شركة إعمار للتطوير ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جدول المحتويات

	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١ - ٢
التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة	٣ - ٧
بيان الدخل الشامل الموحد	٨
بيان المركز المالي الموحد	٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٠ - ١١
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٢
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٣ - ٤٥

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح (بعد الضريبة) منسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ ٧.٦ مليار درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، تم إيقاف التحويل إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع نظراً لوصول رصيد الاحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بواقع ٠.٦٨ درهم للسهم الواحد (٦٨٪ من رأس المال)، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي المقبل للجمعية العمومية للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد توزيعات الأرباح المقترحة (شريطة الحصول على موافقة المساهمين خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية) إلى الأرباح المحتجزة. بلغ إجمالي أموال المساهمين المنسوبة لمالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٢٨.٤ مليار درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٥

حققت المجموعة أعلى مبيعات لها على الإطلاق من العقارات خلال عام ٢٠٢٤ والتي بلغت ٦٥.٤ مليار درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) بفضل إطلاق ٦٢ مشروع ناجح ضمن إطار الخطط الرئيسية الحالية والجديدة مما يعكس ثقة العملاء في العلامة التجارية إعمار. تمتلك المجموعة الآن حزمة إيرادات تتجاوز ٩٠.٨ مليار درهم سيتم الاعتراف بها كإيرادات على مدار السنوات القادمة بالإضافة إلى خطة فعالة لتطوير الأعمال تمثل الدعامة الرئيسية لتحقيق نمو مستدام للأعمال في المستقبل.

وبنظرة مستقبلية نحو عام ٢٠٢٥، نرى أن المكانة الاستراتيجية لعلامتنا التجارية ومشاريعنا المميزة يبشران بتحقيق نمو مستدام ونجاح مستمر. كما تمثل إيراداتنا الكبيرة المتراكمة أساساً قوياً للنمو في المستقبل. وإذ نمضي قدماً، فإن أدائنا المتواصل في زيادة المبيعات والأرباح يعكس تركيزنا الاستراتيجي على تطوير مجتمعات سكنية متميزة وفاخرة. علاوة على ذلك، تركز استراتيجيتنا على إضافة قيمة مستدامة لعملائنا ومساهمينا وتحقيق النمو المستهدف الذي يتوافق مع طموحات إمارة دبي.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

توضح البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في الإيضاح ٢٦. يتم تنفيذ كافة المعاملات في السياق الاعتيادي لأنشطتنا وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ عدنان كاظم	(رئيس مجلس الإدارة)
الدكتورة/ عائشة بن لوتاه	(نائب رئيس المجلس)
السيد / محمد علي العبار	(عضو مجلس إدارة تنفيذي)
السيد/ جمال ماجد بن ثنية	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ أحمد جاوا	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ محمد المعلم	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ علي إبراهيم	(عضو مجلس إدارة)

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجيين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة إرنست اند يونغ كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢٥ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة أثناء الاجتماع السنوي المقبل للجمعية العمومية.

نيابة عن مجلس الإدارة

عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٤ فبراير ٢٠٢٥

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

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 ٢٠٢٤، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية 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 ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

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

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

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.

الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير ("العقارات")

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

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء". تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق: • تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد؛ و • تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء، وبالنسبة لالتزامات الأداء التي تم الوفاء بها على مدى فترة زمنية، والاعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء.	• قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمُطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، 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، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشييد العقارات استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المُعين من قبل الإدارة والاتفاقيات الداعمة، وتقييم الميزانيات والمعلومات الأخرى ذات الصلة بأثر رجعي. قمنا أيضاً من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مؤهلات وكفاءات استشاري التكلفة الذين تم تعيينهم من قبل الإدارة؛ • فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا باختبار على أساس العينة، البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة هذه البنود مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من مدى وجود ودقة تكاليف الأعمال المنجزة؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى

الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي المتكامل (بما في ذلك تقرير أعضاء مجلس الإدارة)، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي المتكامل بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات.

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 المحددة أعلاه، 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 توصلنا إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، 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 المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، 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 وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة 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 تُثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم تنفيذها للمجموعة. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية لأعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

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 المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛

٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛

٥) كما هو مفصح عنه في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛

٦) يبين الإيضاح رقم ٢٦ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛ و

٨) يبين الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٤ فبراير ٢٠٢٥

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
	إيضاحات	***ألف درهم***	*ألف درهم*
الإيرادات	٤	**١٩,١٤٦,٦١٣**	١١,٩٢١,٣٧٨
تكلفة الإيرادات	٤	**(٨,٤٩٠,٠٢٩)**	(٣,٥١٣,١٢٨)
إجمالي الأرباح		**١٠,٦٥٦,٥٨٤**	٨,٤٠٨,٢٥٠
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	٥	**(١,٦٠٩,١٢٦)**	(١,١٨٣,٤٩٨)
إيرادات التمويل	٦	**١,١٥٩,٥٢٦**	٨٤٢,٨٠٢
تكاليف التمويل	٧	**(٤٠١,٧٨٩)**	(٣٣٣,١٧٢)
إيرادات أخرى	٨	**١٧٣,٦٦٥**	٦٢٦,٠٨٥
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة	١٥	**١٩٤,١٦٧**	١٢٣,٦٠٩
الأرباح قبل الضريبة		**١٠,١٧٣,٠٢٧**	٨,٤٨٤,٠٧٦
مصروفات ضريبة الدخل	٩	**(٤٨٦,٣٦٧)**	-
صافي الأرباح للفترة		**٩,٦٨٦,٦٦٠**	٨,٤٨٤,٠٧٦
الإيرادات الشاملة الأخرى		**-**	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		**٩,٦٨٦,٦٦٠**	٨,٤٨٤,٠٧٦
المنسوبة إلى:			
مالكي الشركة		**٧,٦٣٣,٢١٩**	٦,٦٢٨,٩٩٦
الحصة غير المسيطرة	٣٠	**٢,٠٥٣,٤٤١**	١,٨٥٥,٠٨٠
		٩,٦٨٦,٦٦٠	٨,٤٨٤,٠٧٦
ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:			
- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	٢٣	**١.٩١**	١.٦٦

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

	إيضاحات	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات			
الأرصدة المصرفية والنقدية	١٠	٢٣,٥٦٩,٦٢١	١٨,٤٢١,٦٧٠
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يُصدر بها فواتير	١١	١١,٤٥٧,٣٧٣	١٢,٠٢٠,٣٧٣
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً	١٢	٦,٠٩١,٨٣٢	٤,٤٧٩,٩١٠
عقارات لغرض التطوير	١٣	١٦,٥٢٠,٢٤٣	١٢,٤٦٦,٩٨٣
قروض لائتلافات مشتركة	١٤	٨٠٤,٢٧٤	٧٠٠,٦٠٨
استثمارات في ائتلافات مشتركة	١٥	٩٦٤,٠٦٩	٧٦١,٧٠٥
الممتلكات والآلات والمعدات	١٦	١٣,٦٦٥	١٦,٥٢٤
إجمالي الموجودات		٥٩,٤٢١,٠٧٧	٤٨,٨٦٧,٧٧٣
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٧	٦,٩٠١,٨٧٤	٨,٧٤٧,٠١٩
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	١٨	١٩,٢١٠,٤٧٢	١٢,٧١٦,٢٣٢
ضريبة الدخل مستحقة الدفع	٩	٤٨٦,٣٦٧	-
ذمم المحتجزات الدائنة	١٩	١,١٧٦,٤٢٤	٩٠٥,٨٠١
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	٢٠	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٦,٩٧٧	٢٤,٣١٨
إجمالي المطلوبات		٢٧,٨٠٥,٧٨٧	٢٢,٣٩٧,٠٤٣
حقوق الملكية			
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة			
رأس المال	٢١	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطيات	٢٢	٢,٠٠٠,١٥٠	٢,٠٠٠,١٥٠
الأرباح المحتجزة		٢٢,٣٨٨,٤١٨	١٦,٨٤١,٠٩٩
		٢٨,٣٨٨,٥٦٨	٢٢,٨٤١,٢٤٩
الحصة غير المسيطرة	٣٠	٣,٢٢٦,٧٢٢	٣,٦٢٩,٤٨١
إجمالي حقوق الملكية		٣١,٦١٥,٢٩٠	٢٦,٤٧٠,٧٣٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٥٩,٤٢١,٠٧٧	٤٨,٨٦٧,٧٧٣

