شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة غير المدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

المحتويات	*الصفحة*
تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة	١-٢
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلية المختصرة الموحدة	٣-٤
قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة	٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة	٧
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة	٨-١٩

جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم 302 و 303
مركز دبي التجاري، مبنى رقم 5، الطابق الثالث
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب.1620
هـ: 3889925 (4) 971+
ف: 3889915 (4) 971+
www.grantthornton.ae

تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلية المختصرة الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية والدخل الشامل الآخر المرحلية المختصرة الموحدة للتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية ذات الصلة الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "*مراجعة القوائم المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة*". تتضمن أعمال مراجعة القوائم المالية المرحلية توجيه استفسارات، بصورة رئيسية من الأفراد المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية، وكذلك إجراءات أخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بكثير من نطاق التدقيق الذي يتم تنفيذه طبقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا تمكننا المراجعة من الحصول على تأكيدات عن جميع الأمور الهامة التي كان يمكن التوصل إليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناء على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

تأكيد أمر

١) *عدم اليقين الجوهري بشأن مبدأ الاستمرارية*

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٣ حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة، والذي يبين أنه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تكبدت المجموعة خسائر متراكمة بقيمة ٢,٨٦٣ مليون درهم، والتي تجاوزت ٥٠٪ من رأس مالها المُصدر، إضافة إلى ذلك تجاوزت الالتزامات المتداولة الأصول المتداولة بمبلغ ١,٠٨٦ مليون درهم كما في ذلك التاريخ. تشير هذه الظروف إلى وجود حالة من عدم اليقين الجوهري والتي قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

وفقًا للمادة (٣٠٩) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وضعت إدارة المجموعة خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة المدى، والتي اعتمادها المساهمون لتقديم الدعم المالي للمجموعة ودعم عملياتها في المستقبل المنظور. وبناءً عليه، تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة على افتراض الاستمرارية. إن استنتاجنا غير معدل في هذا الشأن.

© 2023 جميع الحقوق محفوظة لجرانت ثورنتون - الإمارات العربية المتحدة ("جرانت ثورنتون") والتي تمثل جميع التراخيص القانونية التي تعمل بموجبها جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة شركة مؤسسة وفقًا لقوانين جزر العذراء البريطانية ("بي في أي") وهي شركة مسجلة لدى جزر العذراء البريطانية، تعمل في الإمارات العربية المتحدة. تشمل هذه التراخيص فروع الشركة بإمارة بو ظبي ودبي والشارقة. بالإضافة إلى فرع الشركة بإمارة أبو ظبي منطقة حرة والمسجل لدى سلطة سوق أبو ظبي العالمي وشركة جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة بي في اي المسجل لدى سلطة دبي للخدمات المالية بإمارة دبي.

تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات التدقيق والضرائب والخدمات الاستشارية إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة خدمات بإسمها على الإطلاق، بل يتم تقديم الخدمات بواسطة الشركات الأعضاء. جرانت ثورنتون الدولية والشركات الأعضاء ليسوا وكلاء لبعضهم البعض ولا يُلزم أحد الآخر ولا يتحملوا مسؤولية أخطاء وأفعال بعضهم البعض.

تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. (تابع)

تأكيد أمر (تابع)

٢) *تقييم الاستثمارات العقارية*

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٦ حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة، والذي يبين أنه خلال السنوات السابقة، أجرت المجموعة مسحًا للمخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتور سيتي وقدمت طلباً رسمياً إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار خريطة موقع المشروع المعدلة مع إجمالي المساحة الطابقية المعدلة. إضافة إلى ذلك، ووفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت المجموعة مساحين خارجيين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي لمجموعة العقارات بالكامل في منطقة دبي موتور سيتي. بناءً على تقارير المساحين الخارجيين الرسمية، حصلت المجموعة على تصديق من الجهات المعنية للحصول على إجمالي المساحة الطابقية الإضافية، وبعد ذلك حصلت أيضًا على موافقة من هيئة الطرق والمواصلات لدراسة تأثير حركة المرور. بناءً على تقارير المساحين، والتقييمات، والموافقات التي تم الحصول عليها من الخبير والسلطات، واصلت الإدارة إدراج إجمالي المساحة الطابقية الإضافية بقيمة ٧١١.١ مليون درهم في الاستثمارات العقارية التي تندرج تحت بند أرض موتور سيتي، بالرغم من تعليق الموافقة الرسمية من الجهات المعنية، في القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧١١.١ مليون درهم).

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، سجلت الشركة دعوى عقارية أمام محاكم دبي ضد الجهات المعنية لعدم إصدار الموافقة اللازمة والتي لا تزال قيد النظر. إن استنتاجنا غير معدل في هذا الشأن.

٣) *الدعوى القضائية الجارية المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركة الزميلة*

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٧ حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة، والذي يوضح أنه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، لدى المجموعة استثمار في شركة زميلة بقيمة ٣٠.١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٩.٣ مليون درهم)، وأن الشركة الزميلة طرفاً في دعوى قضائية جارية مع عميل لديها مما يثير شكوكًا حول إمكانية استرداد رصيد الذمم المدينة التجارية من ذلك العميل، وبالتالي يؤثر ذلك على حصة الخسائر من الشركة الزميلة وقيمة الاستثمار في الشركة الزميلة في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن استنتاجنا غير معدل في هذا الشأن.

