلة، حيث إنها إما تمتاز بطبيعة قصيرة الأجل أو يتم الاحتفاظ بها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة. كما أن القيمة الاسمية ناقصة مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة حيث إنها تعتبر قابلة للاسترداد خلال ١٢ شهراً.

## ٢٨ - القيم العادلة (تممة)

لدى المجموعة استثمارات عقارية تقع ضمن المستوى الثالث بمبلغ ٢,٢٧٨,٧٦٤,٤٢٣ درهم (٢٠١٩ - ٢,٣١٦,٣٠١,٥٩٨ مليون درهم) (إيصال ١١). القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تقارب قيمها الدفترية.

فيما يلي توصيف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقدير العقارات الاستثمارية يتم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين غير مرتبطين بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في هيئات المقيمين المعتمدين ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المناطق ذات العلاقة.

تم تطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية، والذي يتواافق مع المبادئ المنصوص عليها في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. وعند تحديد القيمة العادلة للعقارات، يكون أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو الاستخدام الحالي.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال تحليل ما يلي:

### أسلوب التقييم الذي يتضمن تقدير الإدارة للقيمة العادلة

**طريقة المبيعات المقارنة**  
تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وأسعار الطلب على الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار محل التقييم. يعمل التحليل المقارن على تحديد أوجه التشابه وأوجه الاختلاف في حقوق العقار التي يتم تقييمها وظروف السوق ومساحة العقار والموقع والخصائص المادية.

**طريقة تقييم الأرضي المتبقية**  
يتضمن منهج القيمة المتبقية حساب القيمة الإجمالي للتطوير الخاص بعملية التطوير المقترحة على افتراض أنه مكتمل ويخصم القيمة الإجمالية للتطوير بسعر خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض أن تكاليف البناء للتطوير المقترن وخصمها من القيمة الإجمالي للتطوير للوصول إلى القيمة المتبقية لقطعة الأرض. يتم استخدام منهج القيمة المتبقية عندما يكون هناك نقص في الأدلة والمعاملات المباشرة والقابلة للمقارنة.

**طريقة رسملة الدخل**  
يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات الخاصة بمزايا والتزامات الملكية على مدى عمر استخدام بند الموجودات، بما في ذلك قيمة الخروج من الاستثمار أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة توقع سلسلة من التدفقات النقدية على حصة الملكية العقارية. ويتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق على سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط ببند الموجودات. وعادةً ما يتم تحديد عائد الخروج من الاستثمار بشكلٍ منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تقع العقارات الاستثمارية الرئيسية في العين، في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم رهن بعض بنود العقارات الاستثمارية مقابل القروض البنكية (إيصال ١١).

## ٢٩ - تقييم فيروس كورونا المستجد

تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، والذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنهجائحة، في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية.

إن مدة الجائحة ومداها وما يرتبط بها من تأثير مالي واجتماعي وصحي غير مؤكد. وإلى الحد الذي يمكن فيه تقدير التأثيرات المستمرة، فقد أخذنا في الاعتبار هذه التقديرات غير المؤكدة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

ومع ذلك، لا تزال المدة ودرجة الخطورة المتوقعة لجائحة كوفيد-١٩ مستمرة في التطور ولا تزال تأثيراتها المحتملة على الاقتصاد غير واضحة. وربما تأثرت التدفقات النقدية للمجموعة نتيجةً للتأخيرات في التحصيل وسوف تحتاج من المجموعة إدارة متطلبات السيولة النقدية على المديين القصير والمتوسط. وتنابع إدارة المجموعة عن كثب أثر التطورات على عمليات المجموعة والسيولة النقدية لديها، وقد بدأت في اتخاذ الإجراء الطارئة المطلوبة. وترى إدارة المجموعة أن الوضع يتطور بسرعة شديدة، ويخضع أثر انتشار الفيروس بطبيعته لمستويات جوهرية من التقديرات غير المؤكدة والتي لا يمكن تحديدها بدقة.

## ٣٠ - معلومات المقارنة

جرى إعادة تصنيف أرقام المقارنة المقابلة للسنة السابقة حتى تتوافق مع العرض الحالي للسنة الحالية. لا تؤثر إعادة التصنيف هذه على الأرباح أو حقوق ملكية المساهمين المعلن عنها سابقاً.

كما هو معلن عنه الآن ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم	إعادة التصنيف سابقاً ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم	كما هو معلن عنه سابقاً ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ درهم	بيان الأرباح أو الخسائر الإيرادات
٤٦٩,٣٧٢,٨٣٠	٩٠٣,٤٨٣	٤٦٨,٤٦٩,٣٤٧	
٦٢٧,٤٦٩	(٩٠٣,٤٨٣)	١,٥٣٠,٩٥٢	دخل آخر

وقد تم إجراء هذه التعديلات لتحسين جودة المعلومات المقدمة.