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 وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	المنسوبة إلى مالكي الشركة					
	رأس المال ***ألف درهم***	***الاحتياطيات*** ***ألف درهم***	***الأرباح المحتجزة*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***	***الحصة غير المسيطرة*** ***ألف درهم***	***إجمالي حقوق الملكية*** ***ألف درهم***
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,١٥٠	١٦,٨٤١,٠٩٩	٢٢,٨٤١,٢٤٩	٣,٦٢٩,٤٨١	٢٦,٤٧٠,٧٣٠
أرباح السنة	-	-	٧,٦٣٣,٢١٩	٧,٦٣٣,٢١٩	٢,٠٥٣,٤٤١	٩,٦٨٦,٦٦٠
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	٧,٦٣٣,٢١٩	٧,٦٣٣,٢١٩	٢,٠٥٣,٤٤١	٩,٦٨٦,٦٦٠
علاوات أعضاء مجلس الإدارة *(إيضاح ٢٦)*	-	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين *(إيضاح ٢٨)*	-	-	(٢,٠٨٢,٠٠٠)	(٢,٠٨٢,٠٠٠)	-	(٢,٠٨٢,٠٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة *(إيضاح ٣٠)*	-	-	-	-	(٢,٤٥٦,٢٠٠)	(٢,٤٥٦,٢٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,١٥٠	٢٢,٣٨٨,٤١٨	٢٨,٣٨٨,٥٦٨	٣,٢٢٦,٧٢٢	٣١,٦١٥,٢٩٠

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	المنسوبة إلى مالكي الشركة					
	رأس المال *ألف درهم*	*الاحتياطيات* *ألف درهم*	*الأرباح المحتجزة* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*	*الحصة غير المسيطرة* *ألف درهم*	*إجمالي حقوق الملكية* *ألف درهم*
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٦٠,٦١٥	١٢,٧٣٦,٥٣٨	١٨,٢٩٧,١٥٣	١,٧٧٤,٤٠١	٢٠,٠٧١,٥٥٤
أرباح السنة	-	-	٦,٦٢٨,٩٩٦	٦,٦٢٨,٩٩٦	١,٨٥٥,٠٨٠	٨,٤٨٤,٠٧٦
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	٦,٦٢٨,٩٩٦	٦,٦٢٨,٩٩٦	١,٨٥٥,٠٨٠	٨,٤٨٤,٠٧٦
علاوات أعضاء مجلس الإدارة *(إيضاح ٢٦)*	-	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين	-	-	(٢,٠٨١,٠٠٠)	(٢,٠٨١,٠٠٠)	-	(٢,٠٨١,٠٠٠)
المحول إلى الاحتياطي *(إيضاح ٢٢)*	-	٤٣٩,٥٣٥	(٤٣٩,٥٣٥)	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,١٥٠	١٦,٨٤١,٠٩٩	٢٢,٨٤١,٢٤٩	٣,٦٢٩,٤٨١	٢٦,٤٧٠,٧٣٠

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
	إيضاحات	***ألف درهم***	*ألف درهم*
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
أرباح السنة قبل الضريبة		١٠,١٧٣,٠٢٧	٨,٤٨٤,٠٧٦
تعديلات لـ:			
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة	١٥	(١٩٤,١٦٧)	(١٢٣,٦٠٩)
الاستهلاك *(بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)*	٥	٨,٤٥٩	١٢,٥١٥
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٢,٦٥٩	٧٠٩
تكاليف التمويل	٧	٤٠١,٧٨٩	٣٣٣,١٧٢
إيرادات التمويل	٦	(١,١٥٩,٥٢٦)	(٨٤٢,٨٠٢)
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		٩,٢٣٢,٢٤١	٧,٨٦٤,٠٦١
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يُصدر بها فواتير		٧٣١,٤٨٦	٣,٥٩١,١١٥
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً		(١,٦٢٨,٩٨٧)	١٩٥,٣٧٢
عقارات لغرض التطوير		(٤,٠٥٣,٢٦٠)	(١,٦١٦,١٦٤)
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء		٦,٤٩٤,٢٤٠	٣,٠٨٩,٢٢٠
الذمم الدائنة التجارية والأخرى *(إيضاح ٢-٢)*		(٩٥,٠٦١)	(٣,٣٤٣,٥٩٤)
ذمم المحتجزات الدائنة		٢٧٠,٦٢٣	(١٤,٧٨٢)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		١٠,٩٥١,٢٨٢	٩,٧٦٥,٢٢٨
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إيرادات التمويل المستلمة		١,٠٠٨,١٠٥	٦٥٣,٩٢٦
القروض (الممنوحة إلى) / المسددة من قبل ائتلافات مشتركة		(٣٠,٩٥٩)	٢٣٩,٢٠٨
توزيعات الأرباح المستلمة من ائتلافات مشتركة	١٥	١٢,٩٢٩	٢٨٧,٥٢٤
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات	١٦	(٥,٦٠٠)	(٨,٨٨٣)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		٩٨٤,٤٧٥	١,١٧١,٧٧٥
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تكاليف التمويل المدفوعة		(٣٣٥,٧٠٦)	(٢٢٦,٢٩٧)
قروض من مؤسسات مالية		-	٨٥٠,٠٩٠
سداد قروض لمؤسسات مالية		-	(١,٧٠٠,٠٠٠)
قروض من الشركة الأم	٢٦	٨,٤٤٦,٠٠٠	٥,٢٥٦,٠٠٠
سداد قروض للشركة الأم	٢٦	(١٠,٣٥٦,٠٠٠)	(٥,٩٣٠,٧٥٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين	٢٨	(٢,٠٨٢,٠٠٠)	(٢,٠٨١,٠٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة	٣٠	(٢,٤٥٦,٢٠٠)	-
علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	٢٦	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٦,٧٨٧,٨٠٦)	(٣,٨٣٥,٨٥٧)
الزيادة في النقد وما يعادله		٥,١٤٧,٩٥١	٧,١٠١,١٤٦
النقد وما يعادله في بداية السنة		١٨,٤٢١,٦٧٠	١١,٣٢٠,٥٢٤
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٠	٢٣,٥٦٩,٦٢١	١٨,٤٢١,٦٧٠

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ معلومات حول الشركة

تم اعتماد تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً للقانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ وتم إصدار شهادة التسجيل في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم" أو "الشركة الأم الأساسية") وهي شركة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي. إن الشركة مدرجة أيضاً في سوق دبي المالي. تشكل الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة").

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

لم تقم المجموعة بالاستثمار في أي أسهم أو سندات خلال ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وأصبح سارياً في ٢ يناير ٢٠٢٢ وقد ألغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥. تُمنح الشركات مهلة سنة واحدة اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٢ من أجل الالتزام بأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. قامت الجمعية العمومية السنوية للشركة في اجتماعها الأخير الذي عقد بتاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٢ بالموافقة على التعديلات على نظامها الأساسي من أجل الالتزام التام بالمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي") وهي العملة التشغيلية للمجموعة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم ما لم يُذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

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 وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة 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 المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

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

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

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 تغيرات في واحدة أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

الشركات التابعة

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

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في الشركة المُستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغيرات 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 التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠٪
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	٧٠٪ (راجع إيضاح ٢٥)
إعمار جاردنز ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الائتلافات المشتركة

إن الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بخلاف حقوقها في موجوداتها والتزاماتها في مطلوباتها حتى لو كانت نسبة الملكية ٥٠٪ أو أكثر.

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

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج 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.

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

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

الأحكام

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

تحديد أسعار المعاملات
يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الإيرادات من العقود مع العملاء* حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع 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. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل ١٠٠٪، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات

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

الاعتراف بإيرادات المصادرة من إلغاء المبيعات
عند إنهاء أو إلغاء عقود مع عملاء، تصبح المبالغ المستلمة من العملاء مستحقة الاسترداد ويخضع ذلك لبنود المصادرة المنصوص عليها في عقود البيع الأصلية وطبقاً للقوانين العقارية المحلية. يتم تسجيل المبالغ التي يتم مصادرتها كالتزام في بيان المركز المالي الموحد عند إلغاء/إنهاء العقد. يتم لاحقاً الاعتراف بالمبالغ التي تم مصادرتها من إلغاء/إنهاء عقود الوحدات العقارية (مخصوماً منها المبالغ المستردة من العملاء، حيثما ينطبق) في بيان الدخل الشامل الموحد استناداً إلى حكم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة تتوقع وجود أي ارتباط أي ارتباط مستقبلي / مستمر مع العميل السابق الذي تتم مصادرة مبالغه.

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 إتمام المشاريع وتكاليف استحقاقات المشاريع
تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع وتكاليف استحقاقات المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذه التقديرات القيمة المنسوبة إلى العمل المنجز حتى تاريخه وتكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

خلال السنة الحالية، قامت الإدارة بإعادة تقييم مدى كفاية استحقاقات بعض المشاريع، ونتيجة لذلك قامت بعكس مبلغ ١٤٧,٧٢٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٧٢٧,٣٦٥ ألف درهم) فيما يتعلق بالمشاريع المكتملة بالكامل والتي قد تم التوصل بشأنها إلى تسوية نهائية أو تشير تقديرات الإدارة لعدم تقدم المقاولين بمزيد من المطالبات. بالإضافة إلى ذلك، خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ونظرًا للتعديلات في المخطط الرئيسي للمشروع، قامت الإدارة بعكس الاستحقاقات المتعلقة بتكاليف البنية التحتية البالغة ٨٣٧,٧٧٩ ألف درهم. راجع أيضًا الإيضاحات ٤ و١٣ و١٧.

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

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشتمل 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.

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمون خارجيون مؤهلون مهنيًا. يتم إجراء التقييم وفقًا لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، واعتماد أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية فيما يتعلق بالقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. تم تحديد قيمة العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة التكلفة القابلة للمقارنة بالسوق والتكلفة المتبقية. تشمل المدخلات الرئيسية التي يمكن ملاحظتها أسعار السوق للمعاملات المماثلة والهوامش المشتقة ومعدلات الخصم، وأي تغير في الافتراضات ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لهذه الموجودات.

أشار تقرير المقيم الخارجي عن تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير لدى المجموعة إلى حقيقة وجود مجموعة من الضغوط التضخمية العالمية وأسعار الفائدة المرتفعة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة التي زادت من احتمالية حدوث تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط مما يتطلب من الإدارة مراقبة التقييم عن كثب وتتبع كيفية استجابة المشاركين في السوق لتقلبات السوق الحالية.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تابع)

قامت الإدارة بإجراء تقييم دقيق لتقييمات الموجودات في تاريخ التقرير، وهي مقتنعة في البيئة الحالية، بالافتراضات الموضوعة والتقييمات المعلن عنها. ستواصل الإدارة مراقبة تأثير تطورات هذا الوضع عن كثب لتقييم تأثيره على المجموعة، إن وجد.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤:

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة	**تاريخ التفعيل**
التزامات الإيجار في عقود البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يناير ٢٠٢٤
الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وتصنيف الالتزامات إلى متداولة وغير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)	١ يناير ٢٠٢٤
ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٤

لم يكن لهذه التعديلات / التحسينات أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

المتطلبات اللاحقة	**تاريخ التفعيل**
معيار الاستدامة رقم ١ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة" ومعيار الاستدامة رقم ٢ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"	تسري عند اعتمادها من قبل السلطة التنظيمية ذات الصلة
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).	تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير مسمى
عدم إمكانية صرف إحدى العملات – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ٢١	١ يناير ٢٠٢٥
العرض والإفصاح في البيانات المالية الصادرة (المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)**	١ يناير ٢٠٢٧
تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٣ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد (تابع)

** المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاح في البيانات المالية" - أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاح في البيانات المالية" في أبريل ٢٠٢٤. يهدف المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى تحسين كيفية ترابط الشركات في بياناتها المالية، مع التركيز على المعلومات المتعلقة بالأداء المالي في بيان الأرباح أو الخسائر. إن المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية مصحوب بتعديلات محدودة على متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ "بيان التدفقات النقدية". يسري المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٨ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧. يحل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية، ومن شأنه أن يؤثر على العرض والإفصاح عن الأداء المالي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند تطبيقه.

بخلاف المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة المستقبلية للمجموعة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

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

الخطوة رقم ١. تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
الخطوة رقم ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
الخطوة رقم ٣. تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو تقديم الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإنابة 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 بالالتزام. عندما يزيد المبلغ المقبوض من العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، ينشأ التزام خاص بالعقد.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

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

الإيرادات من بيع الأراضي
يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع الأرض في نقطة زمنية يكون فيه العميل قادر على استخدام قطعة الأرض.

عند الاعتراف بإيرادات مقابل قطعة أرض محددة، يتم بيان تكلفة البنية التحتية المخصصة لقطعة الأرض كتكلفة الإيرادات في بيان الدخل الشامل.

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

إيرادات الفائدة

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

تكاليف الاقتراض

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

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

ضريبة الدخل

يتم تقديم الضرائب وفقاً للوائح المالية ذات الصلة في البلد الذي تعمل فيه المجموعة. الضريبة الحالية هي الضريبة المتوقع دفعها/ قبضها على الدخل/الخسائر الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو المطبقة بشكل كبير كما في تاريخ التقرير، وأي تعديلات على الضريبة مستحقة الدفع/ القبض فيما يتعلق بالسنوات السابقة. إن ضريبة الدخل المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية يتم الاعتراف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم رصد مخصص لضريبة الدخل المؤجلة، باستخدام طريقة الالتزام، على جميع الفروق المؤقتة في تاريخ التقرير بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لغرض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم قياس موجودات والتزامات ضريبة الدخل المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها على الفترة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استنادا إلى القوانين المطبقة كما في تاريخ التقرير.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

ضريبة الدخل (تابع)

يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم والمرحل من موجودات الضريبة غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة بحيث يمكن الاستفادة في المقابل من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والمرحل من موجودات الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما تنشأ الموجودات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالفرق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي بموجودات أو مطلوبات في معاملة لا تمثل دمج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا يؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة؛ و
- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والحصص في الائتلافات المشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور وستكون الأرباح الخاضعة للضريبة متاحة بحيث يمكن في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة.

تتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة في تاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام كل أو جزء من موجودات ضريبة الدخل المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المعترف بها في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح فيه من المحتمل أن الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة ستسمح باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات والتزامات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الموجودات أو تسوية الالتزامات، استنادا إلى معدلات الضريبة التي تم تطبيقها في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة، وذلك فقط إذا كان لديها حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة موجودات الضريبة الحالية والتزامات الضريبة الحالية وكانت تتعلق موجودات الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية الالتزامات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي القيمة، أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات بصورة متزامنة، في كل فترة مستقبلية يكون من المتوقع فيها سداد أو استرداد مبالغ جوهرية من الالتزامات أو الموجودات الضريبية المؤجلة.

المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال:
في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لفرض نظام ضرائب اتحادية على الشركات ("ضريبة الشركات") في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري قانون ضريبة الشركات على السنوات المالية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ. يحدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ الحد الأدنى للدخل (٣٧٥,٠٠٠ درهم) الذي سيتم عليه تطبيق ضريبة الشركات بنسبة ٩٪، وبالتالي، أصبح قانون ضريبة الشركات الآن نافذاً بشكل فعلي. بالنسبة للمجموعة، يتم احتساب الضرائب الحالية بالشكل المناسب في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل"، تم أخذ تأثير المحاسبة الضريبية الحالية ذات الصلة في الاعتبار للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

قامت المجموعة بتقييم الآثار الضريبية المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبعد النظر في تفسيراتها لقانون الضرائب ذي الصلة والتصريحات الرسمية وقرارات مجلس الوزراء والقرارات الوزارية (خاصة فيما يتعلق بقواعد المرحلة الانتقالية)، توصلت إلى أنه من غير المتوقع أن تكون أثار الضرائب المؤجلة مادية.

ستواصل المجموعة متابعة قرارات مجلس الوزراء الهامة لتحديد تأثيرها على المجموعة، من منظور الضرائب المؤجلة.

الحد الأدنى العالمي لمعدل الضريبة

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القواعد الضريبية، والتي تفرض حد أدنى لمعدل الضريبة بنسبة ١٥٪ لكل منطقة جغرافية (الركيزة الثانية). تفرض العديد من الدول أو تباشر أعمال فرض تشريعات ضريبية للالتزام بشكل كلي أو جزئي بالركيزة الثانية. قامت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع الشركة الأم الأساسية للمجموعة، بإصدار قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض حد أدنى تكميلي للضريبة على الشركات متعددة الجنسيات. تقع المجموعة ضمن نطاق هذه القواعد اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥، وتقوم حالياً بتقييم تعرضها لهذه القواعد.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

ضريبة الدخل (تابع)

هناك حالة من عدم اليقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة الثانية، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لحالة عدم اليقين هذه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير التدقيق والتأكيد تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و٢٧ يونيو ٢٠٢٣ على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناء مؤقت إلزامي من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية للركيزة الثانية الصادرة عن منظمة التعاون والتنمية/ج٢٠ تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح. قامت المجموعة بتطبيق هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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:

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

لا يتم احتساب استهلاك للأراضي 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 بالبند ذات الصلة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الموحد عند تكبدها.

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

يتم قيد عكس خسائر انخفاض القيمة، بخلاف انخفاض قيمة الشهرة التجارية المعترف 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؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين وتكاليف استحقاقات المشاريع للإنشاء؛ و
- تكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى المنسوبة بشكل مباشر.

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

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

يتم تخصيص تكلفة البنية التحتية المشتركة لمختلف المشاريع، وتشكل جزء من التكلفة المقدرة لإنجاز المشروع بغرض تحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تقدر فترة تطوير بعض العقارات قيد التطوير بأكثر من ١٠ سنوات.

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

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الشامل 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 تغيرات، عندما ينطبق ذلك، ضمن بيان الدخل الشامل الموحد أو ضمن بيان التغيرات 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.

الموجودات المالية

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

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

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" للمصدِر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ – الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المُصدِر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى 'أدوات دين'.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

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 يصُدر 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 للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم لاحقاً إدراج المبالغ المحصلة التي تم شطبها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.

وفقاً لشروط الاتفاقيات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يُصدر بها فواتير.

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

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

  - حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل أو
  - لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصل.

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

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

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية 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 جوهرية 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 العمر الإنتاجي).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشتمل 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 الأصل المالي 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 الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

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

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن الأصل 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 للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده للأصل الفردي، إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر الأصل 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 الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تأكيد هذه الحسابات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد في مجموعات المصروفات التي تتفق مع عمل الأصل المنخفضة قيمته. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها أولا 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 الأصل 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 الأصل الممكن تحصيله منذ الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة الأخير. إن عملية العكس محدودة لكيلا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا تزيد عن القيمة الدفترية التي سيتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة للأصل 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.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

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

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

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

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

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

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية
تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهائها. تقوم المجموعة أيضاً باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزامات مالية جديدة تستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية التي تم تحديدها والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مفترضة) في بيان الدخل الشامل 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 وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بشكل متزامن.

تعويضات نهاية الخدمة

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

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

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 كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد صافية من أي تسديدات.

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

إن القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يتم قياسها باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

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

إن القيمة العادلة للبنود التي تخضع لفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة 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 تشتمل 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.

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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الإيرادات		
بيع الوحدات السكنية	١٧,٥٤٦,٧٧٠	١٠,٨٦٣,٤١١
بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير *(إيضاح ٢٦)*	١,٥٩٩,٨٤٣	١,٠٥٧,٩٦٧
	١٩,١٤٦,٦١٣	١١,٩٢١,٣٧٨
تكلفة الإيرادات *(إيضاح ٢-٢)*		
تكلفة الوحدات السكنية	٨,٣٨٨,٤٠٨	٣,٤٥٤,٠٤٦
تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي	١٠١,٦٢١	٥٩,٠٨٢
	٨,٤٩٠,٠٢٩	٣,٥١٣,١٢٨

يتم إدراج الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يُصدر بها فواتير في الإيضاح ١١.

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

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
- على مدى فترة زمنية	١٨,٨٥٦,٢٤٣	١١,٨٦٢,٢١٣
- عند نقطة زمنية معينة	٢٩٠,٣٧٠	٥٩,١٦٥
	١٩,١٤٦,٦١٣	١١,٩٢١,٣٧٨

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
مصروفات البيع والتسويق	٥٥٣,٣٩٦	٤٠٦,٤٢١
رواتب ومصروفات ذات علاقة	١٧٧,٢٨٢	١٥٨,٥٦١
مصروفات إدارة العقارات	١١١,٩٧٢	١٢٥,٤٤٠
الاستهلاك *(إيضاح ١٦)*	٨,٤٥٩	١٢,٥١٥
مصروفات أخرى *(إيضاح ٢٦)*	٧٥٨,٠١٧	٤٨٠,٥٦١
	١,٦٠٩,١٢٦	١,١٨٣,٤٩٨

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء)*.

٦ إيرادات التمويل

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
إيرادات التمويل من الودائع الثابتة والجارية وعند الطلب لدى البنوك	٩٩١,٠٤٠	٦٧٧,٢١٨
إيرادات تمويل أخرى (١)	١٦٨,٤٨٦	١٦٥,٥٨٤
	١,١٥٩,٥٢٦	٨٤٢,٨٠٢

(١) يتعلق بإيرادات التمويل عند عكس ذمم مدينة طويلة الأجل.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٧ تكاليف التمويل

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
تكاليف التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة *(إيضاح ٢٦)*	**٢٤٣,٩٥٤**	١٢٠,٠١٣
تكاليف تمويل أخرى (١)	**١٥٧,٨٣٥**	٢١٣,١٥٩
	٤٠١,٧٨٩	٣٣٣,١٧٢

(١) خلال السنة، قامت المجموعة بقيد تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ٧٢,١٥٧ ألف درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٦,٤٦٣ ألف درهم)*.

٨ إيرادات أخرى

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
بإيرادات المصادرة من إلغاء المبيعات *(إيضاح ١٨)*	**٩,١٧١**	٣٤٣,٣١٨
إيرادات أخرى*	**١٦٤,٤٩٤**	٢٨٢,٧٦٧
	١٧٣,٦٦٥	٦٢٦,٠٨٥

*تتضمن بشكل رئيسي رسوم إدارية محملة على العملاء وإيرادات متنوعة أخرى.

٩ ضريبة الدخل

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
بيان الدخل الشامل الموحد		
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	**٤٨٦,٣٦٧**	-

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
بيان المركز المالي الموحد		
رصيد ضريبة الدخل مستحق الدفع في بداية السنة	**-**	-
المحمل للسنة، صافي	**٤٨٦,٣٦٧**	-
رصيد ضريبة الدخل مستحق الدفع في نهاية السنة	**٤٨٦,٣٦٧**	-

٩ ضريبة الدخل (تابع)

يتعلق مصروف ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج المجموعة، والمعدلة وفقاً للقوانين والتشريعات الضريبية في الدول التي تعمل فيها المجموعة. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والربح المحاسبي على النحو المبين أدناه:

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الربح قبل الضريبة	١٠,١٧٣,٠٢٨	٨,٤٨٤,٠٧٦
الربح الغير خاضع للضريبة	-	(٨,٤٨٤,٠٧٦)
الربح المحاسبي الخاضع لضريبة الدخل	**١٠,١٧٣,٠٢٨**	-
تعديلات عند تحديد الربح الخاضع للضريبة		
- الإيرادات المعفاة (الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة)	**(١٩٤,١٦٧)**	-
- مصروفات غير قابلة للخصم	**٣٥,٢٥٥**	-
- المنافع من الإعفاء الانتقالي المنصوص عليه في القرار الوزاري رقم ١٢٠	**(٤,٦٠٨,٩١١)**	-
الربح الخاضع للضريبة	**٥,٤٠٥,٢٠٥**	٨,٤٨٤,٠٧٦
صافي ضريبة الدخل المحملة للسنة	**٤٨٦,٣٦٧**	-
معدل الضريبة الفعلي	**٤.٨٪**	-

قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات ضريبة الدخل بناءً على تقدير الإدارة. تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. يرجع انخفاض معدل الفائدة الفعلي للمجموعة بشكل أساسي إلى الإعفاء المتاح من خلال تطبيق القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٣ ('القرار الوزاري رقم ١٢٠') بموجب القواعد الانتقالية للمرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضرائب الشركات والأعمال على الممتلكات غير المنقولة في دولة الإمارات العربية المتحدة. لضمان الامتثال وتحقيق مزيد من الوضوح بشأن الطريقة المناسبة لاحتساب تأثير القرار الوزاري رقم ١٢٠، تم تقديم طلب توضيح رسمي إلى الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات العربية المتحدة. لحين استصدار توضيح رسمي، اعترفت الإدارة بالإعفاء الضريبي على أساس المبلغ الأكثر احتمالاً وترجيحاً، بما يتماشى مع مبادئ التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "عدم اليقين بشأن معالجات ضريبة الدخل". سيتم إظهار أي تغييرات ناشئة عن توضيح الهيئة الاتحادية للضرائب في فترات إعداد التقارير اللاحقة.

١٠ الأرصدة المصرفية والنقدية

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
النقد في الصندوق	**١,٣٤٦**	١,٣١٧
حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك	**٢٣,٥٦٨,٢٧٥**	١٥,٥٨٠,٨٨٣
ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر	**-**	٢,٨٣٩,٤٧٠
	٢٣,٥٦٩,٦٢١	١٨,٤٢١,٦٧٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، يبلغ النقد وما يعادله ٢٣,٥٦٩,٦٢١ ألف درهم *(٢٠٢٣: ١٨,٤٢١,٦٧٠ ألف درهم)*.

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، ويتوقف ذلك المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تم الاحتفاظ بمبلغ ٢٢,٨٨٥,٨٩٦ ألف درهم *(٢٠٢٣: ١٥,١٤٧,٥٦٣ ألف درهم)* لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١١ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الذمم المدينة التجارية		
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي	**٥٤١,٥٩٣**	٥٦٤,٧٨٠
الذمم المدينة التي لم يُصدر بها فواتير		
ذمم مدينة لم يُصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً	**٧,٥٣٧,٧٣١**	٤,٩٨٣,٩٣٤
ذمم مدينة لم يُصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي	**٣,٣٧٨,٠٤٩**	٦,٤٧١,٦٥٩
	١٠,٩١٥,٧٨٠	١١,٤٥٥,٥٩٣
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	**١١,٤٥٧,٣٧٣**	١٢,٠٢٠,٣٧٣

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٢٠,٩٧٧ ألف درهم)* تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة للذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل.

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

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	**٢٠,٩٧٧**	٢٠,٩٧٧
المشطوب خلال السنة	**-**	-
الرصيد في نهاية السنة	**٢٠,٩٧٧**	٢٠,٩٧٧

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

	الإجمالي ألف درهم	*غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة ألف درهم*	*متأخرة السداد*			
			أقل من ٣٠ يوماً ألف درهم	*من ٣١ إلى ٦٠ يوماً ألف درهم*	*من ٦١ إلى ٩٠ يوماً ألف درهم*	*أكثر من ٩٠ يوماً ألف درهم*
٢٠٢٤	**١١,٤٥٧,٣٧٣**	**١٠,٩١٥,٧٨٠**	**٢٣٠,٠٣٨**	**٢٩,١٧٤**	**٢٩,٠٤١**	**٢٥٣,٣٤٠**
٢٠٢٣	١٢,٠٢٠,٣٧٣	١١,٤٥٥,٥٩٣	٢٠٢,٩٣٨	١٠٩,٦٧٢	٤٠,٢٢٧	٢١١,٩٤٣

تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة التي يتجاوز عمرها عن ٩٠ يوما مخصص لخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٢٠,٩٧٧ ألف درهم)*.

راجع الإيضاح رقم ٢٩(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.

١٢ موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
المستحق من أطراف ذات علاقة *(إيضاح ٢٦)*	٢,٣٦١,٩٧٢	٢,٣٥٠,٠٩٢
عمولة المبيعات المؤجلة (١)	١,٩٤٠,٤٩٣	١,١٨٨,٦١٨
مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين (٢)	١,٤٠١,٣٢٧	٧٢٥,٥٣٨
ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحصيل (صافي)	٣٠٤,٦٩٤	١٤٦,٤١٢
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤,٥٤٣	٣,٨٦١
ذمم مدينة وودائع أخرى	٧٨,٨٠٣	٦٥,٣٨٩
	٦,٠٩١,٨٣٢	٤,٤٧٩,٩١٠

إن الموجودات والذمم المدينة والودائع الأخرى والمصروفات الأخرى المدفوعة مقدماً قابلة للتحقيق خلال ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير.

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

(٢) يتم تعديل المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المقاولين في البداية من خلال فواتير سير العمل الصادرة من قبل المقاولين طوال فترة إنشاء المشروع.

١٣ عقارات لغرض التطوير

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	١٢,٤٦٦,٩٨٣	١٠,٨٥٠,٨١٩
زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة*	١٢,٥٤٣,٢٨٩	٧,٦٩٤,٤٣٦
ناقصاً: التكاليف المحولة لتكلفة الإيرادات خلال السنة *(راجع الإيضاح ٢-٢)*	**(٨,٤٩٠,٠٢٩)**	(٦,٠٧٨,٢٧٢)
الرصيد في نهاية السنة	١٦,٥٢٠,٢٤٣	١٢,٤٦٦,٩٨٣

*تشمل تكلفة الاستحواذ على الأرض.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم رسملة مبلغ ٤,٤٨٢ ألف درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,٢١٠ ألف درهم)* على أنه تكلفة اقتراض لبناء عقارات بغرض التطوير.

١٤ قروض لائتلافات مشتركة

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م*	٦٧١,٣٣١	٦٩٢,٧٥٨
زعبيل سكوير ذ.م.م *	١٣١,٧٧٥	٧,٠٠٠
أولد تاون فيوز ذ.م.م	١,١٦٨	٨٥٠
	٨٠٤,٢٧٤	٧٠٠,٦٠٨

إن القروض إلى ائتلافات مشتركة غير خاضعة لضمان وتستحق السداد وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها أي فائدة.

* يشمل ذلك مبلغ ٦٧٥,١٣٧ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٦٣١,٧٠٠ ألف درهم)* المتوقع استرداده بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١٥ استثمارات في ائتلافات مشتركة

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)	٦٧٧,٨١١	٥٠٢,٦٥٧
زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)	٢٧٢,٩٠١	٢٣٤,٥٣٨
أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)	١٣,٣٥٧	٢٤,٥١٠
صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة	**٩٦٤,٠٦٩**	٧٦١,٧٠٥

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب دي دا بليو س ي ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة ٥٠٪. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الائتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة الائتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الائتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.

(٣) بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف مشترك مع بعض مالكي أراضي مجمع برج خليفة الرئيسي بهدف تطوير الأرض وبيع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة ٦١.٢٥٪ في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

	بلد التأسيس	*نسبة الملكية* ٢٠٢٤	٢٠٢٣
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
زعبيل سكوير ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪

تلخص الجداول التالية بيان الدخل الشامل للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تمثل المبلغ المدرج في البيانات المالية للائتلافات المشتركة:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون فيوز ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
الإيرادات	٧٦٩,٩٣٢	-	١,٩٨٧	٧٧١,٩١٩
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣٥٠,٣٠٨	٣٤,٤٧٣	٢,٨٩٩	٣٨٧,٦٧٩
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات	٣٥٠,٣٠٨	٣٤,٤٧٣	٢,٨٩٩	٣٨٧,٦٧٩
حصة المجموعة من أرباح السنة	١٧٥,١٥٤	١٧,٢٣٧	١,٧٧٦	١٩٤,١٦٧

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١٥ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تابع)

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون فيوز ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
الإيرادات	٧٩٣,٩٩٢	-	٢٤,٩٩٣	٨١٨,٩٨٥
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	١٩٢,٧١٠	-	٤٤,٤٩٦	٢٣٧,٢٠٦
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات	١٩٢,٧١٠	-	٤٤,٤٩٦	٢٣٧,٢٠٦
حصة المجموعة من أرباح السنة	٩٦,٣٥٥	-	٢٧,٢٥٤	١٢٣,٦٠٩

خلال الفترة، قامت الشركة بالاعتراف بمبلغ ١٩٤,١٦٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٢٣,٦٠٩ ألف درهم) مقابل حصتها من أرباح ائتلافات مشتركة ومبلغ ١٢,٩٢٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٨٧,٥٢٤ ألف درهم) مقابل توزيعات الأرباح المستلمة من ائتلافات مشتركة.

تلخص الجداول التالية بيانات المركز المالي للائتلافات المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تمثل المبلغ المدرج في البيانات المالية للائتلافات المشتركة:

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ***ألف درهم***	***زعبيل سكوير ذ.م.م*** ***ألف درهم***	***أولد تاون فيوز ذ.م.م*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٤,٥٣٧,٢٣٤ ألف درهم)	**٤,٧٢٩,٠٣٤**	**٢,٥٥٤,٥٩٠**	**٥٣,١٦٥**	**٧,٣٣٦,٧٨٩**
إجمالي المطلوبات	**٣,٣٧٣,٤١٣**	**٢,٠٠٨,٧٨٨**	**٣١,٣٥٧**	**٥,٤١٣,٥٥٨**
صافي الموجودات	**١,٣٥٥,٦٢٢**	**٥٤٥,٨٠٢**	**٢١,٨٠٨**	**١,٩٢٣,٢٣٢**
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٦٧٧,٨١١**	**٢٧٢,٩٠١**	**١٣,٣٥٧**	**٩٦٤,٠٦٩**

	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *ألف درهم*	*زعبيل سكوير ذ.م.م* *ألف درهم*	*أولد تاون فيوز ذ.م.م* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٩٠٢,٥٥٠ ألف درهم)	٢,٣٣٥,٧٣٧	٨٧٤,١٦٢	١٠١,٧٤٥	٣,٣١١,٦٤٤
إجمالي المطلوبات	١,٣٣٠,٤٢٢	٤٠٥,٠٨٥	٦١,٧٣٠	١,٧٩٧,٢٣٧
صافي الموجودات	١,٠٠٥,٣١٥	٤٦٩,٠٧٧	٤٠,٠١٥	١,٥١٤,٤٠٧
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٥٠٢,٦٥٧	٢٣٤,٥٣٨	٢٤,٥١٠	٧٦١,٧٠٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المتعلقة بائتلافاتها المشتركة ٢,١٠٤,٨٦٨ ألف درهم *(٢٠٢٣: ١,٢١٥,٣٥٥ ألف درهم)*.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١٦ الممتلكات والآلات والمعدات

٢٠٢٤:

	أراضي ومباني	*أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية*	*أثاث وتركيبات*	*سيارات*	*موجودات حق الاستخدام*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٨,٣٥٧	١٧,٧٤٦	٢٨,٩٥٧	٤٨٥	٢١,٢٥٢	١٢٦,٧٩٧
الإضافات	٥٩٨	٥١٢	٣,٣٩٤	٣	١,٠٩٤	٥,٦٠١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٨,٩٥٥	١٨,٢٥٨	٣٢,٣٥١	٤٨٨	٢٢,٣٤٦	١٣٢,٣٩٨
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤٦,٢٠٠	١٧,٢٥٢	٢٥,٥٤٦	٢٣	٢١,٢٥٢	١١٠,٢٧٤
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	١٦٨	١,٣٦٢	-	١,٠٩٤	٨,٤٥٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٢,٠٣٦	١٧,٤٢٠	٢٦,٩٠٨	٢٣	٢٢,٣٤٦	١١٨,٧٣٣
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦,٩١٩	٨٣٨	٥,٤٤٣	٤٦٥	-	١٣,٦٦٥

٢٠٢٣:

	أراضي ومباني	*أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية*	*أثاث وتركيبات*	*سيارات*	*موجودات حق الاستخدام*	*الإجمالي*
	ألف درهم	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*	*ألف درهم*
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٨,٣٥٧	١٦,٣٦١	٢٤,٥٨٨	٩٧	١٨,٥١١	١١٧,٩١٤
الإضافات	-	١,٣٨٥	٤,٣٦٩	٣٨٨	٢,٧٤١	٨,٨٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٨,٣٥٧	١٧,٧٤٦	٢٨,٩٥٧	٤٨٥	٢١,٢٥٢	١٢٦,٧٩٧
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٠,٣٦٥	١٥,٥٧٧	٢٣,٢٨٢	٢٣	١٨,٥١١	٩٧,٧٥٨
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٥	١,٦٧٥	٢,٢٦٤	-	٢,٧٤١	١٢,٥١٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٦,٢٠٠	١٧,٢٥٢	٢٥,٥٤٦	٢٣	٢١,٢٥٢	١١٠,٢٧٣
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٢,١٥٧	٤٩٤	٣,٤١١	٤٦٢	-	١٦,٥٢٤

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
استحقاقات تكلفة عقود المشاريع *(إيضاح ٢-٢)*	**٢,٩١٩,٦١٠**	٢,٢٩٣,٥٩٢
مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة *(إيضاح ٢٦)*	**١,٤٨٩,٨٩٠**	٣,٩٧٣,١٦٤
دائنون لشراء أراضي	**١,٠٦٥,٢٤٢**	١,٢٥٤,٨٣٠
ذمم دائنة تجارية (١)	**٦٥٥,٩٧٩**	٧٢٧,٧٦٣
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	**٨٧,٩٦٠**	٩٩,١١٠
عمولات مبيعات مستحقة الدفع	**٣٧٧,٨٦٨**	١٣٠,٠٠٩
استحقاقات وذمم دائنة أخرى	**٣٠٥,٣٢٥**	٢٦٨,٥٥١
	٦,٩٠١,٨٧٤	٨,٧٤٧,٠١٩

(١) إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع للشركة الأم (راجع الإيضاح ٢٦(٣)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر السيولة الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٢٩(ج).

١٨ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	**١٢,٧١٦,٢٣٢**	٩,٦٢٧,٠١٢
زائداً: الإضافات خلال السنة	**٢٤,٤٢٨,٠٣٧**	١٤,٩٠٦,٦٨٩
ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة	**(١٧,٩٢٤,٦٢٦)**	(١١,٤٧٤,١٥١)
ناقصاً: إيرادات أخرى معترف بها خلال السنة (إيرادات المصادرة) *(إيضاح ٨)*	**(٩,١٧١)**	(٣٤٣,٣١٨)
الرصيد في نهاية السنة	**١٩,٢١٠,٤٧٢**	١٢,٧١٦,٢٣٢

إن إجمالي سعر البيع المخصص لالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفاؤها/ لم يتم استيفاؤها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٦٣,٧٧٥,١٣٠ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٤٦,٨٩٤,١٤٥ ألف درهم)*. تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاؤها كإيرادات خلال فترة تتراوح من ١- ٥ سنوات.

١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر	**٦٥١,٧٣٨**	٤٧٢,٣٩٤
ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر	**٥٢٤,٦٨٦**	٤٣٣,٤٠٧
	١,١٧٦,٤٢٤	٩٠٥,٨٠١

٢٠ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
الرصيد في بداية السنة	٣,٦٧٣	٨٩٥,٨١٩
زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة	-	٨٥٠,٠٩٠
ناقصاً: المبالغ المسددة خلال السنة	-	(١,٧٤٢,٢٣٦)
صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣
بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:		
خلال ١٢ شهراً	-	-
بعد ١٢ شهراً	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣
	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣

خلال ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل ربح بسعر الايبور لمدة شهر أو ٣ أشهر زائداً هامش بنسبة ١٪. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ المستحق من التسهيلين ٣,٦٧٣ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٣,٦٧٣ ألف درهم)*.

خلال ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زائداً ١٪ سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة بسحب أو الحصول على أي مبلغ من هذا التسهيل.

٢١ رأس المال

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم *(٢٠٢٣: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)*	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم *(٢٠٢٣: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)*	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٢ الاحتياطيات

(١) وفقاً للمادة ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٤١ من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يبلغ رصيد الاحتياطي القانوني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم)*.

(٢) يبلغ رصيد الاحتياطي العام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١٥٠ ألف درهم *(٢٠٢٣: ١٥٠ ألف درهم)*.

٢٣ ربحية السهم

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

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

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

	٢٠٢٤ *ألف درهم*	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الربحية:		
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة	٧,٦٣٣,٢١٩	٦,٦٢٨,٩٩٦
عدد الأسهم بالآلاف		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
ربحية السهم:		
- ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)	١.٩١	١.٦٦

٢٤ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ ٤,٨٤١,٢٠٧ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٤,٢٤٦,٣٠٧ ألف درهم)* إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٥ الارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ ١٣,٣٧٤,٠٢٠ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٩,٨٥٨,٩٥٨ 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 المستلمة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المشترك المبرمة من قبل المجموعة مع ميناء راشد العقارية ذ.م.م، لدى المجموعة التزام بدفع ٣٠٪ من الأرباح المستقبلية على مدى دورة حياة مشروع ميناء راشد العقارية ذ.م.م.

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.

٢٦ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

	٢٠٢٤ ***ألف درهم***	٢٠٢٣ *ألف درهم*
الشركة الأم:		
الإيرادات (راجع (٢) أدناه)	**٢٤,٧٣٤**	٧٦١,٢٢٨
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)	**٥٩٧,٥٥٦**	٣٧٩,٧٥٠
تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)	**٢٢٨,٧٠٦**	١٠٩,٣٣٨
القروض (راجع (٣) أدناه)	**٨,٤٤٦,٠٠٠**	٥,٢٥٦,٠٠٠
سداد قروض (راجع (٣) أدناه)	**(١٠,٣٥٦,٠٠٠)**	(٥,٩٣٠,٧٥٠)
المنشآت الشقيقة:		
الإيرادات (راجع (٢) أدناه)	**١,١٦٨,٧٥٣**	١٣٠,٣٢٦
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	**٧٠,٣٠٤**	٨١,٣٣٧
مصروفات تطوير العقارات	**٢٤٨,٣٢٩**	١٩٤,٨٠٣
الائتلافات المشتركة:		
الإيرادات	**١٧,٦٩٥**	١٥,٧٩٣
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:		
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	**٧٨٢**	٤٤٢

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٦ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
الشركة الأم:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)	٥١,٧٤٩	١٣٣,٨٨٧
الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و(٣) أدناه)	١,٤٥٥,٠٨٥	٣,٩١٨,٧٣٠
المنشآت الشقيقة:		
موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً	٢,٣١٠,٢٢٣	٢,٢١٦,٢٠٥
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٣٤,٨٠٥	٥٤,٤٣٤

(١) تخصيص مصروفات الشركة:

قدمت الشركة الأم بعض الخدمات التجارية للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه الخدمات إلى المجموعة. شملت هذه الخدمات أقسام الموارد البشرية والخزينة وعلاقات المستثمرين وقسم الشؤون المالية والمحاسبة وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. وفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص المصروفات التجارية من قبل الشركة الأم على أساس نسبة ٣٪ من إيرادات المجموعة. إن هذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقا 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 قبل الاستحواذ.

بعد استحواذ الشركة الأم على حصة ١٠٠٪ من شركة خور دبي ذ.م.م في عام ٢٠٢٢، تم تعديل الاتفاق المذكور أعلاه خلال سنة ٢٠٢٣ حيث تتم معاملات خدمات التطوير واستحقاق الأرباح حالياً بشكل مباشر بين الشركة وشركة خور دبي ذ.م..م، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وطرف ذو علاقة بالشركة.

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وهي قابلة للدفع عند الطلب. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ ٧,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤,٩٥٨,٥٥٠ ألف درهم)* ويخضع هذا التسهيل لمعدل فائدة بسعر الايبور لمدة ٣ أشهر زائداً ١٪ سنوياً. تم سداد كامل المبلغ خلال السنة الحالية *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٩١٠,٠٠٠ درهم)*. راجع أيضاً إيضاح ١٧.

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
تعويضات قصيرة الأجل	١٤,٧٢٠	١٤,٣٧٢
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٥٢٢	٨١١
	١٥,٢٤٢	١٥,١٨٣

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٩ موظفين (٢٠٢٣: ٩ موظفين).

على غرار السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، اعتبرت الشركة الموظفين الذين يمارسون أدوار رئيسية كموظفي إدارة عليا.

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بلغت ٣,٩٠٠ ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة ٢٠٢٣ حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المُنعقد بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٤ *(٢٠٢٣: ٣,٩٠٠ ألف درهم)*.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٧ 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.

٢٨ توزيعات الأرباح

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ٢,٧٢٠,٠٠٠ ألف درهم (٠.٦٨ درهم للسهم الواحد) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي المقبل للجمعية العمومية.

قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٢,٠٨٢,٠٠٠ ألف درهم (٠.٥٢٠٢٥ درهم للسهم الواحد) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ التي وافق عليها مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ٢٣ أبريل ٢٠٢٤.

٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان،
ب) مخاطر السوق، و
ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وإجراءات 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 عن أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

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

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

٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

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

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 أداة 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 بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، بما في ذلك المخاطر الأساسية لمجال العمل والبلد التي يعمل بها العملاء لها تأثير أقل على المخاطر الائتمانية.

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

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء ذات أنماط خسائر مماثلة. يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولية 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 الأخرى والودائع النقدية

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل النقد والأرصدة المصرفية والقروض إلى ائتلافات مشتركة والذمم المدينة والودائع الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل مع الأخذ بعين الاعتبار أن الحد الأقصى للخسارة يساوي القيمة الدفترية 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 المالية بالتكلفة المطفأة ٣٨,٢٧٠,٨٨٥ ألف درهم *(٢٠٢٣: ٣٣,٥٤٩,٩٩٤ ألف درهم)*.

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الائتلافات المشتركة. لمزيد من التفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٨ 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.

يتمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير في القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

يتم إعادة تسعير الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة على فترات تقل عن سنة واحدة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالاقتراض من المؤسسات المالية.

بين الجدول التالي الحساسية تجاه التغيرات الممكنة في أسعار الفائدة، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال التأثير على القروض الخاضعة لمعدلات فائدة متغيرة).

	٢٠٢٤		٢٠٢٣	
	التغير في نقاط الأساس	***حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم***	*التغير في نقاط الأساس*	*حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم*
الفائدة على الودائع الجارية والودائع تحت الطلب	±١٠٠	**٢٣٥,٦٨٣**	±١٠٠	١٥٥,٨٠٩
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	±١٠٠	**٣٦**	±١٠٠	٣٦
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	±١٠٠	**-**	±١٠٠	١٩,١٠٠

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

٢٩ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في المخاطر التي قد تنتج عن عدم قدرة المجموعة 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 والموجودات المالية الأخرى) 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 من الشركة الأم، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة فترات استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ **المطلوبات المالية**	***أقل من سنة*** ***ألف درهم***	***من ١ إلى ٥ سنوات*** ***ألف درهم***	***أكثر من ٥ سنوات*** ***ألف درهم***	***الإجمالي*** ***ألف درهم***
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٢١٧	٣,٦٧٣	-	٣,٨٩٠
ذمم المحتجزات الدائنة	٦٥١,٧٣٧	٥٢٤,٦٨٧	-	١,١٧٦,٤٢٤
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٤,٦٩٠,٩٣٧	١,٣٤٣,٥٤٤	٩٧٦,١١٠	٧,٠١٠,٥٩١
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٥,٣٤٢,٨٩١	١,٨٧١,٩٠٤	٩٧٦,١١٠	٨,١٩٠,٩٠٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ المطلوبات المالية	*أقل من سنة* *ألف درهم*	*من ١ إلى ٥ سنوات* *ألف درهم*	*أكثر من ٥ سنوات* *ألف درهم*	*الإجمالي* *ألف درهم*
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٢١١	٣,٨٨٤	-	٤,٠٩٥
ذمم المحتجزات الدائنة	٤٧٢,٣٩٣	٤٣٣,٤٠٨	-	٩٠٥,٨٠١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦,٤٩٩,٧٤٩	٢,١٣٤,٠٩٦	٢٨٠,٧٧٣	٨,٩١٤,٦١٨
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٦,٩٧٢,٣٥٣	٢,٥٧١,٣٨٨	٢٨٠,٧٧٣	٩,٨٢٤,٥١٤

د) إدارة رأس المال

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

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 المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين العائدات الكبيرة المحتملة في حالة زيادة مستويات القروض وبين المميزات والضمانات التي يوفرها الوضع الجيد لرأس المال.

٢٩ 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 أيضا بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لا تخضع الشركة ولا أي من شركاتها التابعة لمتطلبات مفروضة عليها من جهات خارجية خاصة برأس المال بخلاف المتطلبات النظامية في البلدان التي تأسست فيها الشركة أو منشآت المجموعة.

٣٠ الحصص غير المسيطرة

يتم فيما يلي عرض المعلومات المالية للشركة التابعة الرئيسية لدى المجموعة التي لها حصة مادية غير مسيطرة:

	بلد التأسيس	***نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٤***	*نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٣*
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠٪	٥٠٪

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

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠٢٤	***٢٠٢٣***
	ألف درهم	*ألف درهم*
إجمالي الموجودات	١٢,٤١٥,١٩٤	١١,٠٩٦,٧٠٦
إجمالي المطلوبات	٦,٢٠٣,٠٨٩	٣,٨٩٩,٠٢٩
إجمالي حقوق الملكية	٦,٢١٢,١٠٥	٧,١٩٧,٦٧٧
المنسوبة إلى:		
مالكي الشركة	٣,١٠٦,٠٥٣	٣,٥٩٨,٨٣٩
الحصص غير المسيطرة	٣,١٠٦,٠٥٣	٣,٥٩٨,٨٣٩
حصص أخرى غير مسيطرة وغير هامة (إيضاح ٢٥)	١٢٠,٦٦٩	٣٠,٦٤٢
الإجمالي	٣,٢٢٦,٧٢٢	٣,٦٢٩,٤٨١

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٣٠ الحصص غير المسيطرة (تابع)

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

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
الإيرادات	**٦,٤٠٧,٩٨٤**	٣,٥٨٧,٤١٢
أرباح السنة (راجع الإيضاح ٢-٢)	**٣,٩٢٦,٨٢٨**	٣,٦٤٨,٨٧٦
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	**٣,٩٢٦,٨٢٨**	٣,٦٤٨,٨٧٦
المنسوبة إلى:		
مالكي الشركة	**١,٩٦٣,٤١٤**	١,٨٢٤,٤٣٨
الحصص غير المسيطرة	**١,٩٦٣,٤١٤**	١,٨٢٤,٤٣٨
حصص أخرى غير مسيطرة وغير هامة (إيضاح ٢٥)	**٩٠,٠٢٧**	٣٠,٦٤٢
الإجمالي	**٢,٠٥٣,٤٤١**	١,٨٥٥,٠٨٠

تم دفع توزيعات أرباح إلى الحصة غير المسيطرة في السنة الحالية قيمتها ٢,٤٥٦,٢٠٠ ألف درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء)*.

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

	دبي هيلز استيت ذ.م.م	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	*ألف درهم*
النقد من الأنشطة التشغيلية	**٤,٣٨٠,٥٨١**	٣,٤٨٨,٩٣٤
النقد من الأنشطة الاستثمارية	**٤٨٥,١٩٣**	٢٩٠,٣٥٧
النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	**(٤,٩٢٦,٤٣١)**	(٧,٤٢٣)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله	**(٦٠,٦٥٧)**	٣,٧٧١,٨٦٨