

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٣	التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١٢ - ١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٩ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح عائدة إلى مالكي الشركة بمبلغ ٢,٧٠٠ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، تم تخصيص مبلغ ٢٧٠ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ٢,٧٠٠ مليون درهم. يتم تخصيص جزء من الأرباح إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

في ضوء الظروف الراهنة، لم يوصي أعضاء مجلس إدارة الشركة بأي توزيعات أرباح للمساهمين لسنة ٢٠١٩، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية التالي للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد مراعاة حصة الاحتياطي العام إلى الأرباح المحتجزة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ إجمالي أموال المساهمين المنسوب إلى مالكي الشركة ٩,٦٠٠ مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٠

حققت إعمار للتطوير مبيعات عقارية هائلة بدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك في ظل بيئة أعمال مليئة بالتحديات، حيث حققت زيادة في طلبات المبيعات بمبلغ ٣٣,٦٠٨ مليون درهم (بما في ذلك مشاريعها المشتركة واتفاقيات التطوير) يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدار السنوات القادمة.

سوف تستمر المجموعة، من خلال منهجيتها التي تتركز على العملاء، في الابتكار وتعزيز نمط الحياة لعملائنا من خلال خلق وسائل راحة عالمية المستوى وإدارة مجتمعاتنا بأقصى قدر من العناية. ومن أجل تحقيق هذا الهدف، سنواصل التركيز على تنفيذ المشاريع في الوقت المناسب مع الحفاظ على تطبيق معايير الكفاءة. تهدف استراتيجيتنا في توسيع محفظة الاستثمارات الخاصة بنا من خلال تقديم منتجات مبتكرة ووضع خطط رئيسية جديدة تشكل منصة النمو المستقبلي وتحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا.

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاح عن المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة. تم إبرام كافة المعاملات في سياق الأنشطة الاعتيادية للشركة وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

(رئيس مجلس الإدارة)	السيد / محمد علي العبار
(نائب رئيس المجلس)	السيد/ جمال ماجد بن ثنية
(عضواً)	السيد/ أحمد جاوا
(عضواً)	السيد/ عارف عبيد الدجيل
(عضواً)	الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر
(عضواً)	السيد/ عبدالله محمد العور
(عضواً)	السيد/ عدنان كاظم

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة كي بي ام جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي ام جي كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢٠ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة وذلك أثناء اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

نيابة عن مجلس الإدارة



محمد علي العبار
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة

30 MAR 2020

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) ٩٧١+، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) ٩٧١+

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

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

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات على مدى فترة زمنية. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية والأحكام والتقدير المستخدمة:

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

كيف تم تناول أمور التدقيق الرئيسية في سياق تدقيقنا

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

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير

راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٤-٢ و ١٠ حول البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بالعقارات لغرض التطوير فيما يتعلق بكل من المشاريع المنجزة والمشاريع قيد الإنشاء. إن تقييم هذه العقارات يعتبر أحد مجالات الأحكام الهامة نظراً لأن عملية التقييم تسند إلى عدد من الافتراضات.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدرة في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والبيع.

استعانت المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير. تنطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية لتحديد منهجية التقييم المناسبة التي يجب استخدامها وتقدير الافتراضات التابعة لها التي يجب تطبيقها.

إن وجود عدم يقين جوهري في التقديرات يلزم تركيزاً محدداً على هذا المجال أثناء التدقيق لأن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات لغرض التطوير للمجموعة والإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

كيف تم تناول أمور التدقيق الرئيسية في سياق تدقيقنا

- قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛
- قمنا بالاستعانة بالمختصين في التقييم لدينا لمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم وفحص التقديرات الخاصة بأسعار المبيعات ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في قطاع العمل مع مراعاة قابلية المقارنة وعوامل السوق. عندما كانت المعدلات خارج النطاق المتوقع، قمنا بتنفيذ إجراءات أخرى لفهم تأثير العوامل الإضافية، وعندما اقتضت الضرورة، أجرينا مزيداً من المناقشات مع المقيمين؛
- قمنا على أساس العينة بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة للوصول إلى روى بشأن نماذج الاحتساب المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد؛
- أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى التأثير على القيمة العادلة وقمنا بتقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة وما إذا كانت هناك أي مؤشرات على تحيز الإدارة؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

أمر آخر فيما يتعلق بمعلومات المقارنة

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل شركة تدقيق أخرى والتي أبدت رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩.

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
 - التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خالصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه والإشراف على وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة. نحن مسؤولين وحدنا عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيتنا.
- نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

مسؤولية منقحي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا ننوه إلى ما يلي:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح ٢-١ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترّع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

إمبليوا بيررا

رقم التسجيل: ١١٤٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 30 MAR 2020

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
١٥,٤٣٣,٤١٠	١٢,٧٤٦,١٣٨	٤	الإيرادات
(٨,٧٣٢,٩٧٧)	(٧,٦٨٥,١٥٢)	٤	تكلفة الإيرادات
<u>٦,٧٠٠,٤٣٣</u>	<u>٥,٠٦٠,٩٨٦</u>		إجمالي الأرباح
(١,٢٥٦,٧٠٤)	(١,٤٦٦,١٦٣)	٥	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
١٦٢,٦٧٧	١٥١,٣٣١	٦(أ)	إيرادات التمويل
(١٦٩,٧٠١)	(٢٨٨,٨٣٣)	٦(ب)	تكاليف التمويل
١٣٩,٥٨٨	٢٤,٨٦٣		إيرادات أخرى
٥٨,٣٢٧	٤٩,٩٤٩	١٢	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
<u>٥,٦٣٤,٦٢٠</u>	<u>٣,٥٣٢,١٣٣</u>		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>٥,٦٣٤,٦٢٠</u>	<u>٣,٥٣٢,١٣٣</u>		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			المنسوبة إلى:
٣,٩٠١,١٥٨	٢,٧٠٠,١١٩		مساهمي الشركة
١,٧٣٣,٤٦٢	٨٣٢,٠١٤		الحصة غير المسيطرة
<u>٥,٦٣٤,٦٢٠</u>	<u>٣,٥٣٢,١٣٣</u>		
<u>٠.٩٨</u>	<u>٠.٦٨</u>	٢٠	ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة


بيان المركز المالي الموحد

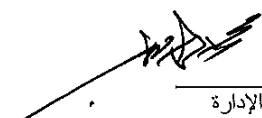
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)		
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
الف درهم	الف درهم	
		الموجودات
٦,٨٥٧,٠٩٤	٤,٢٢٦,٥٠٠	٧ النقد والأرصدة المصرفية
٦,٠٠٢,٤٦٠	٨,٦٠٩,٦٧٠	٨ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٤,٧٠٤,٨٥٣	٤,٧٠٨,٧٧٠	٩ موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصرفيات مدفوعة مقدماً
١٢,٣٦٨,٢٥٣	١٤,٧٣٩,٣٢٥	١٠ عقارات لغرض التطوير
٥٢٧,٤٢٨	٧٩٨,١٦٨	١١ قروض لائتلافات مشتركة
٥٩,٣٣٣	٣٤٣,٧٧٧	١٢ استثمارات في ائتلافات مشتركة
٥٨,٣٥٩	٥٤,٦٣٥	١٣ الممتلكات والألات والمعدات
٣٠,٥٧٧,٧٨٠	٣٣,٤٨٠,٨٤٥	إجمالي الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات
١٠,٢٦٢,٤٨٨	١٣,٠٩٣,٩٤٩	١٤ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥,٠٧٥,٧٣١	٣,٤٢٦,٣٥٩	١٥ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٦١٧,٠٦٥	٨٢٤,٧٦٩	١٦ ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٩٣١,٠٢٨	٣,٧٥٧,٦٠٦	١٧ قروض وسلفيات تخضع لفائدة
٢٤,٥٦٥	٢٤,٠٢٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٩,٩١٠,٨٧٧	٢١,١٢٦,٧٠٩	إجمالي المطلوبات
		حقوق الملكية
		حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٨ رأس المال
٤١٩,٦١٤	٦٨٩,٦٢٥	١٩ الاحتياطي القانوني
٣,٥٢٥,١٢٣	٤,٩١٠,٣٣١	الأرباح المحتجزة
٧,٩٤٤,٧٣٧	٩,٥٩٩,٩٥٦	
٢,٧٢٢,١٦٦	٢,٧٥٤,١٨٠	٢٧ الحصص غير المسيطرة
١٠,٦٦٦,٩٠٣	١٢,٣٥٤,١٣٦	إجمالي حقوق الملكية
٣٠,٥٧٧,٧٨٠	٣٣,٤٨٠,٨٤٥	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

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


عضو مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المنسوبة إلى مالكي الشركة

رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤١٩,٦١٤	٣,٥٢٥,١٢٣	٧,٩٤٤,٧٣٧	٢,٧٢٢,١٦٦	١٠,٦٦٦,٩٠٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	-	٢,٧٠٠,١١٩	٢,٧٠٠,١١٩	٨٣٢,٠١٤	٣,٥٣٢,١٣٣	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
-	-	٢,٧٠٠,١١٩	٢,٧٠٠,١١٩	٨٣٢,٠١٤	٣,٥٣٢,١٣٣	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	(٤,٩٠٠)	(٤,٩٠٠)	-	(٤,٩٠٠)	علاوات أعضاء مجلس الإدارة
-	-	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٤٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٥)
-	٢٧٠,٠١١	(٢٧٠,٠١١)	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٩)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٦٢٥	٤,٩١٠,٣٣١	٩,٥٩٩,٩٥٦	٢,٧٥٤,١٨٠	١٢,٣٥٤,١٣٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المنسوبة إلى مالكي الشركة

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٦,١٩٩,٧٨٣	١,١١٦,٢٠٤	٥,٠٨٣,٥٧٩	١,٠٨٣,٤٢٩	١٥٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٥,٦٣٤,٦٢٠	١,٧٣٣,٤٦٢	٣,٩٠١,١٥٨	٣,٩٠١,١٥٨	-	-	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٥,٦٣٤,٦٢٠	١,٧٣٣,٤٦٢	٣,٩٠١,١٥٨	٣,٩٠١,١٥٨	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(١,١٦٧,٥٠٠)	(١٢٧,٥٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	(١,٠٤٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح (إيضاح ٢٥)
-	-	-	(٤١٩,٤٦٤)	٤١٩,٤٦٤	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٩)
١٠,٦٦٦,٩٠٣	٢,٧٢٢,١٦٦	٧,٩٤٤,٧٣٧	٣,٥٢٥,١٢٣	٤١٩,٦١٤	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٥,٦٣٤,٦٢٠	٣,٥٣٢,١٣٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			التعديلات على:
(٥٨,٣٢٧)	(٤٩,٩٤٩)	١٢	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
١٥,٧٢٥	٢٥,٥٢٥	٥	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
٣,٣٤٢	(٥٣٩)		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي
١٦٩,٧٠١	٢٨٨,٨٣٣	٦(ب)	تكاليف التمويل
(١٦٢,٦٧٧)	(١٥١,٣٣١)	٦(أ)	إيرادات التمويل
٥,٦٠٢,٣٨٤	٣,٦٤٤,٦٧٢		النقد من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٤,٤٣٦,١٦٤)	(٢,٦٠٧,٢١٠)		الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
(١,٥٦٨,٢٨٣)	(٤,٠٧٤)		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
(٣,٠٠٨,٢٩٦)	(١,٠٥٤,٤٦٦)		عقارات لغرض التطوير
(٢,٦١٩,٦٠٤)	(١,٦٤٩,٣٧٢)		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٤,٠٧٢,٥٤٧	(٩٠٢,٩٠٨)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٣٩,١٩٣	٢٠٧,٧٠٤		ذمم المحتجزات المدينة
(١,٨١٨,٢٢٣)	(٢,٣٦٥,٦٥٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
١٦٧,٦٦٠	١٥١,٤٨٨		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٢١,٧٩٨)	(٥٠٥,٢١٢)		إيرادات التمويل المستلمة
(٦,٩١٠)	(١١,١٨٥)	١٣	قرض إلى ائتلافات مشتركة
-	٢,٧٠٣	١٣	مبالغ منكوبة على الممتلكات والآلات والمعدات
(٤٤١)	-		استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١,٧٨٨,٠٥٧	٦٨,٣٤٠	٧	الاستثمار في ائتلاف مشترك
			ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
١,٨٢٦,٥٦٨	(٢٩٣,٨٦٦)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(١٦٠,٩٩٣)	(٢٥٥,٦٠٨)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٣٥٣,٤٠٣	٢,٤٠١,٣٤٧		تكاليف التمويل المدفوعة
-	٣,٤٦٥,٤٧٦		تمويل من الشركة الأم
-	(٣,٩٦٦,٨٤٠)		قروض من مؤسسات مالية
(١,١٦٧,٥٠٠)	(١,٨٤٠,٠٠٠)	٢٥	سداد قروض لمؤسسات مالية
-	(٤,٩٠٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة
			علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(٩٧٥,٠٩٠)	(٢٠٠,٥٢٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٩٦٦,٧٤٥)	(٢,٨٦٠,٠٤٥)		النقص في النقد وما يعادله
٧,٧٥٥,٤٩٩	٦,٧٨٨,٧٥٤		النقد وما يعادله في بداية السنة
٦,٧٨٨,٧٥٤	٣,٩٢٨,٧٠٩	١٧,٤٧	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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").

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

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠.

١-٢ أساس الإعداد

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

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

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

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

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

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. 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
- عندما يكون لدى المجموعة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على قيمة إيرادات الشركة.

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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

الشركات التابعة

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

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

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

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

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دبي هيلز استيت د.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠,٠٠٪
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.م.ع (راجع الإيضاح (١) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠,٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.م.ع (راجع الإيضاح (١) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠,٠٠٪
إعمار جاردنز ش.م.ع (راجع الإيضاح (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 الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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".

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، عند توحيد ميناء راشد، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض ضمن العقارات لغرض التطوير بمبلغ ١,٣١٦,٦٠٦ ألف درهم، والتزام مقابل مستحق الدفع ضمن الذمم المدينة التجارية والأخرى. راجع أيضاً إيضاح ٢٢.

(٢) في ٣١ أغسطس ٢٠١٩، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف مشتركة مع شركاء الائتلاف المشترك الآخرين لتأسيس شركة جديدة "إعمار جاردينز ش.م.ع" وفقاً لاتفاقية الائتلاف المشترك كانت المجموعة تمتلك ٥٠٪ من أسهم شركة "إعمار جاردينز ش.م.ع". تتمثل خطة العمل الخاصة بشركة إعمار جاردينز ش.م.ع في تطوير قطع أرضي معينة في إمارة دبي وبالتالي قامت بإبرام اتفاقية بيع وشراء للحصول على قطع الأراضي هذه مقابل ثمن وقدره ١,٨٣٦,٥٠٠ ألف درهم على أن يتم سداد هذا المبلغ بموجب خط سداد طويلة الأجل.

في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية بيع وشراء أسهم ("اتفاقية أسهم") مع شركاء الائتلاف المشترك الآخرين لشراء حصة الملكية الخاصة بهم في إعمار جاردينز ش.م.ع مقابل ثمن متفق عليه مع شركاء الائتلاف المشترك. وبالتالي حصلت المجموعة على السيطرة بشكل كامل على "إعمار جاردينز 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 الموحدة للمجموعة وتم الإفصاح عن المبالغ المتبقي على أنه التزامات رأسمالية ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة. راجع أيضاً الإيضاح رقم ٢٢.

الائتلافات المشتركة

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

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

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

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

٢-٢ الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الأحكام

توقيت استيفاء التزامات الأداء

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

تحديد أسعار المعاملات

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

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

تحويل السيطرة في عقود العملاء

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

تصنيف الاستثمارات

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

توحيد الشركات التابعة

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

التقديرية والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

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

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التفديرات والافتراضات (تابع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

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

قياس سير الأعمال عندما يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية

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

تكاليف إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكن لم يتم تفعيلها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية 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 ائتلافه 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 ٢٠٢١)؛

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

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

- 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 "المادة" من خلال المعايير ولتوضيح بعض جوانب التعريف (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠)؛
- المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - تعريف الأعمال (التعديل على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠)؛ و
- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠).

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة ماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠١٩. على الرغم من أن هذه المعايير والتعديلات الجديدة تطبق لأول مرة في ٢٠١٩، إلا أنها ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية أو البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء ما هو مبين أدناه. إن طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديد موضحة أدناه:

التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل"

يتناول التفسير معالجة ضرائب الدخل محاسبياً عندما تنطوي المعاملات الضريبية على عدم اليقين الذي يؤثر على تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل ولا ينطبق على الضرائب خارج نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢.

التعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - خصائص الدفع مقدماً مع التعويض عن الآثار السلبية

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية "تقتصر على دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم" ويتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أن بند الموجودات المالية يستوفي متطلبات معيار "دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم" بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن الطرف الذي يدفع أو يقبض تعويض معقول عن الإنهاء المبكر للعقد.

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الحصص طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن، من حيث الجوهر، تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك (حصص طويلة الأجل). يعتبر هذا التوضيح مناسباً لأنه يعني أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل. كما توضح التعديلات بأنه، عند تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، لا تضع المنشأة في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، يتم الاعتراف بها كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة والائتلاف المشترك تنشأ عن تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة".

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

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

التحسينات السنوية - دورة ٢٠١٥-٢٠١٧

المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "دمج الأعمال"

توضح التعديلات أنه عندما تسيطر منشأة ما على أعمال في عمليات مشتركة، فإنها تطبق متطلبات دمج الأعمال التي تتم على مراحل بما في ذلك إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في موجودات ومطلوبات العملية المشتركة بالقيمة العادلة.

المعيار رقم ١١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الترتيبات المشتركة"

يمكن للطرف المشارك في العملية المشتركة لكن ليس لديه سيطرة مشتركة عليها، أن يحصل على سيطرة مشتركة على العملية المشتركة التي يشكل فيها نشاط العملية المشتركة عملاً تجارياً كما هو موضح في المعيار.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل"

توضح التعديلات أن نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح ترتبط بشكل مباشر بمعاملات أو أحداث سابقة أنتجت أرباحاً قابلة للتوزيع أكثر من ارتباطها بتوزيعات الأرباح على المالكين.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ "تكاليف الاقتراض"

توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي اقتراض يتم في الأساس لتطوير بند موجودات مؤهل كجزء من الاقتراض العام عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز بند الموجودات للاستخدام المقصود أو البيع.

ليس لهذه التعديلات / التحسينات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار" وإعادة بيان أرقام المقارنة

إن المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تحديد ما إذا كان الاتفاق يشمل إيجاراً والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار. يوضح المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويطلب المستأجرين بحساب معظم عقود الإيجار ضمن نموذج ميزانية عمومية واحد.

لا تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشكلٍ جوهري عن المحاسبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو كعقود إيجار تمويلي باستخدام نفس مبادئ التصنيف كما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وبناءً عليه، لم يكن لتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تأثير على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة الطرف المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية باستخدام منهجية استرجاعية معدلة مع تاريخ تطبيق مبدئي في ١ يناير ٢٠١٩. اختارت المجموعة استخدام بدائل التحول العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تعديلها مسبقاً على أنها عقود إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات الاعتراف بعقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، يكون لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها بند الموجودات ذو الصلة ذو قيمة منخفضة ("الموجودات منخفضة القيمة").

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات سكنية وتجارية. قبل تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجار لديها (كمستأجر) في تاريخ البدء كعقد إيجار تشغيلي. تم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا تم بموجبه تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية بند الموجودات المؤجر إلى المجموعة؛ وبخلاف ذلك، تم تصنيفه على أنه عقد إيجار تشغيلي. في عقد الإيجار التشغيلي، لم تتم رسلة العقار المؤجر وتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصروفات تأجير في بيان الدخل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تم الاعتراف بأي إيجار مدفوع مقدماً ودفعات الإيجار المستحقة ضمن الموجودات الأخرى والذمم المدينة والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً والذمم الدائنة التجارية والأخرى، على التوالي.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

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

تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار" وإعادة بيان أرقام المقارنة (تابع)

عند تطبيق المعايير رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للاعتراف والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار وهو المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بالاعتراف بمطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية. ووفقاً لطريقة المنهجية الاسترجاعية المعدلة، قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في تاريخ التطبيق المبدئي. وبناءً عليه، تم الاعتراف بالتأثير المتراكم للتطبيق المبدئي للمعيار (إن وُجد)، كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة.

قامت المجموعة بإعادة تقييم ترتيبات عقود الإيجار والتي كان يتم الاعتراف بها سابقاً على أنها "عقود إيجار تشغيلي" وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ بناءً على الشروط التعاقدية المتبقية لعقد الإيجار الأصلي ويتم قيدها على أنها "عقود إيجار تمويل" بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦.

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار الخاصة بالمجموعة والحركة خلال السنة:

مطلوبات الإيجار ألف درهم	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	
١٢,١٥٨	١٣,٣١٩	كما في ١ يناير ٢٠١٩
-	(٧,٩٧٤)	مصروفات الاستهلاك
٣٣٣	-	مصروفات الفائدة
(٦,٩٦٦)	-	المبالغ المدفوعة
<u>٥,٥٢٥</u>	<u>٥,٣٤٥</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

عند قياس التزامات الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تم تصنيفها على أنها عقود إيجار تشغيلي، قامت المجموعة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد الخاص بها في ١ يناير ٢٠١٩. بلغ معدل المتوسط المرجح المطبق ٤٪.

يستحق سداد التزامات الإيجار على النحو التالي:

-	التزامات إيجار تستحق الدفع بعد ١٢ شهراً
٥,٥٢٥	التزامات إيجار تستحق الدفع في غضون ١٢ شهراً
<u>٥,٥٢٥</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

إن المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد مبينة أدناه:

١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف درهم	
٧,٩٧٤	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
٣٣٣	مصروفات الفائدة على التزامات عقود الإيجار
<u>٨,٣٠٧</u>	إجمالي المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد

قامت المجموعة بعرض موجودات حق الاستخدام ضمن "الممتلكات والألات والمعدات" وعرض مطلوبات عقود الإيجار ضمن "الذمم الدائنة التجارية والأخرى" في بيان المركز المالي الموحد.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

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

- الخطوة رقم ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجب 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 لالتزامات الأداء الواردة في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام من التزامات الأداء بقيمة تساوي المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.
- الخطوة رقم ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو بمجرد) وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

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

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

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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بالعقارات لغرض التطوير والتي يتم قيد الإيرادات الخاصة بها على مدى فترة زمنية، عند إنجاز غالبية أعمال البيئة التحتية أو عند إصدار المشروع أيهما أقرب.

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

الممتلكات والآلات والمعدات

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

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

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

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

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

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

العقارات لغرض التطوير

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات لغرض التطوير (تابع)

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

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

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

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

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

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

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

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

موجودات حق الاستخدام

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عند نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

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

استثمارات حقوق الملكية

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

أدوات الدين

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

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

النقد وما يعادله

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

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

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

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

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

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

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية (تابع)

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة 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 متعثر عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب بند الموجودات المالية عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

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

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 بناءً على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

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

الزعم الدائنة التجارية والأخرى

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

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرياً) ناقصاً أية حوافز 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 المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

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

القروض والسلفيات

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

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

المطلوبات المالية الأخرى

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

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

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد في حال وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المعترف بها وتوفير 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.

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 كبنود 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 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 بأن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام، يتم عكس المخصص.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناء 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).

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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
٧,٩٠٠,١٧١	٨,٥١٥,١٣١	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
٦,٧٩٤,٤٧٦	٣,٩٥٠,١٢٦	بيع الفلل
٧٣٨,٧٦٣	٢٨٠,٨٨١	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وخدمات تطوير
<u>١٥,٤٣٣,٤١٠</u>	<u>١٢,٧٤٦,١٣٨</u>	
		تكلفة الإيرادات
٤,٩٩٨,٨٢٩	٥,٥٤٠,٣٦١	تكلفة شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
٣,٥٢٧,٤٢٩	٢,١٣٢,٩٩٤	تكلفة الفلل
٢٠٦,٧١٩	١١,٧٩٧	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
<u>٨,٧٣٢,٩٧٧</u>	<u>٧,٦٨٥,١٥٢</u>	

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٠١٩,١٧٥	١٢,٧٢٧,٩٨١	- على مدى فترة زمنية
٤١٤,٢٣٥	١٨,١٥٧	- عند نقطة زمنية معينة
<u>١٥,٤٣٣,٤١٠</u>	<u>١٢,٧٤٦,١٣٨</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨٨,٧١١	٥٦٤,٣٥٦	مصروفات البيع والتسويق
٢٣١,٢٦٦	٢٥٧,٧٤٦	رواتب ومصروفات ذات علاقة
١٠٨,٩٥٤	٧٩,٦١٥	مصروفات إدارة العقارات
١٥,٧٢٥	٢٥,٥٢٥	استهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٣)
٥١٢,٠٤٨	٥٣٨,٩٢١	مصروفات أخرى
<u>١,٢٥٦,٧٠٤</u>	<u>١,٤٦٦,١٦٣</u>	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تقم المجموعة بإجراء أي مساهمات مجتمعية (٢٠١٨: لا شيء).

أ-٦ إيرادات التمويل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٤,٠٤٢	١٤٠,٤٩٩	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة لدى البنوك
١٨,٦٣٥	١٠,٨٣٢	إيرادات تمويل أخرى
<u>١٦٢,٦٧٧</u>	<u>١٥١,٣٣١</u>	

ب-٦ تكاليف التمويل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٧,٧٤٩	٢٦٩,٥١٢	تكاليف التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٣)
١١,٩٥٢	١٩,٣٢١	تكاليف تمويل أخرى
<u>١٦٩,٧٠١</u>	<u>٢٨٨,٨٣٣</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٥٥	١,٠١٩	النقد في الصندوق
٦,٧٦١,٩٩٠	٤,٢٢٥,٤٨١	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
٢٥,٧٠٩	-	الودائع الثابتة المستحقة خلال ثلاثة أشهر
٦,٧٨٨,٧٥٤	٤,٢٢٦,٥٠٠	النقد وما يعادله
٦٨,٣٤٠	-	الودائع الثابتة المستحقة بعد ثلاثة أشهر
٦,٨٥٧,٠٩٤	٤,٢٢٦,٥٠٠	

يبلغ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣,٩٢٨,٧٠٩ ألف درهم (٢٠١٨: ٦,٧٨٨,٧٥٤ ألف درهم) وذلك بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً إيضاح ١٧.

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

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد بنسبة ٣.٢٪ سنوياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم الاحتفاظ بمبلغ ٤,١٣٤,٣٤٥ ألف درهم (٢٠١٨: ٦,٧٩٨,٣٢٧ 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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٨٩,٤٣٢	١,٢١١,٨٨٨	الذمم الدائنة التجارية
		مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٣,٥٨٠,٦٤٤	٤,٤٥٢,٥٦٤	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
١,٣٣٢,٣٨٤	٢,٩٤٥,٢١٨	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
		ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي
٤,٩١٣,٠٢٨	٧,٣٩٧,٧٨٢	
٦,٠٠٢,٤٦٠	٨,٦٠٩,٦٧٠	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٢٠١٨: ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير (تابع)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦,٦٢٩	٥٦,٦٢٩	الرصيد في بداية ونهاية السنة

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

متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة

متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة				غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة	الإجمالي	
أكثر من ٩٠ يوم	من ٦٠ إلى ٩٠ يوم	من ٣٠ إلى ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	ألف درهم	ألف درهم	
٨١٦,٥٩٨	٨٦,٣٧٣	٩٩,٥٢٤	٢٠٩,٣٩٣	٧,٣٩٧,٧٨٢	٨,٦٠٩,٦٧٠	٢٠١٩
٨٠٠,٠٢٩	٢٣٢,٥٢٣	٢٨,٥٣٥	٢٨,٣٤٥	٤,٩١٣,٠٢٨	٦,٠٠٢,٤٦٠	٢٠١٨

راجع الإيضاح رقم ٢٦ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير ولم تتأخر ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

٩ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٢٥٦,٤٠٧	٢,٤٤٦,٣٠٧	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)
١,٢٢٦,٦٣٩	١,٠٩٠,٨٦٧	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين
٧٣١,٤١٦	٧٧٢,٧٢٨	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٣٠٤,٧٧٠	١٩٥,١٥١	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل
٢٤,٩٧٨	١٦,١٢٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
١٦٠,٦٤٣	١٨٧,٥٩٠	ذمم مدينة وودائع أخرى
٤,٧٠٤,٨٥٣	٤,٧٠٨,٧٧٠	

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

من المتوقع استرداد الذمم المدينة المذكورة أعلاه خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ عقارات لغرض التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٣٥٩,٩٥٧	١٢,٣٦٨,٢٥٣	الرصيد في بداية السنة
١١,٧٤١,٢٧٣	١٠,١٢٦,٢٥٢	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة
(٨,٧٣٢,٩٧٧)	(٧,٦٨٥,١٥٢)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة
-	(٧٠,٠٢٨)	ناقصاً: المحول إلى الشركة الأم (إيضاح ٢٣)
١٢,٣٦٨,٢٥٣	١٤,٧٣٩,٣٢٥	الرصيد في نهاية السنة

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

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

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

تم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ رسملة مبلغ ١٦٢,٩٢٠ ألف درهم (٢٠١٨: ٩٧,٢٨٩ ألف درهم) على أنه تكلفة افتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

١١ قروض لائتلافات مشتركة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٧,٦٥٣	-	زعبيل سكوير ذ.م.م (إيضاح ١٢)
٢٨٩,٧٧٥	٧٩٨,١٦٨	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
٥٢٧,٤٢٨	٧٩٨,١٦٨	

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

١٢ استثمارات في ائتلافات مشتركة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٣٣٣	١٠٩,٣٠٥	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)
-	٢٣٤,٤٧٢	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
٥٩,٣٣٣	٣٤٣,٧٧٧	صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعيبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعيبيل سكوير ذ.م.م ("زعيبيل سكوير"). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم إعادة تصنيف القرض المقدم لزعيبيل سكوير إلى استثمارات في الائتلافات المشتركة.

لدى المجموعة حصص الملكية بشكل فعلي التالية في ائتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية	بلد التأسيس	
	٢٠١٩	٢٠١٨
	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م.
	الإمارات العربية المتحدة	زعيبيل سكوير ذ.م.م.
%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	
%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	

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

الإجمالي	زعيبيل سكوير ذ.م.م.	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م.
٤٨٢,٥١٥	-	٤٨٢,٥١٥
٩٩,٨٩٨	(٤٦)	٩٩,٩٤٤
٩٩,٨٩٨	(٤٦)	٩٩,٩٤٤
٤٩,٩٤٩	(٢٣)	٤٩,٩٧٢

الإيرادات
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشامل للسنة
الأرباح/ (الخسائر) العائدة مباشرة إلى الشركة
حصة المجموعة من أرباح/ (خسائر) السنة

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

الإجمالي	زعيبيل سكوير ذ.م.م.	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م.
٥٨١,٠٨٥	-	٥٨١,٠٨٥
١١٦,٦٥٤	(١,١٨٢)	١١٧,٨٣٦
١١٦,٦٥٤	(١,١٨٢)	١١٧,٨٣٦
٥٨,٣٢٧	(٥٩١)	٥٨,٩١٨

الإيرادات
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشامل للسنة
الأرباح/ (الخسائر) العائدة مباشرة إلى الشركة
حصة المجموعة من أرباح السنة

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من الائتلافات المشتركة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

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

الإجمالي	زعبيل سكوير ذ.م.م	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٣٠٧,٣٧٥ ألف درهم)
٢,٤٨٦,٩٨٥	٦٤٧,٠٢٧	١,٨٣٩,٩٥٨	إجمالي المطلوبات
١,٧٩٩,٤٣٢	١٧٨,٠٨٣	١,٦٢١,٣٤٩	صافي الموجودات
٦٨٧,٥٥٣	٤٦٨,٩٤٤	٢١٨,٦٠٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٣٤٣,٧٧٧	٢٣٤,٤٧٢	١٠٩,٣٠٥	

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ للائتلافات المشتركة للمجموعة:

الإجمالي	زعبيل سكوير ذ.م.م	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٨٦,٦٠٩ ألف درهم)
١,٤٨٦,٨٨٩	٦٥١,١٣٥	٨٣٥,٧٥٤	إجمالي المطلوبات
١,٣٦٩,١٠٤	٦٥٢,٠١٦	٧١٧,٠٨٨	صافي الموجودات
١١٧,٧٨٥	(٨٨١)	١١٨,٦٦٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٥٩,٣٣٣	-	٥٩,٣٣٣	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، إن الائتلافات المشتركة للمجموعة لديها التزامات بمبلغ ٢,٧١٨,٦١٨ ألف درهم (٢٠١٨: ٢,٦٦٨,٢٦٧ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣ الممتلكات والآلات والمعدات

: ٢٠١٩

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

: ٢٠١٨

الإجمالي ألف درهم	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	السيارات ألف درهم	الأثاث والتركيبات ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية ألف درهم	الأرض والمباني ألف درهم	
٩٣,٠٥١	-	-	٣٤,٦٠٢	٩٢	٥٨,٣٥٧	التكلفة:
٦,٩١٠	-	٢٤	١,٢٩٧	٥,٥٨٩	-	في ١ يناير ٢٠١٨
٩٩,٩٦١	-	٢٤	٣٥,٨٩٩	٥,٦٨١	٥٨,٣٥٧	الإضافات
٢٥,٨٧٧	-	-	١٤,٦٠٦	٨٦	١١,١٨٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٥,٧٢٥	-	٣	٨,٧٥٩	١,١٢٧	٥,٨٣٦	الاستهلاك المتراكم:
٤١,٦٠٢	-	٣	٢٣,٣٦٥	١,٢١٣	١٧,٠٢١	في ١ يناير ٢٠١٨
٥٨,٣٥٩	-	٢١	١٢,٥٣٤	٤,٤٦٨	٤١,٣٣٦	الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥) للاستهلاك عند الاستيعادات
٥٨,٣٥٩	-	٢١	١٢,٥٣٤	٤,٤٦٨	٤١,٣٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٨,٣٥٩	-	٢١	١٢,٥٣٤	٤,٤٦٨	٤١,٣٣٦	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٧٩,٦٢٤	٤,١٨٨,١١٩	دائنون لشراء أراضي
٢,٩٦٤,٢٩١	٣,٢٩٤,٢٦٨	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
٢,٠٠٨,٨٢١	٤,١٤١,٠٣٧	مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣)
٨١٨,٠٢٢	٧٨٥,٦٣١	ذمم دائنة تجارية
٩٦,٥٢٦	٧٢,٢٦٩	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٥٢,٩٠٥	٦٦,٢٤١	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
٤٤٢,٢٩٩	٥٤٠,٨٥٩	استحقاقات وذمم دائنة أخرى
-	٥,٥٢٥	التزامات الإيجار
<u>١٠,٢٦٢,٤٨٨</u>	<u>١٣,٠٩٣,٩٤٩</u>	

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح ٢٣)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة، (راجع الإيضاح رقم ٢٦ (أ)).

١٥ سلفيات من العملاء

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٦٩٥,٣٣٥	٥,٠٧٥,٧٣١	الرصيد في بداية السنة
١٢,٧٤٦,٤٤٣	١٠,٨٥٣,٢٠٦	زائداً: الإضافات خلال السنة
(١٥,٣٦٦,٠٤٧)	(١٢,٥٠٢,٥٧٨)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة
<u>٥,٠٧٥,٧٣١</u>	<u>٣,٤٢٦,٣٥٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تخصيص المبلغ الكلي من سعر البيع للالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٤,٤٢٠,٣٩١ ألف درهم (٢٠١٨: ٢٩,٧٢٥,٠٨١ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة ٥ سنوات.

١٦ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧٩,٦٥٠	٣٩٤,٦٥٩	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر
٣٣٧,٤١٥	٤٣٠,١١٠	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر
<u>٦١٧,٠٦٥</u>	<u>٨٢٤,٧٦٩</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٦٦,٨٤٠	٣,٩٦٦,٨٤٠	الرصيد في بداية السنة
-	٣,٧٦٣,٢٦٧	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
-	(٣,٩٦٦,٨٤٠)	ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة
٣,٩٦٦,٨٤٠	٣,٧٦٣,٢٦٧	الرصيد في نهاية السنة
(٣٥,٨١٢)	(٥,٦٦١)	ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المنسوبة مباشرة
٣,٩٣١,٠٢٨	٣,٧٥٧,٦٠٦	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة

بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة مدته خمس سنوات ("التسهيل") بقيمة ١,٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٧٧٤,٩٠٠ ألف درهم) مع بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. تم تقديم التسهيل مقابل التدفقات النقدية لبعض مشاريع المجموعة ويترتب عليه فوائد حسب سعر لايبور زائداً ١.٤٪ سنوياً (٢٠١٨: سعر لايبور زائداً ١.٤٪ سنوياً) ويستحق السداد بالكامل في سنة ٢٠٢٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تمثلت القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة بصورة رئيسية في المبلغ المسحوب مقابل تسهيل مرابحة.

خلال ٢٠١٩، قامت المجموعة بسداد تسهيل المرابحة، واستفادت من تسهيل ائتماني متجدد مدته ٥ سنوات بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). إن هذا التسهيل غير مضمون، ويخضع لمعدل فائدة بواقع ٣ أشهر ليبور + ١,٢٥٪ سنوياً، وهو متاح حتى سنة ٢٠٢٢. يخضع هذا التسهيل لبعض التعهدات المالية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٩٤٣,٥٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٤٦٥,٤٧٦ ألف درهم) من التسهيل. تم عرض هذه التسهيلات في بيان البيانات المالية الموحدة بمبلغ ٣,٤٥٩,٨١٥ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء)، بعد خصم التكلفة غير المطفاة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم إدراج مبلغ ٢٩٧,٧٩١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) ضمن القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة حيث يمثل ذلك المبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويستحق سدادها عند الطلب. إن الرصيد القائم المتبقي البالغ ٣,٤٥٩,٨١٥ ألف درهم (٢٠١٨: ٣,٩٣١,٠٢٨ ألف درهم) للقروض التي تترتب عليها فوائد يستحق السداد بعد ١٢ شهر من تاريخ التقرير.

١٨ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠١٨: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠١٨: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)

١٩ الاحتياطي القانوني

وفقاً للمادة رقم ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ ٢٧٠,٠١١ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (الفترة من ٢١ نوفمبر ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤١٩,٦١٤ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠ ربحية السهم

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

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

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٠١,١٥٨	٢,٧٠٠,١١٩	الربحية: الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
٢٠١٨	٢٠١٩	عدد الأسهم بالآلاف المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	
٢٠١٨	٢٠١٩	ربحية السهم: - ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)
٠,٩٨	٠,٦٨	

٢١ الضمانات والمطلوبات الطارئة

(أ) الضمانات

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٦,٨٠٠,٢٣٩ ألف درهم (٢٠١٨: ٥,٦١٤,٤٢٤ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

(ب) الأحداث اللاحقة

لاحقاً لتاريخ التقرير، من المحتمل تعطيل أعمال المجموعة إثر تفشي وباء فيروس كورونا (Covid-19). نظراً لتفاقم الوضع بشكل سريع، ينطوي تأثير تفشي وباء فيروس كورونا (Covid-19) على قدر عالي من عدم اليقين، فضلاً عن اتساع نطاق الآثار المبهمة الممكنة على الأعمال في تاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة.

٢٢ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٩,٨٦٥,١٥١ ألف درهم (٢٠١٨: ٨,٤٠٣,١١١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٢ الارتباطات (تابع)

التزامات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة اتفاقيات عقود إيجار تشغيلي للعقارات ومرافق المكاتب والمعدات. إن متوسط أعمار عقود الإيجار هذه يتراوح بين ١ حتى ٣ سنوات. لا توجد أية قيود موضوعية من قبل المجموعة في عقود الإيجار. إن الحد الأدنى للذمم الدائنة المستقبلية حسب عقود الإيجار التشغيلي الغير قابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٦,٩٦٦	٦,٩٦٦
٥,٥٢٥	٥,٥٢٥
<u>١٢,٤٩١</u>	<u>١٢,٤٩١</u>

خلال سنة واحدة
بعد سنة واحدة وليس أكثر من ٣ سنوات

٢٣ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٣,٧٩٤	٢٢٨,٩٥٧	الشركة الأم:
٤٩١,٦١٧	٤١٣,٤٨٩	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٣,٤٢٧	٧٨,٧٧٨	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)
٣٥٣,٤٠٣	٢,٤٠١,٣٤٧	تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)
-	٧٠,٠٢٨	صافي حركة التمويل (راجع (٣) أدناه)
		تحويل عقارات لغرض التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٩٢٤	٢١,٣٢٨	المنشآت الشقيقة:
١٣٦,٦٣١	٤١,٨١٦	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
		مصروفات تطوير العقارات
٢,٦٠٨	١,١١٤	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
		مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٣ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة الأم:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى
٢,٢٣٠,٢٤٠	٢,٤١٩,٨٦٦	مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)
١,٩٩٩,٤٤٢	٤,١٣٩,٢٩٦	الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و(٣) أدناه)
		المتشآت التابعة:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
٢٦,١٦٧	٢٦,٤٤١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٩,٣٧٩	١,٧٤١	
		(١) تخصيص مصروفات الشركة:

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

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

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

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة ويتم سدادها عند الطلب وتتضمن مبلغ ٢,٧٥٤,٧٥٠ ألف درهم (٢٠١٨): ٣٥٣,٤٠٣ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بسعر لييبور زائداً ١.٤٪ سنوياً. راجع أيضاً إيضاح ١٤.

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤,٣٣٠	٨٢,٢٤١	تعويضات قصيرة الأجل
٣,١٢٢	٢,٦٨٣	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٧٧,٤٥٢	٨٤,٩٢٤	

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٥١ موظف (٢٠١٨: ٧١ موظف).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤ القيم العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

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

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

٢٥ توزيعات الأرباح

تمت الموافقة على توزيعات أرباح نقدية مرحلية بواقع ٠.٢٦ درهم للسهم لسنة ٢٠١٨ من قبل مساهمي الشركة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠١٨.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تمت الموافقة على توزيعات أرباح نقدية نهائية بواقع ٠.٢٦ درهم للسهم لسنة ٢٠١٨ من قبل مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢٣ أبريل ٢٠١٩.

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة عدم دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٢٠١٩.

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

مخاطر الائتمان،

مخاطر السوق، و

مخاطر السيولة.

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

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

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

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

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى

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

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

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

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

الموجودات المالية والودائع النقدية الأخرى

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

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

بلغ إجمالي الموجودات بالتكلفة المطفأة ١٦,١٣٦,٢٥٥ ألف درهم (٢٠١٨: ١٥,٦٩٨,٩٦٣ ألف درهم).

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الائتلافات المشتركة. للحصول على تفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، راجع الإيضاح رقم ٢١ حول البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تركيزات المخاطر الزائدة

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

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

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

(ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

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

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

٢٠١٨		٢٠١٩	
التغير في نقاط الأساس	حساسية إيرادات/ مصرفات الفائدة ألف درهم	التغير في نقاط الأساس	حساسية إيرادات/ مصرفات الفائدة ألف درهم
١٠٠±	٣٩,٦٦٨	١٠٠±	٣٧,٦٣٣
١٠٠±	٣,٥٣٤	١٠٠±	٢٧,٥٤٨

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ج) مخاطر السيولة

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

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

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات المالية	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٤١٠,٣٩٢	٣,٧١٤,١٠٤	-	٤,١٢٤,٤٩٦
المبالغ المحتجزة الدائنة	٣٩٤,٦٥٩	٤٣٠,١١٠	-	٨٢٤,٧٦٩
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٨,١٧١,٩٣٤	٤,٤٤٧,٧٩٧	١,٠٦٤,٢١٨	١٣,٦٨٣,٩٤٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٨,٩٧٦,٩٨٥	٨,٥٩٢,٠١١	١,٠٦٤,٢١٨	١٨,٦٣٣,٢١٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨				
المطلوبات المالية				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	١٦٧,٦٥٢	٤,٢٣٤,٨٣٧	-	٤,٤٠٢,٤٨٩
المبالغ المحتجزة الدائنة	٢٧٩,٦٥٠	٣٣٧,٤١٥	-	٦١٧,٠٦٥
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦,٢٢٩,٥١٥	٤,١٣٣,٤٢٣	٣٠٨,٢٠٥	١٠,٦٧١,١٤٣
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٦,٦٧٦,٨١٧	٨,٧٠٥,٦٧٥	٣٠٨,٢٠٥	١٥,٦٩٠,٦٩٧

د) إدارة رأس المال

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

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(د) إدارة رأس المال (تابع)

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

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

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

٢٧ الحصص غير المسيطرة

إن المعلومات المالية للشركة التابعة للمجموعة قد تم عرضها أدناه:

نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠١٨	نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠١٩	بلد التأسيس
٥٠٪	٥٠٪	دبي هيلز استيت ذ.م.م الإمارات العربية المتحدة

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٤١٤,٤٦٢	٨,١٩٣,٨٥٤	إجمالي الموجودات
٢,٩٧٠,١٣٠	٢,٦٨٥,٤٩٤	إجمالي المطلوبات
٥,٤٤٤,٣٣٢	٥,٥٠٨,٣٦٠	إجمالي حقوق الملكية
<hr/>		
٢,٧٢٢,١٦٦	٢,٧٥٤,١٨٠	العائدة إلى:
٢,٧٢٢,١٦٦	٢,٧٥٤,١٨٠	مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧ الحصص غير المسيطرة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة المادية المملوكة جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

<u>دبي هيلز/ استيت ذ.م.م</u>		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,١٣٢,٢١٢	٤,٦٨٩,٤٧٦	الإيرادات
٣,٤٦٦,٩٢٤	١,٦٦٤,٠٢٨	أرباح السنة
٣,٤٦٦,٩٢٤	١,٦٦٤,٠٢٨	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
<hr/>	<hr/>	
١,٧٣٣,٤٦٢	٨٣٢,٠١٤	العائدة إلى:
١,٧٣٣,٤٦٢	٨٣٢,٠١٤	مالكي الشركة
<hr/>	<hr/>	الحصص غير المسيطرة