Grant Thornton P.O. Box: 1620 DUBAI-U.A.E. Public Accountants

جـرانـت ثـورنتـون

د. أسامة رشدي البكري
سجل مدققي الحسابات رقم ٩٣٥
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١ نوفمبر ٢٠٢٣

		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ايضاحات	**ألف درهم**	ألف درهم
إيرادات من العقود مع العملاء	١٥	٣٦٤,٣٠٨	٣٠٥,٦٩١
تكاليف مباشرة	١٥	(٢٨٧,٣٩٧)	(٢٥٥,٧٩٨)
مجمل الربح		٧٦,٩١١	٤٩,٨٩٣
مصروفات إدارية وعمومية	١٥	(٦٤,٦٣٦)	(٥٤,٠٧٢)
إيرادات تشغيلية أخرى	٥	١٢,٢٩٨	١١,٣٨٨
أرباح / (خسائر) من بيع استثمارات عقارية		٣٨,٦٧٣	(٩٤)
أرباح التشغيل		٦٣,٢٤٦	٧,١١٥
الحصص من خسائر شركات شقيقية، بالصافي		(٤٩,١٨١)	(٢,٩٥٥)
دخل أخر	٥	١٠٦,٨٩٦	٣٥,٥٣٠
إيرادات التمويل		١,٥٦٢	٤
تكاليف التمويل		(٨٥,٠٨٢)	(٥١,٠٦٤)
أرباح/ (خسائر) الفترة		٣٧,٤٤١	(١١,٣٧٠)
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-
إجمالي الدخل / (الخسائر) الشاملة للفترة		٣٧,٤٤١	(١١,٣٧٠)
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	١١	٠,٠٠٨٧	(٠,٠٠٢٧)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	إيضاحات	**٢٠٢٣** **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
إيرادات من عقود مع العملاء	١٥	**١٢٣,٤٦٥**	١٠١,٢٣٠
تكاليف مباشرة	١٥	**(٩٢,١٨٨)**	(٨٦,٥٢١)
مجمل الربح		**٣١,٢٧٧**	١٤,٧٠٩
مصروفات إدارية وعمومية	١٥	**(٢٧,١٥٤)**	(١٦,٨٤١)
إيرادات تشغيلية أخرى		**٣,٣٠٠**	٣,٤٢٥
أرباح / (خسائر) من بيع استثمارات عقارية		**٤٨**	(١,٨٧١)
أرباح التشغيل		**٧,٤٧١**	(٥٧٨)
الحصة من خسائر شركات شقيقة، بالصافي		**(٢٠,١٦٧)**	-
دخل أخر		**٦٠,٢١٣**	١٩,٥٩٩
إيرادات التمويل		**١,١٤٩**	-
تكاليف التمويل		**(٢٨,٩٣٥)**	(١٨,١٩٦)
أرباح الفترة		**١٩,٧٣١**	٨٢٥
الدخل الشامل الآخر للفترة		**-**	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**١٩,٧٣١**	٨٢٥
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	١١	**٠,٠٠٤٦**	٠,٠٠٠٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

	إيضاحات	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات		٣٢٣,٦٩٦	٣١١,٤٧٤
حق استخدم الأصول		٨,٨٨١	١٠,٠٧٦
استثمارات عقارية	٦	٣,٠٧٣,٥٦٣	٣,١٦٦,٣٨٦
عقارات لغرض التطوير		٧,٥٠٤	٧,٥٠٤
استثمار في شركة شقيقة	٧	٣٠,١٤٦	٧٩,٣٢٧
أرصدة مدينة غير متداولة		١٠,٥٨٠	١١,٨٣٠
إجمالي الأصول غير المتداولة		٣,٤٥٤,٣٧٠	٣,٥٨٦,٥٩٧
الأصول المتداولة			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٦٩٩	٦٩٩
المخزون		٦,٢٨٤	٤,٤٠١
أصول تعاقدية		٣٢,٤٢٤	٢٨,٨٤٧
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٨	٣١٢,٦٧٣	٣٩٦,٥٢٥
أرصدة البنوك والنقدية	١٠	٩١,٧٤٧	٦١,٣٩٧
إجمالي الأصول المتداولة		٤٤٣,٨٢٧	٤٩١,٨٦٩
إجمالي الأصول		٣,٨٩٨,١٩٧	٤,٠٧٨,٤٦٦
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
احتياطي قانوني		٣٥٥,٩٧٦	٣٥٥,٩٧٦
فائض إعادة تقييم الأصول		٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩
خسائر متراكمة		(٢,٨٦٣,٤٠٥)	(٢,٩٠٠,٨٤٦)
إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة		١,٩٩٤,٨٠٠	١,٩٥٧,٣٥٩
الالتزامات غير المتداولة			
الجزء غير المتداول من قروض بنكية	١٢	٣١٩,٠٧٨	٣٤١,٣٧١
التزامات تعاقدية		٨,١١٨	٨,١١٨
التزامات الإيجار		١١,٣٩١	١٠,٤٩٨
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٣٤,٨٢٢	٣٠,٦٣٠
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣٧٣,٤٠٩	٣٩٠,٦١٧
الالتزامات المتداولة			
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٣	١,٠٤٦,٧٠٨	١,١٤٣,١٠٤
التزامات تعاقدية		٢٧,٧٢١	٥٢,٨٢٤
التزامات الإيجار		٢,٨٤٨	٢,٦٢٤
السحوبات على المكشوف من البنوك		٤١,٦٦٤	٥٠,٨١١
الجزء المتداول من قروض بنكية	١٢	٤١١,٠٤٧	٤٨١,١٢٧
إجمالي الالتزامات المتداولة		١,٥٢٩,٩٨٨	١,٧٣٠,٤٩٠
إجمالي الالتزامات		١,٩٠٣,٣٩٧	٢,١٢١,١٠٧
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٣,٨٩٨,١٩٧	٤,٠٧٨,٤٦٦

تم اعتماد القوائم المالية المرحلية المختصرة المجمعة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢٣ وتم توقيعها نيابة عنهم من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة .

		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
	إيضاحات	**ألف درهم**	ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
رباح/ (خسارة) الفترة		٣٧,٤٤١	(١١,٣٧٠)
تعديلات لـ:			
إهلاك الممتلكات والآلات والمعدات		٦,١٨٧	٧,٣٣٨
مخصص خسارة انخفاض القيمة على الذمم المدينة التجارية		١,٠٩٦	١,٧٠٠
إهلاك أصول حق الاستخدام		١,١٩٦	٢,٨٧٧
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٦	(٣٨,٦٧٣)	٩٤
الحصة من نتائج شركات شقيقة، بالصافي		٤٩,١٨١	٢,٩٥٥
إيرادات التمويل		(١,٥٦٢)	(٤)
تكاليف التمويل		٨٥,٠٨٢	٥٠,٨٨٩
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		١٣٩,٩٤٨	٥٤,٤٧٩
التغير في المخزون		(١,٨٨٤)	(٣,٠٤٤)
التغير في الأصول التعاقدية		(٣,٥٧٦)	(٦,٠٨٨)
التغير في المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى		(٢٥,٣٢٧)	(٦,٣٣٨)
التغير في الأرصدة الدائنة الغير متداولة		٦٤٢	(١,٠١٣)
التغير في الدائنين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والتزامات العقود		(١٥٣,٣٩٦)	(٦٧,٧٢٧)
التغير في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (صافي)		٤,١٩٢	٢,٦٥٤
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٣٩,٤٠١)	(٢٧,٠٧٧)
الأنشطة الاستثمارية			
استحواذ ممتلكات والآلات والمعدات		(١٤,١٤٦)	(٤,٦٤٥)
استحواذ استثمارات عقارية		(٢,٢٣٥)	-
المحصّل من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		٣,١٩٤	٩٧٣
المحصّل من بيع استثمارات عقارية	٦	١٣٣,٧٣١	٨٧,٧٥٧
إيرادات فائدة مستلمة		١,٥٦٢	٤
التغيرات في ودائع مرهونة لدى البنوك		٦,١٦٤	١,١٩٣
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		١٢٨,٢٧٠	٨٥,٢٨٢
الأنشطة التمويلية			
المحصّل من قروض بنكية طويلة الأجل		٧٧,٥٧٩	٢١٩,٧١٠
سداد قروض بنكية طويلة الأجل	١٢	(٩٧,٨٤٣)	(٢٧٤,٧٢٤)
فوائد مدفوعة		(٢٢,٩٤٤)	(٤,٩٤٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٤٣,٢٠٨)	(٥٩,٩٥٨)
صافي الزيادة/ (النقص) في النقدية وما في حكمها		٤٥,٦٦١	(١,٧٥٣)
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة		٧٨٠	(٦٠,٣٧٤)
النقد وما في حكمها في نهاية الفترة	١٠	٤٦,٤٤١	(٦٢,١٢٧)

	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	إجمالي الأسهم ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٢٧,٨٢٨)	١,٩٢٧,٣٧٩
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	(١١,٣٧٠)	(١١,٣٧٠)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٣٩,١٩٨)	١,٩١٦,٠٠٩
في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٥,٩٧٦	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٠٠,٨٤٦)	١,٩٥٧,٣٥٩
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٣٧,٤٤١	٣٧,٤٤١
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٥,٩٧٦	٢١٢,٦٨٩	(٢,٨٦٣,٤٠٥)	١,٩٩٤,٨٠٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارتها، إدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالنيابة عن أطراف أخرى (بما في ذلك أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة للشركات التابعة لها والاستثمار في المنشآت الأخرى.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة "المجموعة".

٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تسري اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣ وتم توضيحها في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ولكن ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

٣ أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "إعداد التقارير المالية المرحلية" ومتطلبات القوانين السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تشتمل على جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة للقوائم المالية الكاملة التي أعدت وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب أن تقرأ جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة مقارنة بآخر قوائم مالية مجمّعةً سنوية.

يتم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة التشغيلية وعملة العرض مستخدمة من قبل الشركة، ويتم تقريب جميع الأرقام إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف ما لم يُذكر خلاف ذلك.

لقد تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وكذلك الاستثمارات العقارية والأراضي المدرجة ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام إلى القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الأصول.

إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ليست بالضرورة أن تكون مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

مبدأ الاستمرارية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تجاوزت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٥٠٪ من رأس مالها المُصدر وعلى هذا النحو وفقًا للمادة (٣٠٩) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، دعت الشركة لاجتماع الجمعية العمومية في ١٧ أبريل ٢٠٢٣ للتصويت على حل الشركة أو مواصلة نشاطها وفق خطة إعادة هيكلة مناسبة. أصدرت الجمعية العمومية قرارًا خاصًا بالموافقة على استمرارية عمليات الشركة وفقًا للمادة (٣٠٩) من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. علاوة على ذلك، فإن الالتزامات المتداولة للمجموعة تتجاوز أصولها المتداولة بمبلغ ١,٠٨٦ مليون درهم كما في ذلك التاريخ.

وضعت إدارة المجموعة خطة إعادة هيكلة مناسبة إلى جانب خطة استراتيجية قصيرة ومتوسطة المدى مدعومة برؤية طويلة المدى وأن المجموعة سوف يتوفر لديها موارد كافية لمواصلة عملياتها في المستقبل المنظور.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أثناء إعداد هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة، كانت الأحكام الجوهرية التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة نفس الأحكام والمصادر المطبقة على القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٥ الدخل الآخر والإيرادات التشغيلية الأخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
عكس الالتزامات (إيضاح ٥-١)	٩٧,٧٤٧	٣٥,٥٣٠
أرباح صرف العملات الأجنبية (إيضاح ٥-٢)	٩,١٤٩	-
الدخل الآخر	١٠٦,٨٩٦	٣٥,٥٣٠
الإيرادات التشغيلية الأخرى	١٢,٢٩٨	١١,٣٨٨
	١١٩,١٩٤	٤٦,٩١٨

٥-١ عكس الالتزامات

يتعلق عكس الالتزامات بشكل رئيسي بالدائنين والمستحقات التي تخص المشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن تكون هناك حاجة لتسويتها.

٥-٢ أرباح صرف العملات الأجنبية

تمثل أرباح صرف العملات الأجنبية أرباح حساب أرصدة السحب على المكشوف المحتفظ بها بالجنيه المصري.

٦ استثمارات عقارية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	٣,١٦٦,٣٨٦	٣,٢٦٠,٧٢٦	٣,٢٦٠,٧٢٦
إضافات خلال الفترة/ السنة	٢,٢٣٥	٦,٤٤٩	-
أرباح تقييم القيمة العادلة	-	٢٥,٩٩٧	-
بيع استثمارات عقارية	(٩٥,٠٥٨)	(١٢٦,٧٨٦)	(٨٧,٨٥١)
الرصيد الختامي	٣,٠٧٣,٥٦٣	٣,١٦٦,٣٨٦	٣,١٧٢,٨٧٥

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدّل في عام ٢٠١٦) حيث يتم تحديد الاستثمار العقاري كأرض ومباني مملوكة لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، ويتم إدراجها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح. إن أحدث تقييم تم بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مقيّم مستقل مسجل، وهو شركة لاند ستيرلنج، وقد قام بالتقييم وفقاً لدليل معايير التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المستقلين.

تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام نهج تقييم الدخل أو نهج تقييم السوق (البيع القابل للمقارنة) على أساس المدخلات الهامة غير القابلة للرصد بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة على المستوى ٣.

٦ استثمارات عقارية (تابع)

بيع استثمارات عقارية

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم بيع استثمارات عقارية تبلغ قيمتها الدفترية ٩٥.١ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٨٧.٩ مليون درهم) مقابل مبلغ ١,٣٣.٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ٨٧.٨ مليون درهم) مما ترتب عليه أرباح بقيمة ٣٨.٧ مليون درهم (٢٠٢٢: خسائر بقيمة ٠.٠٩ مليون درهم).

أرباح التقييم لإجمالي المساحة الطابقية

خلال فترة السنة، أجرت المجموعة مسحًا للمخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتور سيتي وقدمت طلباً رسمياً إلى السلطات التنظيمية المعنية لإصدار خريطة موقع المشروع المعدلة مع إجمالي المساحة الطابقية المعدلة. إضافة إلى ذلك، ووفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت المجموعة مساحين خارجيين مستقلين معتمدين لإجراء مسح تفصيلي لمجموعة العقارات بالكامل في منطقة دبي موتور سيتي. بناءً على تقارير المساحين الخارجيين الرسمية، حصلت المجموعة على تصديق من الجهات المعنية للحصول على إجمالي المساحة الطابقية الإضافية، وبعد ذلك حصلت أيضًا على موافقة من هيئة الطرق والمواصلات لدراسة تأثير حركة المرور. بناءً على تقارير المساحين، والتقييمات، والموافقات التي تم الحصول عليها من الخبير والسلطات، واصلت الإدارة إدراج إجمالي المساحة الطابقية الإضافية بقيمة ٧١١.١ مليون درهم في الاستثمارات العقارية التي تندرج تحت بند أرض موتور سيتي، بالرغم من تعليق الموافقة الرسمية من الجهات المعنية، في القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧١١.١ مليون درهم).

خلال الفترة التسعة أشهر، سجلت الشركة دعوى عقارية أمام محاكم دبي ضد الجهات المعنية لعدم إصدار الموافقة اللازمة للشركة للاستفادة من أراضيها الواقعة في منطقة موتور سيتي دون أي أساس قانوني أو تعاقدي.

٧ استثمار في شركة شقيقة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الحركة خلال الفترة / للسنة:		
الرصيد الافتتاحي	٧٩,٣٢٧	٨٤,٤١٣
الحصة من خسائر شركة زميلة	(٤٩,١٨١)	(٥,٠٨٦)
الرصيد الختامي	٣٠,١٤٦	٧٩,٣٢٧

الشركة الشقيقة طرفاً في دعوى قضائية مع عميلها مما يلقي بظلال من الشك حول إمكانية استرداد الأرصدة المدينة التجارية من ذلك العميل بقيمة ٣٣٤ مليون درهم. وقد تقدمت الشركة الشقيقة بشكوى إلى ديوان سمو حاكم دبي وطلبت تدخلهم لإجراء التحقيقات ومراجعة المراسلات والردود. كما تم تشكيل لجنة لمراجعة الأمور المتعلقة بالشكوى.

ومع ذلك، تعتقد الشركة الشقيقة أن لديها ضمانات كافية مقابل الأرصدة المدينة من العميل وأن احتمالية نجاح المطالبة ضد العميل عالية، ومع ذلك، فإن إمكانية استرداد المبالغ غير مؤكدة في ضوء القضايا المنظورة.

٨ المديونون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الأدوات المالية		
المديونون التجاريون	٢٧٥,١١١	٢٥٠,٩٨٥
أرصدة محتجزة مدينة	١٣,٤٦٣	١٠,٤٨٧
	٢٨٨,٥٧٤	٢٦١,٤٧٢
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١١٨,٣٨٨)	(١١٧,٢٩٢)
	١٧٠,١٨٦	١٤٤,١٨٠
مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات	٦٠,٤٤٣	٦٣,٨٣٩
ذمم مدينة أخرى	٤٧,٠٠٤	٥٢,٣٦٥
الإجمالي (أ)	٢٧٧,٦٣٣	٢٦٠,٣٨٤
الأدوات غير المالية		
دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح ٨-٢)	٨,٤٠٢	٤,٦٨٤
دفعات مقدمة للبنوك مقابل قروض وفوائد (إيضاح ١٢)	-	١١٢,٠٠٠
مصروفات مدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة	٢٦,٦٣٨	١٩,٤٥٧
الإجمالي (ب)	٣٥,٠٤٠	١٣٦,١٤١
الإجمالي (أ + ب)	٣١٢,٦٧٣	٣٩٦,٥٢٥

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالذمم المدينين التجاريين أدناه:

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان على المدينون التجاريون والأرصدة المحتجزة المدينة للمجموعة باستخدام مصفوفة مخصصات:

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى
تجاوزت موعد الاستحقاق

	الأرصدة المحتجزة المدينة	*متداول*	*١-٩٠ يوماً*	*٩١-٣٦٥ يوماً*	*أكثر من ٣٦٥ يوماً*	*الإجمالي*
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣						
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٠.٠٠٪	٠.٠٠٪	٠.٠٠٪	٧.٨١٪	٧٧.١٢٪	
إجمالي المبلغ	١٣,٤٦٣	٥٩,٨٢٢	٢٤,٢٣٨	٤١,٧٥٩	١٤٩,٢٩٢	٢٨٨,٥٧٤
خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	-	٣,٢٦١	١١٥,١٢٧	١١٨,٣٨٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٠.٠٠٪	٠.٠٠٪	٠.٠٠٪	٢٣.٣٨٪	٧٩.٩٤٪	
إجمالي المبلغ	١٠,٤٨٧	٥٠,٤٦٢	٣١,٢٩٤	٣١,٨١٦	١٣٧,٤١٣	٢٦١,٤٧٢
خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	-	٧,٤٣٨	١٠٩,٨٥٤	١١٧,٢٩٢

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة التجارية وأرصدة محتجزة مدينة خلال الفترة / السنة:

٨ المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (تابع)

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الرصيد كما في ١ يناير	١١٧,٢٩٢	١١٦,٨٥٢
المخصص للفترة / السنة	١,٠٩٦	١,٤٧٠
المبالغ المشطوبة	-	(١,٠٣٠)
الرصيد الختامي	١١٨,٣٨٨	١١٧,٢٩٢

٨-١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
مخصص المدينون التجاريون	١١٨,٣٨٨	١١٧,٢٩٢
مخصص مقابل أصول العقود	٦,١٥٦	٦,١٥٦
	١٢٤,٥٤٤	١٢٣,٤٤٨

٨-٢ دفعات مقدمة للمقاولين

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
دفعات مقدمة للمقاولين	٩٨,٩٩٤	٩٥,٢٧٦
ناقصًا: خسائر انخفاض القيمة	(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)
	٨,٤٠٢	٤,٦٨٤

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بإجراء معاملات مع منشآت أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، يتم تنفيذ تلك المعاملات وفقاً للأسعار المتفق عليها. فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها بصورة منفصلة في موضع آخر من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة المجمّعة:

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:		
- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين	٦,٨٦٥	٣,٥٣٥
- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٦٣٧	٧٠٧

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي انعقد في ١٧ أبريل ٢٠٢٣، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ١.٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٠ أرصدة البنوك والنقدية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
النقد في الصندوق	١,١٢٧	٧٠٣
أرصدة البنوك		
- حسابات جارية	٤٠,١٣٣	٥٠,٨٨٨
- ودائع ثابتة ذات آجال استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل	٤٦,٨٤٥	
- حسابات ودائع مرهونة	٣,٦٤٢	٩,٨٠٦
	٩١,٧٤٧	٦١,٣٩٧

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
تشمل النقدية وما في حكمها على:		
النقدية في الصندوق والنقدية في البنوك (بإستثناء الودائع المرهونة)	٨٨,١٠٥	٥١,٥٩١
سحوبات على المكشوف من البنوك	(٤٤١,٦٦)	(٥٠,٨١١)
	٤٦,٤٤١	٧٨٠

١١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

	غير مدققة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		غير مدققة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
إجمالي الأرباح/ (الخسائر) العائدة للمساهمين (بالألف درهم)	٣٧,٤٤١	(١١,٣٧٠)	١٩,٧٣١	٨٢٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	٠,٠٠٨٧	(٠.٠٠٢٧)	٠,٠٠٤٦	٠.٠٠٠٢

١٢ قروض بنكية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الرصيد	٧٣٠,١٢٥	٨٢٢,٤٩٨
ناقصاً: الجزء المتداول	(٤١١,٠٤٧)	(٤٨١,١٢٧)
الجزء غير المتداول	٣١٩,٠٧٨	٣٤١,٣٧١

١٢ قروض بنكية (تابع)

يترتب على القروض البنكية فائدة بالمعدلات التجارية.

إن حركة القروض البنكية خلال الفترة / السنة على النحو التالي:

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	٨٢٢,٤٩٨	٨٧٨,٦٥٦
متاح خلال الفترة / السنة	٧٧,٥٧٩	٢٤٤,٨٤٢
مبالغ مسددة خلال الفترة / السنة	(٩٧,٨٤٣)	(٣٠١,٠٠٠)
تسوية مقابل دفعات مقدمة للبنك (انظر أدناه)	(٧٢,١٠٩)	-
في نهاية الفترة / السنة	٧٣٠,١٢٥	٨٢٢,٤٩٨

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، استمر تصنيف أحد القروض المصنف كالتزام متداول منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بسبب الإخلال بالسداد التعاقدي، كالتزام متداول.

خلال السنة السابقة دفعت الشركة مبلغاً مقدماً قدره ١١٢ مليون درهم مقابل أحد قروضها، منه ٧٢.١ مليون درهم تم تسويته مقابل المبلغ الأصلي و٣٩.٩ مليون درهم مقابل الفائدة خلال الفترة.

١٣ دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الأدوات المالية		
دائنون تجاريون	٧٨,٥١١	٨٤,٢٠٥
أرصدة محتجزة دائنة	٢,٠٠٨	٢,٩٧٨
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٣-١)	٩٦٦,١٨٩	١,٠٥٥,٩٢١
الإجمالي	١,٠٤٦,٧٠٨	١,١٤٣,١٠٤

١٣-١ مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
تتضمن أغلب المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى :		
مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات	٧١٢,٨١٥	٧٣٨,٦٥٢
مخصص مستحقات الموظفين	٢٨,١٣٦	٣٣,٥٠٥
مخصصات ومستحقات المقاولين	٢٢٥,٢٣٨	٢٧٤,٣٥٣

١٤ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على الأرصدة المدينة غير المتداولة، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، النقد وأرصدة البنوك. تشتمل الالتزامات المالية للمجموعة على دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى، إلتزامات الإيجار، القروض البنكية القصيرة المدى والطويلة الأجل. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية والالتزامات المالية وقيمتها العادلة للفترات الحالية والمقارنة:

١٤ الأدوات المالية (تابع)

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)			
الأصول المالية			
أرصدة مدينة غير متداولة	-	١٠,٥٨٠	١٠,٥٨٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٦٩٩	-	٦٩٩
المدينون التجاريون والأرصدة الدينة الأخرى	-	٢٧٧,٦٣٣	٢٧٧,٦٣٣
النقد وما في حكمها	-	٨٦,٩٧٨	٨٦,٩٧٨
الإجمالي	٦٩٩	٣٧٥,١٩١	٣٧٥,٨٩٠
الالتزامات المالية			
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى	-	١,٠٤٦,٧٠٨	١,٠٤٦,٧٠٨
التزامات الإيجار	-	١٤,٢٣٩	١٤,٢٣٩
سحب على المكشوف من البنوك	-	٤١,٦٦٤	٤١,٦٦٤
قروض بنكية	-	٧٣٠,١٢٥	٧٣٠,١٢٥
الإجمالي	-	١,٨٣٢,٧٣٦	١,٨٣٢,٧٣٦

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)			
الأصول المالية			
أرصدة مدينة غير متداولة	-	١١,٨٣٠	١١,٨٣٠
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٦٩٩	-	٦٩٩
المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى	-	٢٦٠,٣٨٤	٢٦٠,٣٨٤
النقد وما في حكمها	-	٥٠,٨٨٨	٥٠,٨٨٨
الإجمالي	٦٩٩	٣٢٣,١٠٢	٣٢٣,٨٠١
الالتزامات المالية			
الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى	-	١,١٤٣,١٠٤	١,١٤٣,١٠٤
سحب على المكشوف من البنوك	-	٥٠,٨١١	٥٠,٨١١
قروض بنكية	-	٨٢٢,٤٩٨	٨٢٢,٤٩٨
التزامات الإيجار	-	١٣,١٢٢	١٣,١٢٢
الإجمالي	-	٢,٠٢٩,٥٣٥	٢,٠٢٩,٥٣٥

النظام المتدرج للقيمة العادلة

يقدم الجدول أدناه تحليلاً للأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- **المستوى ١**: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول مماثلة؛
- **المستوى ٢**: المدخلات غير تلك المدرجة والمتضمنة في المستوى ١ والتي يتم رصدها للأصول أو الالتزامات، سواء بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛

١٤ الأدوات المالية (تابع)

- **المستوى ٣**: المدخلات للأصول أو الالتزامات والتي لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير قابلة للرصد).

لدى المجموعة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استنادا إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ إعداد التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالتكلفة عندما لا تتوفر بيانات السوق الملحوظة. وعليه، تم بيان النظام المتدرج للقيمة العادلة على النحو التالي:

	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٦٩٩	٦٩٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٦٩٩	٦٩٩

لم يتم إجراء أي إعادة تصنيف خلال الفترة الحالية أو في السنة / الفترة السابقة.

١٥ التقارير القطاعية

قطاعات الأعمال

تتضمن أنشطة المجموعة أربعة قطاعات رئيسية للأعمال تتمثل في إدارة وبيع العقارات، أنشطة المقاولات، أنشطة الاستثمارات، ومبيعات البضائع والخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات ونتائج وأصول والتزامات القطاعات:

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	استثمارات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٣١,٠٧٠	٣١,٤١٨	٣٠١,٨٢٠	-	٣٦٤,٣٠٨
تكاليف مباشرة	(١٧,٠٩٢)	(٢٦,٢٧٣)	(٢٤٤,٠٣٢)	-	(٢٨٧,٣٩٧)
مجل الربح	١٣,٩٧٨	٥,١٤٥	٥٧,٧٨٨	-	٧٦,٩١١
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٥,٨١٣)	(٤,٠٩٠)	(٣٤,٧٣٣)	-	(٦٤,٦٣٦)
إيرادات تشغيلية أخرى	٣,٣٨٦	١,١٤٩	٧,٧٦٣	-	١٢,٢٩٨
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٣٨,٦٧٣	-	-	-	٣٨,٦٧٣
أرباح تشغيلية	٣٠,٢٢٤	٢,٢٠٤	٣٠,٨١٨	-	٦٣,٢٤٦
الحصة من خسائر شركة شقيقة، بالصافي	-	-	-	(٤٩,١٨١)	(٤٩,١٨١)
دخل آخر	٩٧,٧٤٧	-	-	٩,١٤٩	١٠٦,٨٩٦
إيرادات التمويل	١,٥٦٢	-	-	-	١,٥٦٢
تكلفة التمويل	(٧٤,٠٠٢)	-	(١١,٠٨٠)	-	(٨٥,٠٨٢)
أرباح / (خسائر) الفترة	٥٥,٥٣١	٢,٢٠٤	١٩,٧٣٨	(٤٠,٠٣٢)	٣٧,٤٤١
مصروفات رأسمالية	٢,٣٧٠	٤,٩٤٩	٩,٠٥٤	٨	١٦,٣٨١
إهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٤٩٢	٢,٢٣٢	٣,٤٦٣	-	٦,١٨٧
إهلاك حق استخدام الأصول	٩٢٩	-	٢٦٧	-	١,١٩٦
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
أصول القطاع	٣,٢٣١,٠٨٣	٥٦,٧٥١	٥٧٩,٩٣٠	٢٨٦	٣,٨٦٨,٠٥٠
الاستثمار في شركة الشقيقة	-	-	-	٣٠,١٤٧	٣٠,١٤٧
إجمالي الأصول	٣,٢٣١,٠٨٣	٥٦,٧٥١	٥٧٩,٩٣٠	٣٠,٤٣٣	٣,٨٩٨,١٩٧
إجمالي الالتزامات	١,٢٩٣,٥٤٣	٢٦٦,٤٢١	٣٠٠,٧٢٢	٤٢,٧١١	١,٩٠٣,٣٩٧
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٢٨,٨٨٨	٢٨,٩٢٧	٢٤٧,٨٧٦	-	٣٠٥,٦٩١
تكاليف مباشرة	(٢٤,٥٧٢)	(٢٥,٩٧١)	(٢٠٥,٢٥٥)	-	(٢٥٥,٧٩٨)
إجمالي الأرباح	٤,٣١٦	٢,٩٥٦	٤٢,٦٢١	-	٤٩,٨٩٣
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٣,١٩٤)	(٤,٣٤٤)	(٢٦,٣٢٤)	(٢١٠)	(٥٤,٠٧٢)
إيرادات تشغيلية أخرى	٣,٩١٧	٣٥	٧,٤٣٦	-	١١,٣٨٨
أرباح من بيع استثمارات عقارية	(٩٤)	-	-	-	(٩٤)
أرباح / (خسائر) تشغيلية	(١٥,٠٥٥)	(١,٣٥٣)	٢٣,٧٣٣	(٢١٠)	٧,١١٥
الحصة من خسائر شركات زميلة	-	-	-	(٢,٩٥٥)	(٢,٩٥٥)
دخل آخر	٣,٥١٩	-	-	٣٢,٠١١	٣٥,٥٣٠
إيرادات التمويل	-	٤	-	-	٤
تكلفة التمويل	(٤٥,٥١٧)	(١٧)	(٥,٥٣٠)	-	(٥١,٠٦٤)
أرباح / (خسائر) الفترة	(٥٧,٠٥٣)	(١,٣٦٦)	١٨,٢٠٣	٢٨,٨٤٦	(١١,٣٧٠)
مصروفات رأسمالية	١٥٣	١,٩٥٥	٢,٥٣٧	-	٤,٦٤٥
إهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٢,٩٧٢	١,٤٦٧	٢,٨٤٢	٥٧	٧,٣٣٨
إهلاك حق استخدام الأصول	٢,١٩١	-	٦٨٦	-	٢,٨٧٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدققة)					
أصول القطاع	٣,٤٠٧,٥٥٣	٣٩,٦١٩	٥٥١,٦٨٠	٢٨٧	٣,٩٩٩,١٣٩
الاستثمار في شركة شقيقة	-	-	-	٧٩,٣٢٧	٧٩,٣٢٧
إجمالي الأصول	٣,٤٠٧,٥٥٣	٣٩,٦١٩	٥٥١,٦٨٠	٧٩,٦١٤	٤,٠٧٨,٤٦٦
إجمالي الالتزامات	٩٤٦,٢٧٩	٨٣٢,٠٣٩	٢٩٠,٩٣٠	٥١,٨٥٩	٢,١٢١,١٠٧

١٥ التقارير القطاعية (تابع)

قطاعات الأعمال (تابع)

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	استثمارات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	١٠,٨٨٠	١٠,١٨٢	١٠٢,٤٠٣	-	١٢٣,٤٦٥
تكاليف مباشرة	(٣,٩٩٩)	(٨,٢٩٩)	(٧٩,٨٩٠)	-	(٩٢,١٨٨)
مجمل الربح	٦,٨٨١	١,٨٨٣	٢٢,٥١٣	-	٣١,٢٧٧
مصروفات إدارية وعمومية	(١٠,٠٦٨)	(١,٣٨٤)	(١٥,٧٠٢)	-	(٢٧,١٥٤)
إيرادات تشغيلية أخرى	١,٨٥٤	٢٨٠	١,١٦٦	-	٣,٣٠٠
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٤٨	-	-	-	٤٨
أرباح تشغيلية	(١,٢٨٥)	٧٧٩	٧,٩٧٧	-	٧,٤٧١
الحصة من خسائر شركات شقيقة، بالصافي	-	-	-	(٢٠,١٦٧)	(٢٠,١٦٧)
دخل آخر	٦٠,٢١٣	-	-	-	٦٠,٢١٣
إيرادات التمويل	١,١٤٩	-	-	-	١,١٤٩
تكلفة التمويل	(٢٥,١٩٢)	-	(٣,٧٤٣)	-	(٢٨,٩٣٥)
أرباح الفترة	٣٤,٨٨٥	٧٧٩	٤,٢٣٤	(٢٠,١٦٧)	١٩,٧٣١
مصروفات رأسمالية	١٣٦	٢,٦٥٧	٤,٥٢٢	٨	٧,٣٢٣
إهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	(٤٠٧)	٨٢٧	١,٥١١	(٥٧)	١,٨٧٤
إهلاك حق استخدام الأصول	٣١٠	-	٤٧	-	٣٥٧
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٩,٠٨٥	١٣,٦٣٤	٧٨,٥١١	-	١٠١,٢٣٠
تكاليف مباشرة	(٩,١٢٠)	(١٠,٧٦١)	(٦٦,٦٤٠)	-	(٨٦,٥٢١)
مجمل الربح	(٣٥)	٢,٨٧٣	١١,٨٧١	-	١٤,٧٠٩
مصروفات إدارية وعمومية	(٥,٦٦٨)	(١,٦٧١)	(٩,٤٨٣)	(١٩)	(١٦,٨٤١)
إيرادات تشغيلية أخرى	٩٣٧	٢	٢,٤٨٦	-	٣,٤٢٥
أرباح من بيع استثمارات عقارية	(١,٨٧١)	-	-	-	(١,٨٧١)
أرباح / (خسائر) تشغيلية	(٦,٦٣٧)	١,٢٠٤	٤,٨٧٤	(١٩)	(٥٧٨)
إيرادات التمويل	-	-	-	١٩,٥٩٩	١٩,٥٩٩
تكلفة التمويل	(١٥,٧٦٥)	(١٧)	(٢,٤١٤)	-	(١٨,١٩٦)
أرباح / (خسائر) الفترة	(٢٢,٤٠٢)	١,١٨٧	٢,٤٦٠	١٩,٥٨٠	٨٢٥
إهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٩٤٤	٤٦٩	٩٣٠	٢١	٢,٣٦٤
إهلاك حق استخدام الأصول	٣٠٩	-	٢٢٩	-	٥٣٨

١٦ ارتباطات رأسمالية والتزامات محتملة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
الشركة وشركاتها التابعة		
ارتباطات:		
ارتباطات رأسمالية	-	١٩,٧١٥
التزامات محتملة:		
خطابات ضمان	٣٦١,٩٨٥	٢٢٤,٤٥٥
شركة زميلة		
التزامات محتملة:		
خطابات ضمان	-	٢٥٢,٥٠٠

١٧ قانون ضرائب الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ ، أصدرت وزارة المالية الإماراتية ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال "قانون ضرائب الشركات"، وذلك لسن نظام ضرائب الشركات الجديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري نظام ضريبة الشركات الجديد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

بما أن السنة المحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر، فإن تاريخ التطبيق الفعلي من قِبل المجموعة سيبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مع تقديم الإقرار الأول في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. يفرض قانون ضريبة الشركات معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز الحدد المقرر بمبلغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم.