

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	تقرير مجلس الإدارة
٨ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١٢ - ١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٨ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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 ٢٠٢٥ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

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

إنجازاتها في ٢٠٢٥

حققت المجموعة أعلى مبيعات لها على الإطلاق من العقارات خلال عام ٢٠٢٥ والتي بلغت ٧١.١ مليار درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) بفضل إطلاق ٤٨ مشروع ناجح ضمن إطار الخطط الرئيسية الحالية والجديدة مما يعكس ثقة العملاء في العلامة التجارية إعمار. تمتلك المجموعة الآن حزمة إيرادات تتجاوز ١٢٥.٢ 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.

حققت المجموعة أعلى صافي أرباح (بعد الضريبة) منسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ ١١.٣ مليار درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، 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 ١ درهم للسهم الواحد (١٠٠٪ 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 حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٣٧.٣ مليار درهم قبل توزيعات الأرباح المقترحة.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٦

بالنسبة لسنة ٢٠٢٦، تتمتع المجموعة بموقع استراتيجي يتيح لها الاستفادة من زخم نموها المستدام وقوتها التشغيلية. كما أن وضوح الرؤية بشأن زيادة إيراداتنا، مدعوماً برصيد ضخم من الانجازات السابقة، يوفر قاعدة مرنة وانطلاقة قوية للعام المقبل. ونظل على التزامنا بالتركيز على التميز في التنفيذ وتسليم وحدات مشاريعنا الفاخرة في الوقت المحدد. وتواصل استراتيجيتنا توسيع محفظة أعمالنا عبر طرح منتجات ابتكارية ومخططات عمرانية جديدة تشكل أساس النمو في المستقبل، وخلق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا، ودفع عجلة النمو بما يتماشى مع استراتيجية إمارة دبي وطموحاتها.

تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

توضح البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في الإيضاح ٢٧. يتم تنفيذ كافة المعاملات في السياق الاعتيادي لأنشطتنا وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

أعضاء مجلس الإدارة

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

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة ارنست ويونغ كمُدققي حسابات خارجيين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة ارنست ويونغ كمُدققي حسابات لسنة ٢٠٢٦ وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة عليها أثناء الاجتماع السنوي المقبل للجمعية العمومية.

نيابة عن مجلس الإدارة



عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٢ فبراير ٢٠٢٦

هاتف: +٩٧١ ٤ ٧٠١ ٠١٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٠
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)
ص.ب. ٩٢٦٧
آي سي دي بروكفيلد بليس - الطابق الأرضي
شارع المستقبل - مركز دبي المالي العالمي
إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة



تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق
الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير ("العقارات") راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٤-٢ و ٤ حول البيانات المالية الموحدة	
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 الهامة نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز في 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 يتم الوفاء بها بمرور الوقت، الاعتراف بالإيرادات بالتناسب بين التكاليف المتكبدة وإجمالي التكاليف المقدرة.	• قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها فيما يتعلق بالإيرادات بإجراء معاینات للعملية مع المالك؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بالتحقق من 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، بالتحقق من 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 الخارجيين 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 التكاليف مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققى الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)
أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام	كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق
تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق والمبلغ القابل للاسترداد ("القيمة") للعقارات لغرض التطوير ("العقارات") راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ١٣ حول البيانات المالية الموحدة	- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية على العملية المُضمنة في تحديد تقييم العقارات؛ - قمنا بتقييم تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة من قبل الإدارة وتقدير إجراءات الإدارة في تحديد مؤشرات صافي القيم القابلة للتحقق والمبالغ القابلة للاسترداد؛ - قمنا بالاستعانة بخبير التقييم العقاري لدينا الذي قام، على أساس العينة، بتقييم منهجيات التقييم المستخدمة من قبل متخصص الإدارة في عملية التقييم وقيمتنا الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات وتكلفة إنجاز المشاريع المستخدمة في التقييم، وذلك بمقارنتها بالمعدلات السابقة والبيانات المتاحة في القطاع، مع مراعاة إمكانية المقارنة وعوامل السوق؛ - أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على التغييرات في الافتراضات الرئيسية للتقييمات المقدمة من قبل الإدارة؛ - قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيمين الخارجيين واستقلاليته ونطاق عملهم؛ وتحققنا، على أساس العينة، من البيانات الأصلية المقدمة إلى المقيمين الخارجيين؛ و - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة بحسب اشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حول تلك البيانات المالية بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٥.

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي المتكامل (شاملاً تقرير مجلس الإدارة)، ولا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

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

في حال خلصنا إلى وجود خطأ جوهري في التقرير السنوي المتكامل في أثناء قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراء المناسب وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأ.

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

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

مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، إلى ما يلي:

- ١- تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- ٢- لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٣- تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته؛
- ٤- تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية الموحدة للمجموعة؛
- ٥- تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إن وجدت، ضمن الإيضاح ١ حول البيانات المالية الموحدة؛
- ٦- يبين إيضاح ٢٧ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- ٧- استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته) على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في تاريخ إصدار هذا التقرير؛ و
- ٨- يبين إيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)



علي حسن
رقم التسجيل: ٥٨٦٤

١٢ فبراير ٢٠٢٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,١٤٦,٦١٣	٢٧,٤٨٥,٨٢٦	٤ الإيرادات
(٨,٤٩٠,٠٢٩)	(١١,٩٤٨,٣٤٧)	٤ تكلفة الإيرادات
١٠,٦٥٦,٥٨٤	١٥,٥٣٧,٤٧٩	إجمالي الأرباح
(١,٦٠٩,١٢٦)	(٢,١١٨,٩٤٢)	٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
١,١٥٩,٥٢٦	١,٤٥٨,٨٦٤	٦ إيرادات التمويل
(٤٠١,٧٨٩)	(٢٨٤,١٨٩)	٧ تكاليف التمويل
١٧٣,٦٦٥	١٨٢,٤٨٢	٨ إيرادات أخرى
١٩٤,١٦٧	٧١٦,٨٥٠	١٥ الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
١٠,١٧٣,٠٢٧	١٥,٤٩٢,٥٤٤	الأرباح قبل الضريبة
(٤٨٦,٣٦٧)	(١,٨٨٥,٢٦٢)	٩ مصروفات ضريبة الدخل
٩,٦٨٦,٦٦٠	١٣,٦٠٧,٢٨٢	صافي الأرباح للسنة
—	—	الإيرادات الشاملة الأخرى
٩,٦٨٦,٦٦٠	١٣,٦٠٧,٢٨٢	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٧,٦٣٣,٢١٩	١١,٣١٦,١٨٩	المنسوبة إلى:
٢,٠٥٣,٤٤١	٢,٢٩١,٠٩٣	مالكي الشركة
٩,٦٨٦,٦٦٠	١٣,٦٠٧,٢٨٢	الحصص غير المسيطرة
١.٩١	٢.٨٣	٢٤ ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣١ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
٢٣,٥٦٩,٦٢١	٤١,٣٠٩,٧٥٣	١٠	الأرصدة المصرفية والنقدية
١١,٤٥٧,٣٧٣	٧,٥٦٦,٥٥٠	١١	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير
٦,٠٩١,٨٣٢	٧,٩٩٥,٦٧٥	١٢	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
١٦,٥٢٠,٢٤٣	٢١,٤٨٥,٩٢٨	١٣	عقارات لغرض التطوير
٨٠٤,٢٧٤	٨٤١,١٧٨	١٤	قروض لائتلافات مشتركة
٩٦٤,٠٦٩	١,٦٦٩,٩٢٦	١٥	استثمارات في ائتلافات مشتركة
١٣,٦٦٥	١٣,٣٨٥	١٦	الممتلكات والآلات والمعدات
-	١١,٨٨٣	١٧	موجودات حق الاستخدام
٥٩,٤٢١,٠٧٧	٨٠,٨٩٤,٢٧٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٦,٩٠١,٨٧٤	١٠,١٤٨,٨٧٦	١٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٩,٢١٠,٤٧٢	٢٥,٥٨٣,٠٧٨	١٩	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٤٨٦,٣٦٧	٢,٢٢٨,٤٢٩	٩	ضريبة الدخل مستحقة الدفع
١,١٧٦,٤٢٤	١,٦١٦,٢٦٠	٢٠	ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	٢١	قروض وسلفيات تخضع لفائدة
٢٦,٩٧٧	٢٩,١٦٠		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٧,٨٠٥,٧٨٧	٣٩,٦٠٩,٤٧٦		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	رأس المال
٢,٠٠٠,١٥٠	٢,٢٩٣,٢١٥	٢٣	الاحتياطيات
٢٢,٣٨٨,٤١٨	٣٠,٩٨٠,٧٠٧		الأرباح المحتجزة
٢٨,٣٨٨,٥٦٨	٣٧,٢٧٣,٩٢٢		الحصص غير المسيطرة
٣,٢٢٦,٧٢٢	٤,٠١٠,٨٨٠	٣١	إجمالي حقوق الملكية
٣١,٦١٥,٢٩٠	٤١,٢٨٤,٨٠٢		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
٥٩,٤٢١,٠٧٧	٨٠,٨٩٤,٢٧٨		

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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



عضو مجلس الإدارة



عضو مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣١ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

المنسوبة إلى مالكي الشركة

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٣١,٦١٥,٢٩٠	٣,٢٢٦,٧٢٢	٢٨,٣٨٨,٥٦٨	٢٢,٣٨٨,٤١٨	٢,٠٠٠,١٥٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥
١٣,٦٠٧,٢٨٢	٢,٢٩١,٠٩٣	١١,٣١٦,١٨٩	١١,٣١٦,١٨٩	-	-	صافي أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
١٣,٦٠٧,٢٨٢	٢,٢٩١,٠٩٣	١١,٣١٦,١٨٩	١١,٣١٦,١٨٩	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٧)
(٢,٧٢٠,٠٠٠)	-	(٢,٧٢٠,٠٠٠)	(٢,٧٢٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (إيضاح ٢٩)
(١,٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة (إيضاح ٣١)
٥٨٦,١٣٠	٢٩٣,٠٦٥	٢٩٣,٠٦٥	-	٢٩٣,٠٦٥	-	تأسيس شركة تابعة جديدة (إيضاح ٢-١ و (١) و (٢٣))
٤١,٢٨٤,٨٠٢	٤,٠١٠,٨٨٠	٣٧,٢٧٣,٩٢٢	٣٠,٩٨٠,٧٠٧	٢,٢٩٣,٢١٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣١ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

المنسوبة إلى مالكي الشركة						
إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطر ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٢٦,٤٧٠,٧٣٠	٣,٦٢٩,٤٨١	٢٢,٨٤١,٢٤٩	١٦,٨٤١,٠٩٩	٢,٠٠٠,١٥٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٩,٦٨٦,٦٦٠	٢,٠٥٣,٤٤١	٧,٦٣٣,٢١٩	٧,٦٣٣,٢١٩	-	-	صافي أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٩,٦٨٦,٦٦٠	٢,٠٥٣,٤٤١	٧,٦٣٣,٢١٩	٧,٦٣٣,٢١٩	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٧)
(٢,٠٨٢,٠٠٠)	-	(٢,٠٨٢,٠٠٠)	(٢,٠٨٢,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (إيضاح ٢٩)
(٢,٤٥٦,٢٠٠)	(٢,٤٥٦,٢٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة (إيضاح ٣١)
٣١,٦١٥,٢٩٠	٣,٢٢٦,٧٢٢	٢٨,٣٨٨,٠٦٨	٢٢,٣٨٨,٤١٨	٢,٠٠٠,١٥٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣١ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
١٠,١٧٣,٠٢٧	١٥,٤٩٢,٥٤٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٩٤,١٦٧)	(٧١٦,٨٥٠)	١٥	الأرباح قبل الضريبة
٨,٤٥٩	١٣,٦٨٤	٥	تعديلات لـ:
٢,٦٥٩	٢,١٨٣		الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
٤٠١,٧٨٩	٢٨٤,١٨٩	٧	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
(١,١٥٩,٥٢٦)	(١,٤٥٨,٨٦٤)	٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي تكاليف التمويل
			إيرادات التمويل
٩,٢٣٢,٢٤١	١٣,٦١٦,٨٨٦		النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
٧٣١,٤٨٦	٤,١١٠,٧٠٣		التغيرات في رأس المال العامل:
(١,٦٢٨,٩٨٧)	(١,٩١٢,٤٥٨)		الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير
(٤,٠٥٣,٢٦٠)	(٤,٣٧٩,٥٥٥)		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
٦,٤٩٤,٢٤٠	٦,٣٢٤,٣٢٠		عقارات لغرض التطوير
(٩٥,٠٦١)	٢,٩٩٣,٣٢١		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٢٧٠,٦٢٣	٤٣٩,٨٣٦		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
			ذمم المحتجزات الدائنة
١٠,٩٥١,٢٨٢	٢١,١٩٣,٠٥٣	٩	النقد الناتج من العمليات
-	(١٤٣,٢٠٠)		ضريبة الدخل المدفوعة
١٠,٩٥١,٢٨٢	٢١,٠٤٩,٨٥٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(١,٥٠٥,٣٦٣)	١٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,٠٠٨,١٠٥	١,١٩٨,٠٥٨		ودائع ثابتة ذات فترات استحقاق أصلية لثلاثة أشهر أو أكثر
(٣٠,٩٥٩)	١٠٢,٢١٨		إيرادات التمويل المستلمة
١٢,٩٢٩	١٠,٩٩٣	١٥	القروض المسددة من قبل / (الممنوحة إلى) ائتلافات مشتركة
(٥,٦٠٠)	(٧,٥٢٢)	١٦	توزيعات الأرباح المستلمة من ائتلافات مشتركة
			شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٩٨٤,٤٧٥	(٢٠١,٦١٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٣٣٥,٧٠٦)	(٨٩,٥٦٨)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨,٤٤٦,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	٢٧	تكاليف التمويل المدفوعة
(١٠,٣٥٦,٠٠٠)	(١,٧٥٠,٠٠٠)	٢٧	قروض من الشركة الأم
(٢,٠٨٢,٠٠٠)	(٢,٧٢٠,٠٠٠)	٢٩	سداد قروض للشركة الأم
(٢,٤٥٦,٢٠٠)	(١,٨٠٠,٠٠٠)	٣١	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين
(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	٢٧	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
			علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(٦,٧٨٧,٨٠٦)	(٤,٦١٣,٤٦٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٥,١٤٧,٩٥١	١٦,٢٣٤,٧٦٩		الزيادة في النقد وما يعادله
١٨,٤٢١,٦٧٠	٢٣,٥٦٩,٦٢١		النقد وما يعادله في بداية السنة
٢٣,٥٦٩,٦٢١	٣٩,٨٠٤,٣٩٠	١٠	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣١ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ المقر والأنشطة

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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦.

١-٢ أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدهرم الإماراتي") وهي العملة التشغيلية للشركة وعملة عرض البيانات المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم ما لم يذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التشغيلية 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 إصدار أحكام وتقديرات وافتراسات 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 ٢٠٢٥. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

عندما يكون للمجموعة حقوق أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سلطة 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

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 الشركة التابعة 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 السنة في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢-١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

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 المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة، على أنها معاملات حقوق ملكية.

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

إن 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 الهامة التابعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية	٢٠٢٥	٢٠٢٤
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠٪	٥٠٪	٢٠٢٤
إعمار ميناء راشد ديفلومنت لمالكها إعمار للتطوير ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.م.م (راجع إيضاح ٢٦)	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪
إعمار جاردنز ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
ركن ميراج ش.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	الإنشاءات ومقاولات البناء وإدارة المنشآت والتصميم والتنفيذ	١٠٠٪	-	-
إعمار هيلز ش.م.م (راجع الملحوظة (١) أدناه)*	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	٥٠٪	-	-

*الشركات التابعة المُستثمر فيها/ المستحوذ عليها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(١) أبرمت المجموعة اتفاقية تطوير مشترك واتفاقية خدمات تطوير مع شريك آخر لتأسيس شركة تطوير مشترك، إعمار هيلز ش.م.م. (إعمار استيت). وتستحوذ المجموعة في إطار الاتفاقيتين على ٥٠٪ من رأس مال إعمار استيت. ويتمثل الغرض الوحيد لإعمار هيلز في تطوير مجتمع متنوع الاستخدام في إمارة دبي.

ووفقاً لترتيب التعاقد، تتمتع المجموعة بالقدرة على توجيه أنشطة إعمار استيت وفقاً لخطاب التفويض الذي قدمه شريك الائتلاف المشترك، تتمتع المجموعة بالسيطرة على إعمار استيت، وبناءً عليه، يتم توحيد البيانات المالية للمنشأة كما في نهاية السنة وفقاً لاشتراطات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ - توحيد البيانات المالية. واستثمرت المجموعة ١٥٠ ألف درهم مقابل حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في إعمار استيت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبلغ صافي موجودات إعمار استيت ٢٩٣,٢١٥ ألف درهم، مما نتج عنه تكوين احتياطي بقيمة ٢٩٣,٠٦٥ ألف درهم مقابل مساهمة رأس المال العينية المقدمة من قبل شريك الائتلاف.

٢-١ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

الائتلافات المشتركة

إن الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة بالإجماع على القرارات 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 ائلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائلافاتها 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 إصدار 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.

الأحكام

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

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 ذي 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 إلى 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 نقطة زمنية محددة، 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 إلى العميل. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل ١٠٠٪، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

٢-١٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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.

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 وضم 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 تمت مصادرتها من إلغاء/إنهاء عقود الوحدات العقارية (مخصوصاً منها المبالغ المستردة من العملاء، حيثما ينطبق) في بيان الدخل الشامل الموحد استناداً إلى حكم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة تتوقع وجود أي ارتباط مستقبلي 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.

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. تشمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمون خارجيون مؤهلون مهنيًا. يتم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، واعتماداً 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 حركة 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.

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

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

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.

٣-٢ التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٥، 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 التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥:

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

تاريخ السريان

عدم إمكانية صرف العملة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١

١ يناير ٢٠٢٥

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:

١ يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية على معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - مجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٦	عقود تشترط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
١ يناير ٢٠٢٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٦	

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.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود مع 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 - *الإيرادات من العقود مع العملاء*:

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

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 للالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند موجودات العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. وعندما يتجاوز المبلغ المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المثبت، يؤدي هذا إلى بند مطلوبات عقود الإيجار.

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 الاستفادة من 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. يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي يُستخدم فيها معدل فائدة خصم 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 رصد مخصص الضرائب وفقاً للوائح المالية ذات الصلة في البلد الذي تعمل فيه المجموعة. الضريبة الحالية هي الضريبة المتوقعة على الدخل الخاضع 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.

يتم الاعتراف بمخصص ضريبة 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، استناداً إلى القوانين المطبقة أو المفروضة فعلياً كما في تاريخ التقرير.

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 بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبذلي 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 الانتلاقات 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.

٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة الدخل (تتمة)

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة المعنية إما في الإيرادات الشاملة الأخرى 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 بموجودات 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 بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات) لفرض نظام ضريبة اتحادية على 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 سيُطبق عليه ضريبة الشركات بنسبة ٩٪. 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 محاسبة الضريبة المؤجلة ذات الصلة بمكون دولة الإمارات العربية المتحدة في الاعتبار للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القواعد الضريبية، والتي تفرض حد أدنى لمعدل الضريبة بنسبة ١٥٪ على أساس المنطقة الجغرافية (الركيزة الثانية). تفرض العديد من الدول أو تباشر أعمال فرض تشريعات ضريبية للالتزام بشكل كلي أو جزئي بقواعد الركيزة الثانية الخاصة بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. قامت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع المجموعة، بإصدار قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض حد أدنى للضريبة التكميلية المحلية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع المجموعة ضمن نطاق هذه القواعد بناءً على الحد الأدنى للإيرادات المطبق للسنة السابقة. وبناءً عليه، تعترف المجموعة بالحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الممتلكات والآلات والمعدات

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

آلات ومعدات	٣-٢٠ سنة
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 على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم بصورة دورية مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

تتم رسمة 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 رسمة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالبنود ذات الصلة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الموحد عند تكبدها.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

تتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات بخصوص 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 في أثناء سير الأعمال العادية بينما تتضمن 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.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعني للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية بند الموجودات المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام ومدة عقد الإيجار التي تصل إلى ٣-٥ سنوات، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

العقارات لغرض التطوير

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

- حقوق ملكية أراضي التملك الحر؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين وتكاليف استحقاقات المشاريع للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم 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 في أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهريّة، 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 استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

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 وتُصنف بأنها متداولة بطبيعتها.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الموحدة. 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 السيطرة المشتركة على الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بالاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للائتلاف المشترك بعد فقدان السيطرة المشتركة 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. الاستثمارات في ائتلافات مشتركة غير متداولة بطبيعتها.

الموجودات المالية

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

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

النقد وما يعادله

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع قصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل، بعد تنزيل التسهيلات القائمة المستحقة عند الطلب.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير

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

وفقاً لشروط الاتفاقيات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم تُصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم تُصدر 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 مدى 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 وفقاً 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 جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدثت لها زيادة جوهريّة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسائر مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر العمر الإنتاجي).

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية 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 متعثراً عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ بالاعتبار أية تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

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

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

- أزمة مالية حادة يواجهها المصدر؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناءً على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشطة 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 يلزم 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. وعند 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. وعند 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 أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة تجارية مخصصة للوحدات المنتجة للنقد ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة التجارية، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ 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.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

الزخم الدائنة التجارية والأخرى

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

مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تعترف المجموعة بمطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

تشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الاقتراض المتزايدة في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات الأساسي.

خصمت المجموعة دفعات الإيجار باستخدام نسبة الاقتراض المتزايدة عند قياس مطلوبات عقد الإيجار لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلية. ويبلغ متوسط النسبة ٤٪.

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 الشامل 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 المالي، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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 بالالتزامات المالية 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 واجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ مستحقة 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 دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها.

الدفعات المقدمة من العملاء

يتم الاعتراف بالدفعات المستلمة من المشتريين مقابل العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة، قبل استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات، على أنها دفعات مقدمة من العملاء. وإذا كان من المتوقع تسويتها خلال سنة واحدة أو أقل من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، تعدّ الدفعات متداولة وإذا لم يتم تسويتها، تُعد غير متداولة.

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 للأموال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسية لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

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 المالي يأخذ بالاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام الأصل بأفضل الوسائل أو بيعه إلى متعامل آخر في السوق سوف يستخدم الأصل بأفضل الوسائل الممكنة.

إن القيمة العادلة للبنود التي تخضع لفائدة يتم تقديرها بناءً على التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.

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 والملاحظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي، كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي، مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

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

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.

العمليات الموسمية والدورية المؤقتة

لم تكن هناك أي بنود هامة ذات طبيعة موسمية أو دورية في العمليات المؤقتة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الإيرادات
١٧,٥٤٦,٧٧٠	٢٥,٦٥٠,٣٣٠	بيع الوحدات السكنية
١,٥٩٩,٨٤٣	١,٨٣٥,٤٩٦	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير (إيضاح ٢٧)
<u>١٩,١٤٦,٦١٣</u>	<u>٢٧,٤٨٥,٨٢٦</u>	
٨,٣٨٨,٤٠٨	١١,٨٨١,٧٦٩	تكلفة الإيرادات:
١٠١,٦٢١	٦٦,٥٧٨	تكلفة الوحدات السكنية
		تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
<u>٨,٤٩٠,٠٢٩</u>	<u>١١,٩٤٨,٣٤٧</u>	

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

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	تسجيل الإيرادات بمرور الوقت
١٨,٨٥٦,٢٤٣	٢٧,٣٦١,٨٤٧	تسجيل الإيرادات في وقت معين
٢٩٠,٣٧٠	١٢٣,٩٧٩	
<u>١٩,١٤٦,٦١٣</u>	<u>٢٧,٤٨٥,٨٢٦</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٥٥٣,٣٩٦	٨٢٨,٧٨٣	مصروفات البيع والتسويق
١٧٧,٢٨٢	١٩٠,١١٠	رواتب ومصروفات ذات علاقة
١١١,٩٧٢	٩٣,٢٧٠	مصروفات إدارة العقارات
٨,٤٥٩	١٣,٦٨٤	الاستهلاك (شاملاً موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٦ و ١٧)
٧٥٨,٠١٧	٩٩٣,٠٩٥	مصروفات أخرى (إيضاح ٢٧)
<u>١,٦٠٩,١٢٦</u>	<u>٢,١١٨,٩٤٢</u>	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٩٩١,٠٤٠	١,٢٣٨,٩٨٤	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة وعند الطلب لدى البنوك
١٦٨,٤٨٦	٢١٩,٨٨٠	إيرادات تمويل أخرى (١)
<u>١,١٥٩,٥٢٦</u>	<u>١,٤٥٨,٨٦٤</u>	

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

٧ تكاليف التمويل

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٢٤٣,٩٥٤	١٤,٩٨٧	تكاليف التمويل - قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٧)
١٥٧,٨٣٥	٢٦٩,٢٠٢	تكاليف تمويل أخرى (١)
<u>٤٠١,٧٨٩</u>	<u>٢٨٤,١٨٩</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة بقيد تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ١٤٦,٠١٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٢,١٥٧ ألف درهم).

٨ إيرادات أخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٦٤,٤٩٤	١٨٢,٤٨٢	إيرادات أخرى*
٩,١٧١	-	إيرادات المصادرة من إلغاء المبيعات (إيضاح ١٩)
<u>١٧٣,٦٦٥</u>	<u>١٨٢,٤٨٢</u>	

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

٩ ضريبة الدخل

بيان الدخل الشامل الموحد

مصرفات ضريبة الدخل، بالصافي
الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية (إيضاح ٢-٤)

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٤٨٦,٣٦٧	٣٥٧,٤٢٩
-	١,٥٢٧,٨٣٣
٤٨٦,٣٦٧	١,٨٨٥,٢٦٢

بيان المركز المالي الموحد

رصيد ضريبة الدخل مستحق الدفع في بداية السنة
مصرفات ضريبة الدخل للسنة، صافي
المدفوع خلال السنة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
-	٤٨٦,٣٦٧
٤٨٦,٣٦٧	١,٨٨٥,٢٦٢
-	(١٤٣,٢٠٠)
٤٨٦,٣٦٧	٢,٢٢٨,٤٢٩

رصيد ضريبة الدخل مستحق الدفع في نهاية السنة

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٠,١٧٣,٠٢٧	١٥,٤٩٢,٥٤٤
١٠,١٧٣,٠٢٧	١٥,٤٩٢,٥٤٤
(١٩٤,١٦٧)	(٧١٦,٨٥٠)
٣٥,٢٥٦	٦٥٢
(٤,٦٠٨,٩١١)	(٧,٠٨٤,٤٢٠)
٥,٤٠٥,٢٠٥	٧,٦٩١,٩٢٦
٤٨٦,٣٦٧	١,٨٨٥,٢٦٢
%٤.٨	%١٢.٢

الربح قبل الضريبة

الربح المحاسبي الخاضع لضريبة الدخل

تعديلات عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
الإيرادات المعفاة (الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة) (إيضاح ١٥)
مصرفات غير قابلة للخصم
المنافع من الإعفاء الانتقالي المنصوص عليه في القرار الوزاري رقم ١٢٠

الربح الخاضع للضريبة

صافي ضريبة الدخل المحملة للسنة

معدل الضريبة الفعلي

قامت المجموعة بالاعتراف بمصرفات ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بناءً على تقديرات الإدارة. وتطبق المجموعة القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن التعديلات بموجب الأحكام الانتقالية لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضرائب الشركات والأعمال على الممتلكات غير المنقولة في دولة الإمارات العربية المتحدة (القرار الوزاري رقم ١٢٠). 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 دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على الرد المستلم، اعترفت الإدارة بالإعفاء الضريبي بما يتماشى مع مبادئ التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "عدم اليقين بشأن معالجات ضريبة الدخل".

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ الأرصدة المصرفية والنقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٤٦	١,٠٦٤	النقد في الصندوق
٢٣,٥٦٨,٢٧٥	٣٥,٧٥١,٤٨٣	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
—	٤,٠٥١,٨٤٣	ودائع ثابتة بأجال استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر
٢٣,٥٦٩,٦٢١	٣٩,٨٠٤,٣٩٠	
—	١,٥٠٥,٣٦٣	ودائع ثابتة بأجال استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أكثر
٢٣,٥٦٩,٦٢١	٤١,٣٠٩,٧٥٣	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يبلغ النقد وما يعادله ٣٩,٨٠٤,٣٩٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٣,٥٦٩,٦٢١ 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 وأربعة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تشمل الأرصدة المصرفية والنقدية مبلغ ٣٢,٩٩٥,١٤٤ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢٢,٨٨٥,٨٩٦ ألف درهم) يمثل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

١١ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤١,٥٩٣	١,٢٠٦,٦٤٩	الذمم المدينة التجارية
		مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٧,٥٣٧,٧٣١	٤,٢١٣,٩٠٤	الذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير
٣,٣٧٨,٠٤٩	٢,١٤٥,٩٩٧	ذمم مدينة لم يُصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
		ذمم مدينة لم يُصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي
١٠,٩١٥,٧٨٠	٦,٣٥٩,٩٠١	
١١,٤٥٧,٣٧٣	٧,٥٦٦,٥٥٠	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٩٧٧	٢٠,٩٧٧	الرصيد في بداية السنة
—	—	المشطوب خلال السنة
٢٠,٩٧٧	٢٠,٩٧٧	الرصيد في نهاية السنة

١١ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (تتمة)

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

متأخرة السداد					
أكثر من ٩٠ يوماً	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً	أقل من ٣٠ يوماً	ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٦٠,٣٠٦	١٠٠,٥٧٠	١٧٣,٥٧٥	٤٧٢,١٩٨	٦,٣٥٩,٩٠١	٧,٥٦٦,٥٥٠
٢٥٣,٣٤٠	٢٩,٠٤١	٢٩,١٧٤	٢٣٠,٠٣٨	١٠,٩١٥,٧٨٠	١١,٤٥٧,٣٧٣

إن الذمم المدينة المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم (٢٠٢٤: 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 للتحويل كلياً.

راجع الإيضاح رقم ٣٠ (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 ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٤٠,٤٩٣	٣,٤٣٧,١١٨	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٢,٣٦١,٩٧٢	٢,٥٠٧,٠٩٧	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٧)
١,٤٠١,٣٢٧	١,٧٠٤,٢٠٣	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين (٢)
٣٠٤,٦٩٤	٢٥٥,٤١٨	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل (صافي)
٤,٥٤٣	٦,٠٩٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
٧٨,٨٠٣	٨٥,٧٤٢	ذمم مدينة وودائع أخرى
٦,٠٩١,٨٣٢	٧,٩٩٥,٦٧٥	

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

(١) يتم إطفاء مصرفات 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 عند بدء الأعمال من خلال فواتير سير العمل الصادرة من قبل المقاولين طوال فترة إنشاء المشروع.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣ عقارات لغرض التطوير

الرصيد في بداية السنة
زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة*
ناقصاً: التكاليف المحولة لتكلفة الإيرادات خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
١٢,٤٦٦,٩٨٣	١٦,٥٢٠,٢٤٣
١٢,٥٤٣,٢٨٩	١٦,٩١٤,٠٣٢
(٨,٤٩٠,٠٢٩)	(١١,٩٤٨,٣٤٧)
١٦,٥٢٠,٢٤٣	٢١,٤٨٥,٩٢٨

*تشمل تكلفة الاستحواذ على الأرض.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم رسملة مبلغ ٨,٨٠٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٤٨٢ ألف درهم) على أنه تكلفة اقتراض لبناء عقارات بغرض التطوير.

١٤ قروض لائتلافات مشتركة

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م*
زعبيل سكوير ذ.م.م*
أولد تاون فيوز ذ.م.م

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
٦٧١,٣٣١	٧٠٥,٣٥٩
١٣١,٧٧٥	١٣٤,٥٤٥
١,١٦٨	١,٢٧٤
٨٠٤,٢٧٤	٨٤١,١٧٨

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

* يشمل ذلك مبلغ ٣٨٠,٦١٨ ألف درهم (٢٠٢٤: ٦٧٥,١٣٧ ألف درهم) المتوقع استرداده بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١٥ استثمارات في ائتلافات مشتركة

القيمة الدفترية للاستثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)
٦٧٧,٨١١	١,٣٦٣,٧١٣	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
٢٧٢,٩٠١	٢٩٧,٩٨٠	أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)
١٣,٣٥٧	٨,٢٣٣	
٩٦٤,٠٦٩	١,٦٦٩,٩٢٦	صافي الاستثمار في ائتلافات المشتركة في نهاية السنة

(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 دابليو سي 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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ استثمارات في ائتلافات مشتركة (تتمة)

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع شركة مراس زعبيل المملوكة لشركة مراس 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 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:

نسبة الملكية	٢٠٢٥	٢٠٢٤	بلد التأسيس
إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	٥٠.٠٠٠٪	٥٠.٠٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة
زعبيل سكوير ذ.م.م	٥٠.٠٠٠٪	٥٠.٠٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة
أولد تاون فيوز ذ.م.م	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪	الإمارات العربية المتحدة

تلخص الجداول التالية بيان الدخل الشامل للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بناءً على المبالغ المعلنة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,٧٨٧,٧١٠	-	١٣,٣٤٣	٢,٨٠١,٠٥٣
إيرادات			
١,٣٧١,٨٠٥	٥٠,١٥٨	٩,٥٨٠	١,٤٣١,٥٤٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة			
١,٣٧١,٨٠٥	٥٠,١٥٨	٩,٥٨٠	١,٤٣١,٥٤٣
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة			
٦٨٥,٩٠٢	٢٥,٠٧٩	٥,٨٦٩	٧١٦,٨٥٠
حصة المجموعة من أرباح السنة			

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧٦٩,٩٣٢	-	١,٩٨٧	٧٧١,٩١٩
إيرادات			
٣٥٠,٣٠٨	٣٤,٤٧٣	٢,٨٩٩	٣٨٧,٦٨٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة			
٣٥٠,٣٠٨	٣٤,٤٧٣	٢,٨٩٩	٣٨٧,٦٨٠
الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة			
١٧٥,١٥٤	١٧,٢٣٧	١,٧٧٦	١٩٤,١٦٧
حصة المجموعة من أرباح السنة			

خلال السنة، قامت الشركة بالاعتراف بمبلغ ٧١٦,٨٥٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٩٤,١٦٧ ألف درهم) مقابل حصتها من أرباح ائتلافات مشتركة ومبلغ ١٠,٩٩٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٩٢٩ ألف درهم) مقابل توزيعات الأرباح المستلمة من ائتلافات مشتركة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ استثمارات في ائتمانات مشتركة (تتمة)

تلخص الجداول التالية بيانات المركز المالي لائتمانات المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تمثل المبلغ المدرج في البيانات المالية لائتمانات 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 ٧,٥٢٨,٤٨٣ ألف درهم)
٧,٤٢٣,١٤٩	٣,٥٥٣,٥٤٥	٢٧,٦١٠	١١,٠٠٤,٣٠٤	
٤,٦٩٥,٧٢٣	٢,٩٥٧,٥٨٥	١٤,١٦٨	٧,٦٦٧,٤٧٦	إجمالي المطلوبات
٢,٧٢٧,٤٢٦	٥٩٥,٩٦٠	١٣,٤٤٢	٣,٣٣٦,٨٢٨	صافي الموجودات
١,٣٦٣,٧١٣	٢٩٧,٩٨٠	٨,٢٣٣	١,٦٦٩,٩٢٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات

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	
٣,٣٧٣,٤١٣	٢,٠٠٨,٧٨٨	٣١,٣٥٧	٥,٤١٣,٥٥٨	إجمالي المطلوبات
١,٣٥٥,٦٢١	٥٤٥,٨٠٢	٢١,٨٠٨	١,٩٢٣,٢٣١	صافي الموجودات
٦٧٧,٨١١	٢٧٢,٩٠١	١٣,٣٥٧	٩٦٤,٠٦٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المتعلقة بائتماناتها المشتركة ٣,٩٧٩,٦٦٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢,١٠٤,٨٦٨ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ الممتلكات والآلات والمعدات

: ٢٠٢٥

التكلفة:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	معدات وآلات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٥ في ١ يناير	٥٨,٩٥٥	١٨,٢٥٨	٣٢,٣٥١	٤٨٨	-	١١٠,٠٥٢
الإضافات	-	٨٦٤	٥٩٩	٨٥	٥,٩٧٤	٧,٥٢٢
٢٠٢٥ في ٣١ ديسمبر	٥٨,٩٥٥	١٩,١٢٢	٣٢,٩٥٠	٥٧٣	٥,٩٧٤	١١٧,٥٧٤
الاستهلاك المتراكم:	٥٢,٠٣٦	١٧,٤٢٠	٢٦,٩٠٨	٢٣	-	٩٦,٣٨٧
٢٠٢٥ في ١ يناير	٥,٨٣٥	٣٠٤	١,٣٣٢	-	-	٧,٤٧١
استهلاك محمل للسنة - بيعية وعمومية وإدارية (إيضاح ٥)	-	-	١٣	-	٣١٨	٣٣١
استهلاك محمل للسنة - تكلفة الإيرادات	-	-	-	-	-	-
٢٠٢٥ في ٣١ ديسمبر	٥٧,٨٧١	١٧,٧٢٤	٢٨,٢٥٣	٢٣	٣١٨	١٠٤,١٨٩
صافي القيمة الدفترية:	١,٠٨٤	١,٣٩٨	٤,٦٩٧	٥٥٠	٥,٦٥٦	١٣,٣٨٥

: ٢٠٢٤

التكلفة:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	معدات وآلات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٤ في ١ يناير	٥٨,٣٥٧	١٧,٧٤٦	٢٨,٩٥٧	٤٨٥	-	١٠٥,٥٤٥
الإضافات	٥٩٨	٥١٢	٣,٣٩٤	٣	-	٤,٥٠٧
٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٥٨,٩٥٥	١٨,٢٥٨	٣٢,٣٥١	٤٨٨	-	١١٠,٠٥٢
الاستهلاك المتراكم:	٤٦,٢٠٠	١٧,٢٥٢	٢٥,٥٤٦	٢٣	-	٨٩,٠٢١
٢٠٢٤ في ١ يناير	٥,٨٣٦	١٦٨	١,٣٦٢	-	-	٧,٣٦٦
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	-	-	-	-	-	-
٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٥٢,٠٣٦	١٧,٤٢٠	٢٦,٩٠٨	٢٣	-	٩٦,٣٨٧
صافي القيمة الدفترية:	٦,٩١٩	٨٣٨	٥,٤٤٣	٤٦٥	-	١٣,٦٦٥

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركات خلال السنة:

موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	كما في ١ يناير
-	١٨,٠٩٦	الإضافات
-	(٦,٢١٣)	الاستهلاك (إيضاح ٥)
-	١١,٨٨٣	كما في ٣١ ديسمبر

مطلوبات عقود الإيجار

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	كما في ١ يناير
-	١٨,٠٩٦	الإضافات
-	٦٥٧	مصرف الفائدة (إيضاح ٢٧)
-	(٦,٦٠٣)	مدفوعات
-	١٢,١٥٠	كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ١٨)

تعود جميع عقود الإيجار بشكل رئيسي إلى مباني مستخدمة لأغراض العمل. وخصمت المجموعة مدفوعات الإيجار عند قياس مطلوبات عقود الإيجار باستخدام نسبة الاقتراض المتزايدة لديها في بداية الإيجار. ويبلغ متوسط النسبة المطبقة ٤٪ سنوياً.

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩١٩,٦١٠	٣,٨٤٦,٦٨٠	استحقاقات تكلفة عقود المشاريع (إيضاح ٢-٢)
١,٠٦٥,٢٤٢	٢,٤٩٨,٢٨٨	دائنون لشراء أراضي
١,٤٨٩,٨٩٠	١,٨٠٢,٩٢٧	مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٧)
٦٥٥,٩٧٩	٧٦٨,٦٩٣	ذمم دائنة تجارية (١)
٣٧٧,٨٦٨	٥٣٥,١٦٠	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٨٧,٩٦٠	٢٢٢,٩٨٣	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
-	١٢,١٥٠	مدفوعات عقود الإيجار (إيضاح ١٧ و ٢٧)
٣٠٥,٣٢٥	٤٦١,٩٩٥	استحقاقات وذمم دائنة أخرى
٦,٩٠١,٨٧٤	١٠,١٤٨,٨٧٦	

(١) إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع للشركة الأم (راجع الإيضاح ٢٧ (٣)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر السيولة الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٣٠ (د)).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٧١٦,٢٣٢	١٩,٢١٠,٤٧٢	الرصيد في بداية السنة
٢٤,٤٢٨,٠٣٧	٣٢,٢٥٤,٨٣٣	زائداً: الإضافات خلال السنة
(١٧,٩٢٤,٦٢٦)	(٢٥,٨٨٢,٢٢٧)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة
(٩,١٧١)	-	ناقصاً: إيرادات أخرى معترف بها خلال السنة (إيرادات المصادرة) (إيضاح ٨)
١٩,٢١٠,٤٧٢	٢٥,٥٨٣,٠٧٨	الرصيد في نهاية السنة

إن إجمالي سعر البيع المخصص للالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفاؤها كلياً أو جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٩٥,٨٢٦,٧١١ ألف درهم (٢٠٢٤: ٦٣,٧٧٥,١٣٠ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاؤها كإيرادات على مدى ٥ سنوات.

٢٠ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥١,٧٣٨	٦٦١,٤٠٠	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر
٥٢٤,٦٨٦	٩٥٤,٨٦٠	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر
١,١٧٦,٤٢٤	١,٦١٦,٢٦٠	

٢١ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	الرصيد في بداية السنة
-	-	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
-	-	ناقصاً: المبالغ المسددة خلال السنة
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة
-	-	بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	خلال ١٢ شهراً
٣,٦٧٣	٣,٦٧٣	بعد ١٢ شهراً

خلال ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم. وتمتد مدة التسهيلين الجديدين إلى ثلاث 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. وبلغ المستحق من التسهيلين ٣,٦٧٣ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٦٧٣ ألف درهم). تم تجديد التسهيل لمدة ٥ سنوات في سبتمبر ٢٠٢٥ ويخضع لمعدل ربح بسعر الايبور لمدة شهر أو ٣ أشهر زائداً هامش بنسبة ٠.٩٥٪.

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 ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة بسحب أو الحصول على أي مبلغ من هذا التسهيل.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٢ رأس المال

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٤: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٤: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)

٢٣ الاحتياطات

(١) وفقاً للمادة ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٤١ من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته، 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 ٢٠٢٥ ما قيمته ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم).

(٢) يبلغ رصيد الاحتياطي العام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ١٥٠ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٥٠ ألف درهم).

(٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الاحتياطات الأخرى ٢٩٣,٠٦٥ ألف درهم (٢٠٢٤: لا شيء). راجع إيضاح ٢-١(١).

٢٤ 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	٢٠٢٥ ألف درهم	
٧,٦٣٣,٢١٩	١١,٣١٦,١٨٩	الربحية: الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم بالآلاف المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
١.٩١	٢.٨٣	ربحية السهم: - ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)

٢٥ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ ٥,٧٨٨,١٤٥ ألف درهم (٢٠٢٤: ٤,٨٤١,٢٠٧ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ الارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ ٢٠,٨١٥,٤٠١ ألف درهم (٢٠٢٤: ١٣,٣٧٤,٠٢٠ 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.

علاوة 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 إلى المساهم غير المسيطر.

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.

٢٧ 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، 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 جزئياً 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. وفقاً 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 المعاملات الجوهرية التالية، المعروضة أدناه أو الأخرى المفصّل عنها في البيانات المالية، مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الشركة الأم:
٢٤,٧٣٤	١٦٣,٧٠٦	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٥٩٧,٥٥٦	٨٤٩,٩٣٢	مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)
٨,٤٤٦,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	القروض (راجع (٣) أدناه)
(١٠,٣٥٦,٠٠٠)	(١,٧٥٠,٠٠٠)	سداد قروض (راجع (٣) أدناه)
-	٤,٩١٠	سداد بند مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ١٧)
٢٢٨,٧٠٦	٢,٦٨٩	تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)
		المنشآت الشقيقة:
١,١٦٨,٧٥٣	١,٣٧٠,١٠٣	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٢٤٨,٣٢٩	٢٤٢,٣١٦	مصرفات تطوير العقارات
٧٠,٣٠٤	٢١,٤٨٥	مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية
-	١,٦٩٣	سداد بند مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ١٧)
-	٣٠٩	تكلفة تمويل
١٧,٦٩٥	٦٤,٧٥١	الائتلافات المشتركة:
		الإيرادات
٧٨٢	-	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
		مصرفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٧ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الشركة الأم:
٥١,٧٤٩	٢٥٠,٦٠٥	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)
١,٤٥٥,٠٨٥	١,٧٦٠,٢٩٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و (٣) أدناه)
٢,٣١٠,٢٢٣	٢,٢٥٦,٤٩٢	المنشآت الشقيقة:
٣٤,٨٠٥	٥٤,٧٨٠	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى

(١) تخصيص مصرفات 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 المصرفات 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. وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية قبل الاستحواذ.

بعد استحواذ الشركة الأم على حصة ١٠٠٪ من شركة خور دبي ذ.م.ع 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.ع، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وطرف ذو علاقة بالشركة.

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ مستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وهي قابلة للدفع عند الطلب. لدى المجموعة إجمالي تسهيل انتماني بمبلغ ٧,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم) ويخضع هذا التسهيل لمعدل فائدة بسعر الائبور لمدة ٣ أشهر زائداً ١٪ سنوياً.

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	تعويضات قصيرة الأجل
١٤,٧٢٠	١٥,٢٦٣	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٥٢٢	٦١٧	
١٥,٢٤٢	١٥,٨٨٠	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٨ موظفين (٢٠٢٤: ٩ موظفين).

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بلغت ٣,٩٠٠ ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة ٢٠٢٤ حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المُعقد بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣,٩٠٠ ألف درهم).

٢٨ القيم العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية 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.

٢٩ توزيعات الأرباح

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (١ درهم للسهم الواحد) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي المقبل للجمعية العمومية.

وافق مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ٢٦ مارس ٢٠٢٥ على دفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٢,٧٢٠,٠٠٠ ألف درهم (٠.٦٨ درهم للسهم الواحد) عن سنة ٢٠٢٤، وتم دفعها في ١٦ أبريل ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤): توزيعات أرباح نقدية قدرها ٢,٠٨٢,٠٠٠ ألف درهم بواقع ٠.٥٢٠٢٥ درهم للسهم الواحد).

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان،
- (ب) مخاطر السوق،
- (ج) مخاطر صرف العملات الأجنبية، و
- (د) 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 ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى 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.

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 تصدر بها فواتير والقروض 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:

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 تُصدر بها فواتير والأخرى

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

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

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

تتعلق المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنتج في 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 خزانة 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 ٥٢,٣٠٤,٩٩٦ ألف درهم (٢٠٢٤: ٣٨,٢٧٠,٨٨٥ 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 ٢٥ حول البيانات المالية الموحدة.

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.

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

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(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 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 والعامّة، 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		٢٠٢٥	
التغير في	حساسية إيرادات/	التغير في	حساسية إيرادات/
نقاط الأساس	مصرفات الفائدة	نقاط الأساس	مصرفات الفائدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٣٥,٦٨٣	١٠٠±	٤١٣,٠٨٧	١٠٠±
٣٦	١٠٠±	٣٦	١٠٠±

الفائدة على الودائع الجارية والودائع تحت الطلب

القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد

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 بعملة أخرى غير الدرهم الإماراتي.

(ج) مخاطر صرف العملات الأجنبية

إن مخاطر صرف العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأحد التعرضات نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يوجد لدى المجموعة حالات تعرض جوهرية لمخاطر صرف العملات الأجنبية حيث تتم معظم معاملاتها بالدرهم الإماراتي.

(د) 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 خزانة 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 باحتياطات 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 كافٍ عند الطلب لتلبية المصروفات التشغيلية المتوقعة بما في ذلك خدمة الالتزامات المالية.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(د) مخاطر السيولة (تتمة)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	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	١٧٠	٤,٨٢١	-	٤,٩٩١
ذمم المحتجزات الدائنة	٦٦١,٤٠٠	٩٥٤,٨٦٠	-	١,٦١٦,٢٦٠
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧,٣٥٦,٦٥١	١,٧٤٤,٣٢٠	١,١٢٥,٨٤٠	١٠,٢٢٦,٨١١
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٨,٠١٨,٢٢١	٢,٧٠٤,٠٠١	١,١٢٥,٨٤٠	١١,٨٤٨,٠٦٢

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	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

(هـ) 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 إلى الحفاظ على التوازن بين العائدات الكبيرة المحتملة في حالة زيادة مستويات القروض وبين المميزات والضمانات التي يوفرها الوضع الجيد لرأس المال.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تعرفه المجموعة كصافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على 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 ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ شركة تابعة بها حصة غير مسيطرة جوهرية

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وتستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة:

نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٤	نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٥	بلد التأسيس	دبي هيلز استيت ذ.م.م
%٥٠	%٥٠	الإمارات العربية المتحدة	

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة 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	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٤١٥,١٩٤	١٢,٩٨٨,٥٦٠	إجمالي الموجودات
٦,٢٠٣,٠٨٩	٥,٩٧٧,٦١٤	إجمالي المطلوبات
٦,٢١٢,١٠٥	٧,٠١٠,٩٤٦	إجمالي حقوق الملكية
		المنسوبة إلى:
		مالكي الشركة
٣,١٠٦,٠٥٣	٣,٥٠٥,٤٧٣	الحصص غير المسيطرة
٣,١٠٦,٠٥٣	٣,٥٠٥,٤٧٣	
١٢٠,٦٦٩	٥٠٥,٤٠٧	حصص أخرى غير مسيطرة وغير هامة (إيضاح ٢٦)
٣,٢٢٦,٧٢٢	٤,٠١٠,٨٨٠	الإجمالي

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	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٤٠٧,٩٨٤	٨,٧٩٤,٩٣١	الإيرادات
٣,٩٢٦,٨٢٨	٤,٣٩٨,٨٤٤	أرباح السنة
٣,٩٢٦,٨٢٨	٤,٣٩٨,٨٤٤	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		المنسوبة إلى:
		مالكي الشركة
١,٩٦٣,٤١٤	٢,١٩٩,٤٢٢	الحصص غير المسيطرة
١,٩٦٣,٤١٤	٢,١٩٩,٤٢٢	
٩٠,٠٢٧	٩١,٦٧١	حصص أخرى غير مسيطرة وغير هامة (إيضاح ٢٦)
٢,٠٥٣,٤٤١	٢,٢٩١,٠٩٣	الإجمالي

تم دفع توزيعات أرباح إلى الحصة غير المسيطرة في السنة الحالية قيمتها ١,٨٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٤٥٦,٢٠٠ ألف درهم).

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ شركة تابعة بها حصة غير مسيطرة جوهرية (تتمة)

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	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٨٠,٥٨١	٤,٦١٨,١٨١	النقد من الأنشطة التشغيلية
٤٨٥,١٩٣	٣٢٦,٤٦١	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(٤,٩٢٦,٤٣١)	(٣,٦١٩,٣٦٦)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٦٠,٦٥٧)	١,٣٢٥,٢٧٦	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله