

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة  
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	التقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٦ - ٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٢٧ - ٨	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة



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

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، والتي تتألف مما يلي:

- بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠؛
- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

### نطاق أعمال المراجعة

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

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

كي بي ام جي لوار جلف ليمتد



إيميليو بيررا

رقم التسجيل: ١١٤٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٠

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد  
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٨٧,٨٢٧	٢,٣١٥,٠٥٦	٩,٦٢٥,٣١١	٧,١٣٢,٩٦٩	٤ الإيرادات
(٢,١٢٥,٠٦٣)	(١,٥٧٨,١١٠)	(٥,٧٨٥,٩٨٦)	(٤,٦٠٩,٢٧١)	٤ تكلفة الإيرادات
١,٢٦٢,٧٦٤	٧٣٦,٩٤٦	٣,٨٣٩,٣٢٥	٢,٥٢٣,٦٩٨	إجمالي الأرباح
(٤٠٣,٠٧٢)	(٢٩٤,١٢٠)	(١,٠٧٥,٠٤٠)	(٨٤٦,٦٣٩)	٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
٢٩,٢٦٦	٧,٢٨٦	١٠٩,٢٨٧	٣٧,٠٩٩	٦ إيرادات التمويل
(٧٤,٨٤١)	(٢٨,٦٢٨)	(١٩٦,٩٩٧)	(١٢٥,٨٤٨)	تكاليف التمويل
٨,٣٨٢	٧,٨٠٩	١٨,١٤٢	١٨,٧٨٨	إيرادات أخرى
٩,٤٩٦	١,٦٣٤	٣١,٦٤٣	١٣,٨٣١	الحصة من نتائج الائتلافات المشتركة
٨٣١,٩٩٥	٤٣٠,٩٢٧	٢,٧٢٦,٣٦٠	١,٦٢٠,٩٢٩	أرباح الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
٨٣١,٩٩٥	٤٣٠,٩٢٧	٢,٧٢٦,٣٦٠	١,٦٢٠,٩٢٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٦٨٧,٤٥٥	٣٢٣,١٤٥	٢,٠٦٩,٦٦٥	١,٣٥٨,٦٧٠	المنسوبة إلى:
١٤٤,٥٤٠	١٠٧,٧٨٢	٦٥٦,٦٩٥	٢٦٢,٢٥٩	مساهمي الشركة
٨٣١,٩٩٥	٤٣٠,٩٢٧	٢,٧٢٦,٣٦٠	١,٦٢٠,٩٢٩	الحصة غير المسيطرة
٠.١٧	٠.٠٨	٠.٥٢	٠.٣٤	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة:
				- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد


كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٤,٢٢٦,٥٠٠	٢,٧٢٩,٢٠٩	٧	الموجودات النقد والأرصدة المصرفية
٨,٦٠٩,٦٧٠	٩,٠٧١,٣٨٧	٨	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٤,٧٠٨,٧٧٠	٤,٧٦٥,٠٢٠	٩	موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً
١٤,٧٣٩,٣٢٥	١٤,٦٩٩,٥٥١	١٠	عقارات لغرض التطوير
٧٩٨,١٦٨	٨٧٥,٣٥٦	١١	قروض لانتلافات مشتركة
٣٤٣,٧٧٧	٣٥٧,٦٠٨	١٢	استثمارات في انتلافات مشتركة
٥٤,٦٣٥	٣٩,٢٥٠		الممتلكات والآلات والمعدات
<b>٣٣,٤٨٠,٨٤٥</b>	<b>٣٢,٥٣٧,٣٨١</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
١٣,٠٩٣,٩٤٩	١٢,٠٧٤,٠٣١	١٣	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣,٤٢٦,٣٥٩	٢,٥٢٦,٣٢٠		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٨٢٤,٧٦٩	٨٦٠,٩٣٩		ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٧٥٧,٦٠٦	٣,٨٢٢,٧٤١	١٤	قروض وسلفيات تخضع لفائدة
٢٤,٠٢٦	٢٣,١٨٥		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
<b>٢١,١٢٦,٧٠٩</b>	<b>١٩,٣٠٧,٢١٦</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			<b>حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة</b>
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٦٨٩,٦٢٥	٦٨٩,٦٢٥		الاحتياطي القانوني
٤,٩١٠,٣٣١	٦,٢٦٤,١٠١		الأرباح المحتجزة
<b>٩,٥٩٩,٩٥٦</b>	<b>١٠,٩٥٣,٧٢٦</b>		<b>الحصص غير المسيطرة</b>
٢,٧٥٤,١٨٠	٢,٢٧٦,٤٣٩		
<b>١٢,٣٥٤,١٣٦</b>	<b>١٣,٢٣٠,١٦٥</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>٣٣,٤٨٠,٨٤٥</b>	<b>٣٢,٥٣٧,٣٨١</b>		<b>إجمالي حقوق المطلوبات وحقوق الملكية</b>

على حد علمنا، إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المرحلي الموجز الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وللفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

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

  
عضو مجلس الإدارة

  
عضو مجلس الإدارة

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد  
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

		المنسوبة إلى الشركة الأم			
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المحتجزة	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٢,٣٥٤,١٣٦	٢,٧٥٤,١٨٠	٩,٥٩٩,٩٥٦	٤,٩١٠,٣٣١	٦٨٩,٦٢٥	٤,٠٠٠,٠٠٠
١,٦٢٠,٩٢٩	٢٦٢,٢٥٩	١,٣٥٨,٦٧٠	١,٣٥٨,٦٧٠	-	-
-	-	-	-	-	-
١,٦٢٠,٩٢٩	٢٦٢,٢٥٩	١,٣٥٨,٦٧٠	١,٣٥٨,٦٧٠	-	-
(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	-
(٧٤٠,٠٠٠)	(٧٤٠,٠٠٠)	-	-	-	-
١٣,٢٣٠,١٦٥	٢,٢٧٦,٤٣٩	١٠,٩٥٣,٧٢٦	٦,٢٦٤,١٠١	٦٨٩,٦٢٥	٤,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (مدققة)

أرباح الفترة

الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات الأرباح المدفوعة

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (تابع)  
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

		المسوية إلى الشركة الأم			
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المحتجزة	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٠,٦٦٦,٩٠٣	٢,٧٢٢,١٦٦	٧,٩٤٤,٧٣٧	٣,٥٢٥,١٢٣	٤١٩,٦١٤	٤,٠٠٠,٠٠٠
٢,٧٢٦,٣٦٠	٦٥٦,٦٩٥	٢,٠٦٩,٦٦٥	٢,٠٦٩,٦٦٥	-	-
-	-	-	-	-	-
٢,٧٢٦,٣٦٠	٦٥٦,٦٩٥	٢,٠٦٩,٦٦٥	٢,٠٦٩,٦٦٥	-	-
-	-	-	(١٣٨,٢٢١)	١٣٨,٢٢١	-
(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	-
(١,٥٤٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	-	-
١١,٨٤٨,٣٦٣	٢,٨٧٨,٨٦١	٨,٩٦٩,٥٠٢	٤,٤١١,٦٦٧	٥٥٧,٨٣٥	٤,٠٠٠,٠٠٠

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



## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

### بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	من ١ يناير ٢٠٢٠ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	إيضاح	
٢,٧٢٦,٣٦٠	١,٦٢٠,٩٢٩		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣١,٦٤٣)	(١٣,٨٣١)		أرباح الفترة
١٩,٤١٧	١٥,٨٨٣	٥	التعديلات على: الحصة من نتائج الائتلافات المشتركة
٥٥٣	(٨٤١)		الاستهلاك
١٩٦,٩٩٧	١٢٥,٨٤٨		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي
(١٠٩,٢٨٧)	(٣٧,٠٩٩)	٦	تكاليف التمويل
			إيرادات التمويل
٢,٨٠٢,٣٩٧	١,٧١٠,٨٨٩		النقد من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٢,٧٢٢,٧٨٥)	(٤٦١,٧١٧)		الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
(٢٢٨,٢٠٩)	(٥٦,٢٥٠)		موجودات وذمم مدينة ودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
(٩٨٠,٧٧٤)	١٦٣,٥٧٠		عقارات لغرض التطوير
(١,٢٦٧,٩٢٢)	(٩٠٠,٠٣٩)		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
(٥٥٩,٩٤٠)	(٩٦٥,٦٦٦)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٤٦,٣٤٤	٣٦,١٧٠		ذمم المحتجزات المدينة
(٢,٨١٠,٨٨٩)	(٤٧٣,٠٤٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
١٠٩,٤٤٤	٣٧,٠٩٩		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٣٩٥,١٣٨)	(٧٧,١٨٨)		إيرادات التمويل المستلمة
(١٠٠,٠٨٠)	(٤٩٨)		قرض إلى ائتلافات مشتركة
(١٠٠,٠٥٥)	-		مبالغ متكبدة بشأن الممتلكات والآلات والمعدات
٦٨,٣٤٠	-		استثمار في ائتلاف مشترك
(٣٢٧,٤٨٩)	(٤٠,٥٨٧)		ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٨٩,٩١١)	(١٢٦,٩٣٩)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)		تكاليف التمويل المدفوعة
-	(٥,٥٢٥)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	٤٠٧,٠٤١		سداد التزامات عقد الإيجار
-	(١٩٩,٥١٧)		قروض من مؤسسات مالية
٢,٤٠١,٣٤٧	(١٧٠,٠٠٠)		سداد قروض لمؤسسات مالية
(١,٥٤٠,٠٠٠)	(٧٤٠,٠٠٠)		(سداد تمويل) / تمويل من الشركة الأم
٦٦٦,٥٣٦	(٨٣٩,٨٤٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢,٤٧١,٨٤٢)	(١,٣٥٣,٤٧٠)		صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
٦,٧٨٨,٧٥٤	٣,٩٢٨,٧٠٩		النقص / الزيادة في النقد وما يعادله
٤,٣١٦,٩١٢	٢,٥٧٥,٢٣٩	٧	النقد وما يعادله في بداية الفترة
			النقد وما يعادله في نهاية الفترة

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ١ معلومات حول الشركة

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

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

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

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٠.

### ١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية.

إن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة والتقديرات والأحكام الهامة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح ٢-٣.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة المستخدمة.

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

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

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

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

وفقاً للتعميم إلى الشركات المدرجة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢٠ بشأن الإفصاح عن البيانات المالية المرحلية، اختارت المجموعة الإغفاء من عدم إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠.

### أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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

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

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

الشركة التابعة

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

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

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

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

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

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

بموجب اتفاقية التطوير المشتركة، حصلت المجموعة على السيطرة على ميناء راشد والتي تعتبر منشأة ذات أصل واحد، وبالتالي، تم توحيد الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "البيانات المالية الموحدة".

(٢) حصلت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على السيطرة بشكل كامل على "إعمار جاردنز ش.م.ع" وقامت باحتسابها على أنها شركة تابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "البيانات المالية الموحدة". حصلت المجموعة على قطعة أرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وبالتالي تم قيد الثمن المدفوع مقابل قطعة الأرض هذه ضمن "العقارات لغرض التطوير" ضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة وتم الإفصاح عن المبالغ المتبقي على أنه التزامات رأسمالية ضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة. راجع أيضاً الإفصاح رقم ١٦

الانتلافات المشتركة

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

يتم احتساب استثمار المجموعة في الانتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تسجيل الاستثمارات في الانتلافات المشتركة في بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد بالتكلفة، زانداً التغييرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الانتلافات المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

#### الأحكام

##### توقيت استيفاء التزامات الأداء

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

##### تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

##### تحويل السيطرة في عقود العملاء

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

##### توحيد الشركة التابعة

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

#### التقديرات والافتراضات

##### تقسيم مكونات العقارات

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

##### الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

#### التقديرات والافتراضات (تابع)

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

#### تكاليف إتمام المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

#### تأثير فيروس كوفيد-١٩

في يناير ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية حالة طوارئ صحية عالمية بسبب ظهور سلالة جديدة من فيروس كورونا في مدينة ووهان، الصين ("نقشي كوفيد - ١٩"). بعد ذلك، صنفت منظمة الصحة العالمية كوفيد - ١٩ كوباء بناءً على الزيادة السريعة في التعرض والعدوى على مستوى العالم. اقتضت الطبيعة الوبائية لهذا المرض فرض قيود عالمية على السفر وإغلاق تام في معظم دول العالم، مما كان له آثار سلبية على الاقتصاد العالمي والحياة الاجتماعية. نتيجة لما سبق وما يترتب على ذلك من اضطرابات في الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، تواصلت المجموعة بصورة منتظمة بتقييم تأثير نقشي كوفيد - ١٩ على أعمالها. فيما يلي تقييم الإدارة الحالي لتأثير نقشي كوفيد - ١٩:

#### تقييم العقارات الاستثمارية

استمرت أعمال العقارات بالمجموعة في تقديم المشروعات. يتم بيان الأراضي والعقارات المصنفة تحت بند العقارات الاستثمارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق بالرجوع إلى أسعار البيع المقدرة والتكلفة المقدرة للإنجاز والدفوعات التي تم الحصول عليها مقدماً، وخطط التطوير وأوضاع السوق السائدة في نهاية فترة التقرير. وضعت الإدارة في الاعتبار مؤشرات نقشي وباء كوفيد-١٩ عند تقييم القيمة المقدرة القابلة للتحقيق من عقاراتها الاستثمارية واستنتجت عدم وجود تأثير مادي، نتيجة انتشار وباء كوفيد-١٩، يؤدي إلى أي انخفاض في القيمة، مع الأخذ في الاعتبار الهوامش التي حققتها المجموعة من بيع عقاراتها لغرض التطوير والحد الأقصى الذي كان لدى المجموعة في فيما يتعلق بهذه العقارات لغرض التطوير على آخر تقييم خارجي تم إجراؤه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

### ٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

#### (أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم تطبيقها

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ذات العلاقة التي تم إصدارها ولكن لم يتم تفعيلها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة تم الإفصاح عنها أدناه. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة، عند الاقتضاء، عندما تصبح سارية المفعول.

- المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - بيع أو مساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى، لكن في حالة التطبيق المبكر للتعديلات فإنه يلزم تطبيقها بأثر مستقبلي)؛
- المعيار رقم ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - عقود التأمين (تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣)؛
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تسري التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣).

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المستقبلية للمجموعة.

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

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

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متسقة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء تطبيق معايير وتفسيرات جديدة سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ كما هو مذكور أدناه. بالرغم من تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة لأول مرة في ٢٠٢٠، ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة أو البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- تعريف العمل التجاري (تعديلات على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ لمواءمة تعريف "الأهمية النسبية" من خلال المعايير ولتوضيح بعض جوانب التعريف)
- تعديلات على معدل الفائدة المعياري (تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

#### ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح ٢-٣.

#### الاعتراف بالإيرادات

##### الإيرادات من العقود من العملاء

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

- الخطوة رقم ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو تقديم الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء الواردة في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام من التزامات الأداء بقيمة تساوي المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.
- الخطوة رقم ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو بمجرد) وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الاعتراف بالإيرادات (تابع)

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

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

### خدمات التطوير

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

### إيرادات الفائدة

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

### تكاليف الاقتراض

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

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

### الممتلكات والآلات والمعدات

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

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

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

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

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

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



## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### العقارات لغرض التطوير

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

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

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

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

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

### موجودات حق الاستخدام

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

### الموجودات المالية

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

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

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

### تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، لا بد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم فقط. يشار إلى هذا التقسيم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة.

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الموجودات المالية (تابع)

#### استثمارات حقوق الملكية

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

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

#### أدوات الدين

يتم أيضاً قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

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

#### التقد وما يعادله

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

#### الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

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

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

#### أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الموجودات المالية (تابع)

##### إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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

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

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

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

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات مقابل المبالغ التي سيتم سدادها في المستقبل نظير بضائع أو خدمات مستلمة، سواء قام المورد بإصدار فواتير بشأنها أم لا.

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

##### التزامات الإيجار

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

لاحساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تزداد التزامات عقد الإيجار بما يعكس زيادة الفائدة مع خصم قيم الدفعات المسددة. علاوة على ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغيير في التقييم لشراء أصل ذي صلة.

##### القروض والسلفيات

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

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

##### المطلوبات المالية الأخرى

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

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

##### إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

##### مقاصة الأدوات المالية

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

##### تعويضات نهاية الخدمة

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

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### المخصصات

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

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

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

#### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

المستوى ١- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة

المستوى ٢- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣- قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

### ٣ المعلومات القطاعية

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

#### قطاعات الأعمال

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

#### القطاعات الجغرافية

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

### ٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				<b>الإيرادات</b>
٢,٥١٠,٤٧٧	١,٦٥٦,٤٩٥	٦,١٢٧,٧٨٩	٥,٣٨٩,٤٠٩	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
٨٢٩,٩١٣	٤٤٠,٧٤٩	٣,٣٣٣,٣٦٢	١,٣١٤,٦٢٥	بيع الفلل
٤٧,٤٣٧	٢١٧,٨١٢	١٦٤,١٦٠	٤٢٨,٩٣٥	بيع عقارات تجارية وقطع أراضي وأخرى
<u>٣,٣٨٧,٨٢٧</u>	<u>٢,٣١٥,٠٥٦</u>	<u>٩,٦٢٥,٣١١</u>	<u>٧,١٣٢,٩٦٩</u>	
				<b>تكلفة الإيرادات</b>
١,٦٧٤,٦٤٦	١,٢٤٥,٩٤٧	٣,٩٦٨,٣٢٤	٣,٧٧٧,٩٤٨	تكلفة شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
٤٤٦,٥١٩	٢٥٧,٢٧١	١,٧٩٨,٠١٨	٧٣٥,٩٨٥	تكلفة الفلل
٣,٨٩٨	٧٤,٨٩٢	١٩,٦٤٤	٩٥,٣٣٨	تكلفة عقارات تجارية وقطع أراضي وأخرى
<u>٢,١٢٥,٠٦٣</u>	<u>١,٥٧٨,١١٠</u>	<u>٥,٧٨٥,٩٨٦</u>	<u>٤,٦٠٩,٢٧١</u>	

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تابع)

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

الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٦٠,٨٨١	٢,١٥١,٥٤٩	٩,٥٧٦,٣٨٣	٦,٨٨٤,٠٦٦	- على مدى فترة زمنية
٢٦,٩٤٦	١٦٣,٥٠٧	٤٨,٩٢٨	٢٤٨,٩٠٣	- عند نقطة زمنية معينة
<u>٣,٣٨٧,٨٢٧</u>	<u>٢,٣١٥,٠٥٦</u>	<u>٩,٦٢٥,٣١١</u>	<u>٧,١٣٢,٩٦٩</u>	

### ٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٣٤,٤٤٥	١٠٤,٥٨٥	٤١٠,٨٥٠	٣٣٥,٥٦٦	مصروفات البيع والتسويق
٦٧,٤٩٦	٤٢,٤٠٦	١٩١,٢٨٧	١٢٤,٨٦٨	رواتب ومصروفات ذات علاقة
٣٠,٣٥٢	٢٦,٧٥١	٦٥,٤٧١	٨٦,٤١٥	مصروفات إدارة العقارات
٦,٣٨٦	٣,٥٢٣	١٩,٤١٧	١٥,٨٨٣	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
١٦٤,٣٩٣	١١٦,٨٥٥	٣٨٨,٠١٥	٢٨٣,٩٠٧	مصروفات أخرى
<u>٤٠٣,٠٧٢</u>	<u>٢٩٤,١٢٠</u>	<u>١,٠٧٥,٠٤٠</u>	<u>٨٤٦,٦٣٩</u>	

### ٦ إيرادات التمويل

الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٥٩١	٧,٢٨٦	١٠٥,٠٨٠	٣٧,٠٩٩	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة والودائع
٦٧٥	-	٤,٢٠٧	-	تحت الطلب لدى البنوك
<u>٢٩,٢٦٦</u>	<u>٧,٢٨٦</u>	<u>١٠٩,٢٨٧</u>	<u>٣٧,٠٩٩</u>	إيرادات تمويل أخرى



## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ٧ النقد والأرصدة المصرفية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢٠٢٠	٢٠١٩	النقد في الصندوق
ألف درهم	ألف درهم	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
٩٩٨	١,٠١٩	
٢,٧٢٨,٢١١	٤,٢٢٥,٤٨١	
<u>٢,٧٢٩,٢٠٩</u>	<u>٤,٢٢٦,٥٠٠</u>	

يبلغ النقد وما يعادله ٢,٥٧٥,٢٣٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣,٩٢٨,٧٠٩ ألف درهم) وذلك بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً الإيضاح ١٤.

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد وفقاً لمعدلات الودائع المصرفية السائدة.

تم الاحتفاظ بمبلغ ٢,٦٥٩,٥٤٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,١٣٤,٣٤٥ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

### ٨ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢٠٢٠	٢٠١٩	الذمم الدائنة التجارية
ألف درهم	ألف درهم	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً
١,١٨٦,٢٩٩	١,٢١١,٨٨٨	
٥,١٧٠,٢٩٢	٤,٤٥٢,٥٦٤	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٢,٧١٤,٧٩٦	٢,٩٤٥,٢١٨	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير مستحقة خلال ١٢ شهراً
٧,٨٨٥,٠٨٨	٧,٣٩٧,٧٨٢	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير مستحقة بعد ١٢ شهراً
<u>٩,٠٧١,٣٨٧</u>	<u>٨,٦٠٩,٦٧٠</u>	

### إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر بناءً على نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل بالكامل.

### ٩ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢٠٢٠	٢٠١٩	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين
ألف درهم	ألف درهم	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)
٧٧٤,١٣٧	١,٠٩٠,٨٦٧	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٢,٩٨٢,٥٣٠	٢,٤٤٦,٣٠٧	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل
٧٠٧,١٨٦	٧٧٢,٧٢٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٤,٧٤٠	١٩٥,١٥١	ذمم مدينة وودائع أخرى
١٨,٣٣٦	١٦,١٢٧	
١٩٨,٠٩١	١٨٧,٥٩٠	
<u>٤,٧٦٥,٠٢٠</u>	<u>٤,٧٠٨,٧٧٠</u>	

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ١٠ عقارات لغرض التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	
١٢,٣٦٨,٢٥٣	١٤,٧٣٩,٣٢٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٠,١٢٦,٢٥٢	٤,٥٦٩,٤٩٧	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال الفترة / السنة
(٧,٦٨٥,١٥٢)	(٤,٦٠٩,٢٧٢)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال الفترة / السنة
(٧٠٠,٠٢٨)	-	ناقصاً: المحول إلى الشركة الأم
<u>١٤,٧٣٩,٣٢٥</u>	<u>١٤,٦٩٩,٥٥١</u>	

### ١١ قروض لانقلاطات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	
٧٩٨,١٦٨	٨٧٥,٣٥٦	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م
<u>٧٩٨,١٦٨</u>	<u>٨٧٥,٣٥٦</u>	

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

### ١٢ استثمارات في انقلاطات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	
١٠٩,٣٠٥	١٢٣,٠٧٢	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م
٢٣٤,٤٧٢	٢٣٤,٥٣٦	زعبيل سكوير ذ.م.م
<u>٣٤٣,٧٧٧</u>	<u>٣٥٧,٦٠٨</u>	صافي الاستثمار في الانقلاطات المشتركة في نهاية الفترة/ السنة

لدى المجموعة حصص الملكية بشكل فعلي التالية في انقلاطاتها المشتركة:

نسبة الملكية	٢٠٢٠	٢٠١٩	بلد التأسيس	
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م
%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	%٥٠,٠٠	الإمارات العربية المتحدة	زعبيل سكوير ذ.م.م

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ١٣ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم	
٤,١٨٨,١١٩	٣,٥٢٩,٨٨٥	داننون لشراء أراضي
٣,٢٩٤,٢٦٨	٢,٩٩٢,٢٢٥	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
٤,١٤١,٠٣٧	٣,٩٠٧,٩٣٦	مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧).
٧٨٥,٦٣١	٩٤٦,٨٧٥	الذمم الدائنة التجارية
٧٢,٢٦٩	١٠٥,٣١٥	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٦٦,٢٤١	١١٧,٦١٧	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
٥٤٠,٨٥٩	٤٧٤,١٧٨	الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات
٥,٥٢٥	-	التزامات الإيجار
<b>١٣,٠٩٣,٩٤٩</b>	<b>١٢,٠٧٤,٠٣١</b>	

### ١٤ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

خلال ٢٠١٩، حصلت المجموعة على تسهيل ائتماني متجدد ("التسهيل") مدته ٥ سنوات بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن هذا التسهيل غير مضمون، ويخضع لمعدل فائدة بواقع ٣ أشهر زائداً معدلات سعر الفائدة السائدة لدى بنوك لندن (ليبور) ١,٢٥٪ سنوياً، كما أنه متاح حتى سنة ٢٠٢٢. يخضع هذا التسهيل لبعض التعهدات المالية. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بسحب مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). من التسهيل. تم عرض هذه التسهيلات في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بمبلغ ٣,٦٦٨,٧٧١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٣,٤٥٩,٨١٥ ألف درهم)، بعد خصم التكلفة غير المطفاة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، تضمن بند قرض وسلفيات تخضع لفائدة مبلغ بقيمة ١٥٣,٩٧٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٩٧,٧٩١ ألف درهم) والذي يمثل التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب.

### ١٥ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٧,١٢١,٥٣٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٦,٨٠٠,٢٣٩ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

### ١٦ الالتزامات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٧,٦٦٩,١٣٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩,٨٦٥,١٥١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية الفترة/السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

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

كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن يندرج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

### ١٧ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

### معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

#### فترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
١٢٥,٠٤١	١٦٧,١٧٦
٣٠٩,٥١١	٢٠٨,٧١٣
٥٣,٩٢٥	٤٨,٨٧٩
٢,٤٠١,٣٤٧	(١٧٠,٠٠٠)
٨,٨٢١	١٣,٨٧٦
٣٦,٤٣٢	٣٩,٨٥٣
٧٥٠	٤١٢

#### الشركة الأم:

الإيرادات (راجع (٢) أدناه)  
مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)  
تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)  
صافي حركة التمويل (راجع (٣) أدناه)

#### المنشآت التابعة:

مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية  
مصرفات تطوير العقارات

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:  
مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية

### أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم

٢,٤١٩,٨٦٦	٢,٩٥٤,٧٧٢	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)
٤,١٣٩,٢٩٦	٣,٨٩١,١٨٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (٣) أدناه)
٢٦,٤٤١	٢٧,٧٥٨	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
١,٧٤١	١٦,٧٥١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى

#### (١) تخصيص مصاريف الشركة:

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

## شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مدققة)

١٧ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

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

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة ويتم سدادها عند الطلب وتتضمن مبلغ ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢,٧٥٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بسعر ليبور زانداً ١.٤٪ سنوياً. راجع أيضاً إيضاح ١٣.

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ ألف درهم
٦٨,٢١٠	٣٩,١٢٣
٢,٣٧٦	١,٣٠٣
<u>٧٠,٥٨٦</u>	<u>٤٠,٤٢٦</u>

مزايا قصيرة الأجل  
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٥٣ موظفاً (٣٠ سبتمبر ٢٠١٩: ٦٢).

١٨ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

يتم إدراج القيم العادلة للأدوات المالية بالمبلغ الذي يمكن به مبادلة الأداة في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، أو في بيع جبري أو تصفية.

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمها الدفترية نظراً لفترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.