شركة إعمار للتطوير ش.م.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية غير المدققة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

جدول المحتويات

	الصفحات
تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية	١
بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي	٢
بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي	٣
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي	٤ - ٥
بيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي	٦
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية	٧ – ٢٠

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

هاتف: ٠١٠٠ ٧٠١ ٤ ٩٧١+
٤٠٠٠ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
فاكس: ٤٠٠٤ ٣٣٢ ٤ ٩٧١+
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

المقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليها مجتمعةً بـ "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وبيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات الموحدة الموجزة المرحلية للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض لهذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناءاً على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)

علي حسن
رقم التسجيل: ٥٨٦٤

٥ نوفمبر ٢٠٢٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

		فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	إيضاحات	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم*
الإيرادات	٤	**٢٢,١٥٧,٨١٩**	١٧,٦٤٣,٧٢٤	**٨,٨٢١,٢٨٢**	٧,٧١٣,٩٧٧
تكلفة الإيرادات	٤	**(٩,٨٩٨,٧٩٤)**	(٧,٧٧٠,١٧٩)	**(٤,٠٨٥,٣١٣)**	(٣,٣٥٥,٧٢٢)
إجمالى الأرباح		**١٢,٢٥٩,٠٢٥**	٩,٨٧٣,٥٤٥	**٤,٧٣٥,٩٦٩**	٤,٣٥٨,٢٥٥
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية	٥	**(١,٩٤٤,٩٤٦)**	(١,٣٤٨,٧٠٩)	**(٦٧٤,٥٤٠)**	(٥٦٨,٥١١)
دخل التمويل	٦	**١,٢٨٥,٦٣٣**	١,٠٠٠,١٦٧	**٤٥١,٣٢٧**	٣٦٥,٤٠٠
تكلفة التمويل	٧	**(١٨٧,٠٣٣)**	(١٤٣,٦٧٢)	**(٥٤,٢٩٣)**	(٥٢,٤٣١)
دخل آخر		**٩١,١٣٣**	١٥١,١٥٠	**٢٠,٩٠١**	٦٦,٧٣٦
الحصة من نتائج المشاريع المشتركة	١٥	**١,٠٠٩,٣٠٢**	٢٥٥,٦٧١	**٢٧٥,٠٥٨**	١١١,٥٤٢
الأرباح قبل الضريبة		**١٢,٥١٣,١١٤**	٩,٧٨٨,١٥٢	**٤,٧٥٤,٤٢٢**	٤,٢٨٠,٩٩١
مصروف ضريبة الدخل	٨	**(١,٧٢٣,٦٠٦)**	(١,٠٨٦,٣٣٧)	**(٦٧١,٥٩٩)**	(٢٨٢,٧٧٠)
صافى الأرباح للفترة		**١٠,٧٨٩,٥٠٨**	٨,٧٠١,٨١٥	**٤,٠٨٢,٨٢٣**	٣,٩٩٨,٢٢١
بنود الدخل الشامل الأخرى		**-**	-	**-**	-
إجمالى الدخل الشامل للفترة		**١٠,٧٨٩,٥٠٨**	٨,٧٠١,٨١٥	**٤,٠٨٢,٨٢٣**	٣,٩٩٨,٢٢١
العائدة إلى:					
مالكى الشركة		**٩,٠٦٨,٠١٤**	٧,٠٠٦,٠٠٦	**٣,٥٠٦,٥٢٨**	٣,٢٤٩,٩٦٧
الحصص غير المسيطرة		**١,٧٢١,٤٩٤**	١,٦٩٥,٨٠٩	**٥٧٦,٢٩٥**	٧٤٨,٢٥٤
		١٠,٧٨٩,٥٠٨	٨,٧٠١,٨١٥	**٤,٠٨٢,٨٢٣**	٣,٩٩٨,٢٢١
ربح السهم العائد إلى مالكى الشركة:					
- الأرباح الأساسية والمخففة للسهم (درهم)		**٢.٢٧**	١.٧٥	**٠.٨٨**	٠.٨١

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

	إيضاحات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
الموجودات			
النقد وما يعادله	٩	٣٩,٧٨٧,٢٥٩	٣٩,٨٠٤,٣٩٠
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التى لم تصدر بها فواتير	١٠	٧,٥٢٩,٦٩٨	٧,٥٦٦,٥٥٠
موجودات أخرى والذمم المدينة وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً	١١	٩,٦٥٤,٠٤٣	٧,٩٩٥,٦٧٥
العقارات لغرض التطوير	١٢	٢٢,٢٧٧,٧٠٩	٢١,٤٨٥,٩٢٨
موجودات مالية أخرى	١٣	٨,٩٤٣,٧٤٦	١,٥٠٥,٣٦٣
القروض للمشاريع المشتركة	١٤	٩١٩,٨٣٢	٨٤١,١٧٨
الاستثمارات في المشاريع المشتركة	١٥	٢,٦٧٧,٥٠٤	١,٦٦٩,٩٢٦
الممتلكات والمكائن والمعدات		١٤,١٩٩	١٣,٣٨٥
موجودات حق الاستخدام		١٢,٢٦١	١١,٨٨٣
إجمالى الموجودات		٩١,٨١٦,٢٥١	٨٠,٨٩٤,٢٧٨
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٦	٩,٨٢٢,١٧٠	١٠,١٤٨,٨٧٦
المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء		٢٩,٤٣٨,٢٢٥	٢٥,٥٨٣,٠٧٨
مبالغ محتجزة دائنة		٢,١٥٧,٥٧٧	١,٦١٦,٢٦٠
ضريبة الدخل المستحقة الدفع	٨	٣,٢٨٨,٦٣٩	٢,٢٢٨,٤٢٩
قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد	١٧	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٣١,٦٥٧	٢٩,١٦٠
إجمالى المطلوبات		٤٤,٧٤١,٩٤١	٣٩,٦٠٩,٤٧٦
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة إلى مالكى الشركة			
رأس المال		٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطيات		٢,٢٩٣,٢١٥	٢,٢٩٣,٢١٥
الأرباح المحتجزة		٣٦,٠٤٨,٧٢١	٣٠,٩٨٠,٧٠٧
		٤٢,٣٤١,٩٣٦	٣٧,٢٧٣,٩٢٢
الحصص غير المسيطرة		٤,٧٣٢,٣٧٤	٤,٠١٠,٨٨٠
إجمالى حقوق الملكية		٤٧,٠٧٤,٣١٠	٤١,٢٨٤,٨٠٢
إجمالى المطلوبات وحقوق الملكية		٩١,٨١٦,٢٥١	٨٠,٨٩٤,٢٧٨

وإلى حد علمنا، تعبر البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد الموجز المرحلي، وعن نتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وللفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

CN.O

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

	العائدة إلى مالكي الشركة				
	رأس المال ألف درهم	*الاحتياطيات ألف درهم*	*الأرباح المحتجزة ألف درهم*	*الإجمالي ألف درهم*	*الحصص غير المسيطرة ألف درهم*	*إجمالي حقوق الملكية ألف درهم*
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٩٣,٢١٥	٣٠,٩٨٠,٧٠٧	٣٧,٢٧٣,٩٢٢	٤,٠١٠,٨٨٠	٤١,٢٨٤,٨٠٢
صافي الأرباح للفترة	-	-	٩,٠٦٨,٠١٤	٩,٠٦٨,٠١٤	١,٧٢١,٤٩٤	١٠,٧٨٩,٥٠٨
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٩,٠٦٨,٠١٤	٩,٠٦٨,٠١٤	١,٧٢١,٤٩٤	١٠,٧٨٩,٥٠٨
توزيعات أرباح مدفوعة إلى المساهمين (إيضاح ٢٢)	-	-	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤,٠٠٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح معلنة من قبل شركة تابعة (إيضاح ١٦)	-	-	-	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٩٣,٢١٥	٣٦,٠٤٨,٧٢١	٤٢,٣٤١,٩٣٦	٤,٧٣٢,٣٧٤	٤٧,٠٧٤,٣١٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي (تتمة)

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكى = ٣.٦٧٣ درهم)

	العائدة إلى مالكي الشركة					
	رأس المال ألف درهم	*الاحتياطيات* ألف درهم	*الأرباح المحتجزة* ألف درهم	*الإجمالى* ألف درهم	*الحصص غير المسيطرة* ألف درهم	*إجمالى حقوق الملكية* ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,١٥٠	٢٢,٣٨٨,٤١٨	٢٨,٣٨٨,٥٦٨	٣,٢٢٦,٧٢٢	٣١,٦١٥,٢٩٠
صافى الأرباح للفترة	-	-	٧,٠٠٦,٠٠٦	٧,٠٠٦,٠٠٦	١,٦٩٥,٨٠٩	٨,٧٠١,٨١٥
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٧,٠٠٦,٠٠٦	٧,٠٠٦,٠٠٦	١,٦٩٥,٨٠٩	٨,٧٠١,٨١٥
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة إلى المساهمين	-	-	(٢,٧٢٠,٠٠٠)	(٢,٧٢٠,٠٠٠)	-	(٢,٧٢٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة	-	-	-	-	(١,٨٠٠,٠٠٠)	(١,٨٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,١٥٠	٢٦,٦٧٠,٥٢٤	٣٢,٦٧٠,٦٧٤	٣,١٢٢,٥٣١	٣٥,٧٩٣,٢٠٥

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

بيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

		(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم) لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	إيضاحات	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦*** *ألف درهم*	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥* *ألف درهم*
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		**١٢,٥١٣,١١٤**	٩,٧٨٨,١٥٢
التعديلات للبنود التالية:			
دخل التمويل	٦	**(١,٢٨٥,٦٣٣)**	(١,٠٠٠,١٦٧)
الحصة من نتائج المشاريع المشتركة	١٥	**(١,٠٠٩,٣٠٢)**	(٢٥٥,٦٧١)
تكلفة التمويل	٧	**١٨٧,٠٣٣**	١٤٣,٦٧٢
الاستهلاك (يتضمن موجودات حق الاستخدام)	٥	**٩,١١٧**	١٠,٤٧٧
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، بالصافي		**٢,٤٩٧**	٢٩٥
النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		**١٠,٤١٦,٨٢٦**	٨,٦٨٦,٧٥٨
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير		**١٧٠,٣١٧**	٣,٠٤٥,٣٣٤
موجودات أخرى وذمم مدينة وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً		**(١,٥٧٦,٠٢٨)**	(١,٠٩١,٣٤١)
العقارات لغرض التطوير		**(٧٨٩,٠٥١)**	(٣,٠٥٠,٤٧٦)
المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء		**٣,٧٦٣,٠٩٥**	٦,٩٨٣,٧٠٢
الذمم الدائنة التجارية والأخرى		**(١,٤٨٧,٧٧٨)**	٤١٧,٩٩٥
مبالغ محتجزة دائنة		**٥٤١,٣١٧**	٣٣٧,١٥٧
النقد الناتج من العمليات		**١١,٠٣٨,٦٩٨**	١٥,٣٢٩,١٢٩
ضرائب الدخل المدفوعة	٨	**(٦٦٣,٣٩٦)**	(١٤٣,٢٠٠)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		**١٠,٣٧٥,٣٠٢**	١٥,١٨٥,٩٢٩
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
دخل التمويل المقبوض		**١,٠٦٤,٣٤٧**	٨٦٤,٧٠٥
قروض تم سدادها من المشاريع المشتركة		**٤٣,٧٧٤**	٢٤,٣٦٨
توزيعات أرباح مقبوضة من المشاريع المشتركة	١٥	**١,٧٢٤**	١٠,٩٩٣
شراء الممتلكات والمكائن والمعدات		**(٧,٥٥٩)**	(٨,٩٣٤)
إيداع ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر		**(٧,٤٣٨,٣٨٣)**	-
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ من الأنشطة الاستثمارية		**(٦,٣٣٦,٠٩٧)**	٨٩١,١٣٢
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين	٢٢	**(٤,٠٠٠,٠٠٠)**	(٢,٧٢٠,٠٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(٥٦,٣٣٦)**	(٦٥,٧٧٤)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة		**-**	(٣,٩٠٠)
سلفيات من الشركة الأم	٢٠	**-**	١,٧٥٠,٠٠٠
سداد قروض للشركة الأم	٢٠	**-**	(١,٧٥٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة		**-**	(١,٨٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		**(٤,٠٥٦,٣٣٦)**	(٤,٥٨٩,٦٧٤)
(النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله		**(١٧,١٣١)**	١١,٤٨٧,٣٨٧
النقد وما يعادله في بداية الفترة		**٣٩,٨٠٤,٣٩٠**	٢٣,٥٦٩,٦٢١
النقد وما يعادله في نهاية الفترة	٩	**٣٩,٧٨٧,٢٥٩**	٣٥,٠٥٧,٠٠٨

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

١ - معلومات عن الشركة

تمت الموافقة على 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 المكتب المسجل للشركة هو ص.ب ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة اعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم" أو "الشركة الأم النهائية")، وهي شركة مؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي. إن الشركة أيضاً مدرجة في سوق دبي المالي. تشكل الشركة والشركات التابعة لها المجموعة ("المجموعة").

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

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٦.

١ - ٢ أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: التقارير المالية المرحلية والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته. قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على أساس أنها ستقوم بمواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تحتوي البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة، باستثناء المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة خلال الفترة الحالية كما هو مبين أدناه في الإيضاحين ٢-٢ و٢-٣.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل المجموعة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير لغير ذلك.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تستند التكلفة التاريخية عموماً إلى القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة وتشكل نتائجها الأساس لإصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

إن نتائج الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة) (تتمة)

٢ - ١ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

الأحداث الجيوسياسية

تواصل المجموعة متابعة التطورات الجيوسياسية الإقليمية، بما في ذلك النزاع الأخير الذي يشمل الولايات المتحدة وإسرائيل وإيران، والذي أثّر على بعض الأنشطة الاقتصادية ومعنويات السوق في دول مجلس التعاون الخليجي. نظراً إلى أن الوضع لا يزال غير مستقر حتى تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية، ووجود حالة عدم اليقين حول تأثيره على المدى الطويل، قامت الإدارة بتقييم التأثيرات المحتملة على عمليات المجموعة وأدائها المالي وسيولتها وتقييم موجوداتها.

بناءً على هذا التقييم، استنتجت الإدارة عدم وجود تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة. ولا تزال عمليات المجموعة مدعومة بشكل جيد من خلال رصيد قوي من الأعمال المتراكمة، واستمرار أنشطة الإنشاءات، وإتمام التحصيلات من العملاء بشكل يتماشى إلى حد كبير مع التوقعات.

كما قامت الإدارة بتقييم المؤشرات المحتملة للانخفاض في القيمة، وبعد النظر في أحدث التقييمات المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي تشير إلى وجود هامش أمان كبير مقارنة بالقيم الدفترية ذات الصلة، فقد استنتجت عدم وجود أي انخفاض في القيمة أو ضرورة لإجراء تعديلات تقييم جوهرية كما في تاريخ إعداد التقرير.

تحتفظ المجموعة بمركز سيولة قوي، مدعوم بتحصيلات نقدية جيدة وتوفر مصادر تمويل. وبناءً عليه، لا يُتوقع أن يكون لهذه التطورات تأثير سلبي جوهري على المركز المالي الموحد الموجز المرحلي للمجموعة أو نتائج عملياتها أو تدفقاتها النقدية. وستواصل الإدارة متابعة الوضع عن كثب، وستعيد تقييم استنتاجاتها في حال حدوث أي تغيرات جوهرية في الظروف.

٢ - ٢ ملخص معلومات السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية والتقديرات والأحكام وطرق الاحتساب المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية هي ذاتها المطبقة عند إعداد البيانات المالية الموحدة المنشورة سابقاً للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢ - ٣ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

هناك عدد من المعايير الجديدة التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦، ويُسمح بالاتباع المبكر لها، إلا أن المجموعة لم تقم بالاتباع المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية.

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة سارية المفعول في الفترات السنوية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٦.

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

	تاريخ السريان
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – المجلد ١١	١ يناير ٢٠٢٦
العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة – التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧	١ يناير ٢٠٢٦
تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧	١ يناير ٢٠٢٦

ليس لهذه المعايير / التحسينات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية للمجموعة.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة والتي لم تسر بعد

صدرت المعايير المعدلة والتفسيرات التالية، لكن لم يسر مفعولها بعد بالرغم من السماح بالاتباع المبكر:

	تاريخ السريان
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
التحويل إلى عملة العرض مفرطة التضخم – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ -	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢٠- موجودات ومطلوبات تنظيمية	١ يناير ٢٠٢٩

بخلاف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

٢ - ٤ الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٢٦، أعلنت إعمار العقارية ش م ع ("إعمار العقارية")، وهي الشركة الأم، في سوق دبي المالي عن نيتها تقديم عرض نقدي اختياري بقيمة ١٥ درهم للسهم الواحد لاستحواذ حصص الشركة التي لا تمتلكها الشركة الأم والشركة التابعة لها بشكل غير مباشر بالكامل. يظل العرض خاضع لموافقة أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم.

٣ - المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهو قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط يجب الإفصاح عنه. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لأعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال
تتعلق الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة الموجزة المرحلية 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 الموجزة المرحلية تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

موسمية ودورية العمليات المؤقتة
لم تكن هناك أي بنود هامة ذات طبيعة موسمية أو دورية في العمليات المؤقتة خلال الفترتين المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٤ - الإيرادات وتكاليف الإيرادات

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		***فترة الثلاثة أشهر المنتهية في***	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥* *ألف درهم*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥* *ألف درهم*
الإيرادات				
بيع الوحدات السكنية	**٢٠,٩٦٧,٠٣٥**	١٦,٥٠٩,٩٥٨	**٨,٥٠٢,٦٠٨**	٧,٣١٠,٧٦٢
بيع الوحدات التجارية وقطع الأراضي وإيرادات من خدمات التطوير	**١,١٩٠,٧٨٤**	١,١٣٣,٧٦٦	**٣١٨,٦٧٤**	٤٠٣,٢١٥
	٢٢,١٥٧,٨١٩	١٧,٦٤٣,٧٢٤	**٨,٨٢١,٢٨٢**	٧,٧١٣,٩٧٧
تكلفة الإيرادات				
تكلفة الوحدات السكنية	**٩,٨٨١,٤٠٧**	٧,٧٢٣,٢٤٤	**٤,٠٨٤,٦٢٦**	٣,٣٥٠,٣٣٩
تكلفة الوحدات التجارية وقطع الأراضي	**١٧,٣٨٧**	٤٦,٩٣٥	**٦٨٧**	٥,٣٨٣
	٩,٨٩٨,٧٩٤	٧,٧٧٠,١٧٩	**٤,٠٨٥,٣١٣**	٣,٣٥٥,٧٢٢

٤ - الإيرادات وتكاليف الإيرادات (تتمة)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية وفي نقطة زمنية محددة:

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر ***٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر* *٢٠٢٥* *ألف درهم*	***٣٠ سبتمبر*** ***٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر* *٢٠٢٥* *ألف درهم*
الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية	**٢٢,٠٧٩,٣٨٣**	١٧,٦٤٣,٧٢٤	**٨,٨٢١,٢٨٢**	٧,٧١٣,٩٧٧
الإيرادات المثبتة في نقطة زمنية محددة	**٧٨,٤٣٦**	-	**-**	-
	٢٢,١٥٧,٨١٩	١٧,٦٤٣,٧٢٤	**٨,٨٢١,٢٨٢**	٧,٧١٣,٩٧٧

٥ - المصاريف البيعية والعمومية والادارية

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر ***٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر* *٢٠٢٥* *ألف درهم*	***٣٠ سبتمبر*** ***٢٠٢٦*** ***ألف درهم***	*٣٠ سبتمبر* *٢٠٢٥* *ألف درهم*
مصاريف البيع والتسويق	**٧٢٣,٨٩٥**	٤٩٠,٤٥٤	**٣٠٣,١٢٠**	٢١٢,٠١٤
تبرعات*	**٢٠٠,٠٠٠**	-	**-**	-
رواتب ومصاريف ذات علاقة	**١٦٩,٨٦٩**	١٤٣,٥٧٧	**٥٠,٩٤٥**	٥٢,٣٠٨
مصاريف إدارة العقارات	**٤٩,٣٢٧**	٦٧,١٩١	**١٣,٤٧٣**	٢٧,٤١٠
الاستهلاك	**٩,١١٧**	١٠,٤٧٧	**٣,٥١٩**	٢,٣٠٥
مصاريف أخرى	**٧٩٢,٧٣٨**	٦٣٧,٠١٠	**٣٠٣,٤٨٣**	٢٧٤,٤٧٤
	١,٩٤٤,٩٤٦	١,٣٤٨,٧٠٩	**٦٧٤,٥٤٠**	٥٦٨,٥١١

*بموجب قرار خاص صدر عن اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٦، وافقت لجنة الاستثمار على تبرعات بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ ألف درهم.

٦ - دخل التمويل

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
دخل التمويل من الودائع الثابتة وعند الطلب لدى البنوك	**١,١٥٢,١٦٨**	٨٦٥,٢٧٧	**٤١٧,٣٧٢**	٣٢٣,٢٢١
دخل تمويل آخر (١)	**١٣٣,٤٦٥**	١٣٤,٨٩٠	**٣٣,٩٥٥**	٤٢,١٧٩
	١,٢٨٥,٦٣٣	١,٠٠٠,١٦٧	**٤٥١,٣٢٧**	٣٦٥,٤٠٠

(١) يتعلق بدخل التمويل الناتج عن عكس أثر الخصم على ذمم مدينة طويلة الأجل.

٧ - تكلفة التمويل

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥*
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
تكلفة التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة	**٤,٨٠٤**	١٣,٤٤٥	**١,٥٧٥**	٥,٧٨٣
تكلفة التمويل الأخرى (١)	**١٨٢,٢٢٩**	١٣٠,٢٢٧	**٥٢,٧١٨**	٤٦,٦٤٨
	١٨٧,٠٣٣	١٤٣,٦٧٢	**٥٤,٢٩٣**	٥٢,٤٣١

(١) خلال الفترة، قامت المجموعة بإدراج تكاليف تمويل عند عكس أثر الخصـــم على ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ٣٨,٦٩٢ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥- ٤١,٠٦٨ ألف درهم).

٨ - ضريبة الدخل

بعد فرض الحد الأدنى للضـــريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتثبيت مصـروف إضـافي للضـريبة التكميلية لضـمان الامتثال للوائح الحد الأدنى للضـريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة البالغ ١٥٪. تقع المجموعة ضمن نطاق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بناءً على حد الإيرادات الموحدة المطبقة. إن متوسط معدل الضـريبة الفعلي السـنوي للمجموعة لفترة التسـعة أشـهر المنتهية في ٣٠ سـبتمبر ٢٠٢٦ هو ١٣.٨٪ (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥- ١١.١٪). تتألف العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي كما يلي:

	فترة التسعة أشهر المنتهية في		*فترة الثلاثة أشهر المنتهية في*	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦***	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم	*ألف درهم*	***ألف درهم***	*ألف درهم*
بيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي				
مصروف/ (دخل) ضريبة الدخل الحالية، بالصافي الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في الإمارات العربية المتحدة	٧٧٧,٥٧٨	٧٨,٧٥١	٣١٧,٧٤٠	(٢٤٢,٢٠٦)
	٩٤٦,٠٢٨	١,٠٠٧,٥٨٦	٣٥٣,٨٥٩	٥٢٤,٩٧٦
	١,٧٢٣,٦٠٦	١,٠٨٦,٣٣٧	٦٧١,٥٩٩	٢٨٢,٧٧٠

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم	*ألف درهم (مدققة)*
بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي		
رصيد ضريبة الدخل مستحقة الدفع في بداية الفترة/السنة	٢,٢٢٨,٤٢٩	٤٨٦,٣٦٧
المحمل للفترة/للسنة، بالصافي	١,٧٢٣,٦٠٦	١,٨٨٥,٢٦٢
المدفوع خلال الفترة/السنة	(٦٦٣,٣٩٦)	(١٤٣,٢٠٠)
رصيد ضريبة الدخل مستحقة الدفع في نهاية الفترة/السنة، بالصافي	٣,٢٨٨,٦٣٩	٢,٢٢٨,٤٢٩

قامت المجموعة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٣ (القرار الوزاري رقم ١٢٠) بموجب القواعد الانتقالية للمرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضرائب الشركات والأعمال على الممتلكات غير المنقولة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولضمان الامتثال وتحقيق مزيد من الوضوح بشأن الطريقة المناسبة لاحتساب تأثير القرار الوزاري رقم ١٢٠، تم تقديم طلب توضيح رسمي إلى الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات العربية المتحدة. بناء على الرد المستلم، قامت الإدارة بتثبيت الإعفاء الضريبي في الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بما يتماشى مع مبادئ التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "التقديرات غير المؤكدة حول معالجة ضريبة الدخل".

٩ - النقد وما يعادله

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
النقد في الصندوق	١,٠٧٩	١,٠٦٤
الحسابات الجارية وحسابات الودائع البنكية تحت الطلب	٣٩,٧٣٠,٣٤٧	٣٥,٧٥١,٤٨٣
ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر	٥٥,٨٣٣	٤,٠٥١,٨٤٣
رصيد النقد وما يعادله	**٣٩,٧٨٧,٢٥٩**	٣٩,٨٠٤,٣٩٠

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ النقد وما يعادله ٣٩,٧٨٧,٢٥٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٣٩,٨٠٤,٣٩٠ ألف درهم).

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

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، تتضمن الأرصدة لدى البنوك مبلغ ٣٦,٢٧٩,٣٠٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٣٢,٩٩٥,١٤٤ ألف درهم) مقابل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الودائع/ الأرصدة غير مرهونة.

١٠ - الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
الذمم المدينة التجارية		
مبالغ تستحق خلال ١٢ شهراً	**١,٣٩٧,٨٥٧**	١,٢٠٦,٦٤٩
الذمم المدينة التى لم تصدر بها فواتير		
الذمم المدينة التى لم تصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً	**٤,٢٥٦,٧١٤**	٤,٢١٣,٩٠٤
الذمم المدينة التى لم تصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً	**١,٨٧٥,١٢٧**	٢,١٤٥,٩٩٧
	٦,١٣١,٨٤١	٦,٣٥٩,٩٠١
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير	**٧,٥٢٩,٦٩٨**	٧,٥٦٦,٥٥٠

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير أعلاه بعد خصم ٢٠,٩٧٧ ألف درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٢٠,٩٧٧ ألف درهم)* تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها وتمثل أفضل تقديرات الإدارة لخسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل بالكامل.

١١ - الموجودات الأخرى والذمم المدينة والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
عمولة مبيعات مؤجلة (١)	٣,٤١٣,١٤٥	٣,٤٣٧,١١٨
الدفعات المقدمة إلى المقاولين وأطراف أخرى (٢)	٣,٠٨٢,٠٢٥	١,٧٠٤,٢٠٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)	٢,٤٠٤,٦٠٩	٢,٥٠٧,٠٩٧
ضريبة قيمة مضافة قابلة للتحصيل، بالصافي	٥٤٩,٩٤٨	٢٥٥,٤١٨
مصاريف مدفوعة مقدماً	٧,٦٠٦	٦,٠٩٧
الذمم المدينة الأخرى والودائع	١٩٦,٧١٠	٨٥,٧٤٢
	٩,٦٥٤,٠٤٣	٧,٩٩٥,٦٧٥

إن الذمم المدينة الأخرى والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً من المتوقع تحصيلها خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

(١) يتم إطفاء مصروف عمولة المبيعات المؤجلة المتكبد للحصول على عقد مع العملاء أو الوفاء به على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.
(٢) تتم تسوية الدفعات المقدمة للمقاولين عند بدء الأعمال مقابل مستخلصات الأعمال المرحلية الصادرة عن المقاولين على مدى فترة إنشاء المشروع.

١٢ - عقارات لغرض التطوير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)	٢١,٤٨٥,٩٢٨
زائداً: التكلفة المتكبدة خلال الفترة	١٠,٦٩٠,٥٧٥
ناقصاً: التكلفة المحولة إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة	(٩,٨٩٨,٧٩٤)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٢,٢٧٧,٧٠٩

١٣ - موجودات مالية أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
ودائع قصيرة الأجل:		
الودائع الثابتة التى تستحق فى الأصل بعد أكثر من ثلاثة أشهر	٨,٩٤٣,٧٤٦	١,٥٠٥,٣٦٣
	٨,٩٤٣,٧٤٦	١,٥٠٥,٣٦٣

١٤ - القروض للمشاريع المشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبى الجنوب دي دبليو سى ذ.م.م*	٧٨٦,٨٥٥	٧٠٥,٣٥٩
زعبيل سكوير ذ.م.م	١٣٢,٠٤٤	١٣٤,٥٤٥
أولد تاون فيوز ذ.م.م	٩٣٣	١,٢٧٤
	٩١٩,٨٣٢	٨٤١,١٧٨

القروض للمشاريع المشتركة غير مضمونة ويتم سدادها وفقاً لشروط الاتفاقية ولا تترتب عليها أية فوائد.

*يتضمن هذا ٣٧٨,١١٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٣٨٠,٦١٨ ألف درهم) ومن المتوقع تحصيله بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١٥ - استثمارات في المشاريع المشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
إعمار دبى الجنوب دي دبليو سى ذ.م.م	٢,٣٤٦,٠٢٦	١,٣٦٣,٧١٣
زعبيل سكوير ذ.م.م	٣٢٤,٧٤٦	٢٩٧,٩٨٠
أولد تاون فيوز ذ.م.م	٦,٧٣٢	٨,٢٣٣
صافى الاستثمار فى المشاريع المشتركة كما فى نهاية الفترة/السنة	٢,٦٧٧,٥٠٤	١,٦٦٩,٩٢٦

١٥ - استثمارات في المشاريع المشتركة (تتمة)

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في مشاريعها المشتركة:

	بلد التأسيس	***حصة الملكية***	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
زعبيل سكوير ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٠.٠٠٪	٥٠.٠٠٪
أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦١.٢٥٪	٦١.٢٥٪

خلال الفترة، قامت المجموعة بتثبيت مبلغ ١,٠٠٩,٣٠٢ ألف درهم *(٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - ٢٥٥,٦٧١ ألف درهم)* مقابل حصتها من أرباح المشاريع المشتركة ومبلغ ١,٧٢٤ ألف درهم *(٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - ١٠,٩٩٣ ألف درهم)* مقابل دخل توزيع الأرباح المستلمة من المشاريع المشتركة.

١٦ - الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)*
مستحقات تكاليف عقود المشاريع	٤,٦٥١,٣٣١	٣,٨٤٦,٦٨٠
دائنون لشراء أراضي	١,٥٦٠,٦٥٣	٢,٤٩٨,٢٨٨
مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)	١,١٦٤,٩٤٨	١,٨٠٢,٩٢٧
توزيعات أرباح مستحقة الدفع من قبل شركة تابعة إلى الحصص غير المسيطرة(١)	١,٠٠٠,٠٠٠	-
ذمم دائنة تجارية	٨١٦,٦٠٨	٧٦٨,٦٩٣
عمولات مبيعات مستحقة الدفع	١٥٠,٧٧٨	٥٣٥,١٦٠
مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية	٩٦,٦٦٤	٢٢٢,٩٨٣
مطلوبات عقود الإيجار	١١,٥٨٨	١٢,١٥٠
الذمم الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة الدفع	٣٦٩,٦٠٠	٤٦١,٩٩٥
	٩,٨٢٢,١٧٠	١٠,١٤٨,٨٧٦

(١) يتعلق ذلك بتوزيعات الأرباح المعلنة من قبل شركة تابعة خلال الفترة لصالح مساهم غير مسيطر والتي تم سدادها لاحقاً.

١٧ - قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
صافى القروض والسلفيات التى تترتب عليها فوائد فى نهاية الفترة/السنة	**٣,٦٧٣**	٣,٦٧٣
آجال استحقاق القروض والسلفيات التى تترتب عليها فوائد:		
بعد ١٢ أشهر	**٣,٦٧٣**	٣,٦٧٣
	٣,٦٧٣	٣,٦٧٣

حصلت المجموعة على تسهيلين بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم. تم تجديد التسهيلين لمدة خمس سنوات، ويستحقان في سبتمبر ٢٠٣٠، ويخضعان لمعدل ربح بسعر الايبور لمدة شهر واحد أو ٣ أشهر زائداً هامش. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ المستحق من التسهيلين ٣,٦٧٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٣,٦٧٣ ألف درهم) .

١٨ - الضمانات والمطلوبات الطارئة

قدمت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ ٤,٠٨٩,٩٥٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٥,٧٨٨,١٤٥ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

١٩ - الالتزامات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لدى المجموعة التزامات بمبلغ ٢١,٦٢٤,٦٧٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٢٠,٨١٥,٤٠١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية الفترة/السنة بعد خصم قيمة الفواتير المستلمة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير 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.

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

٢٠ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

تجري المجموعة، أثناء سير الأعمال العادية، معاملات مع الأفراد والمنشآت الأخرى التي تندرج ضمن تعريف طرف ذي علاقة. وتتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة موظفو الإدارة العليا والشركات المملوكة تحت سيطرة مشتركة ومشاريع مشتركة وغيرها.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

	فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥*
	ألف درهم	*ألف درهم*
الشركة الأم:		
الإيرادات	١١٨,٠٨٩	١١٩,٠٩٨
المصاريف البيعية والعمومية والادارية (راجع (١) أدناه)	٦٨٥,٠١٣	٥٤٤,٠١٤
تكلفة التمويل	١٠٧	٢,٣٤٢
سلفيات (راجع (٣) أدناه)	-	١,٧٥٠,٠٠٠
سداد سلفيات (راجع (٣) أدناه)	-	(١,٧٥٠,٠٠٠)
سداد مطلوبات عقود الإيجار	٢,٣٣٨	-
المنشآت الشقيقة:		
الإيرادات (راجع (٢) أدناه)	٨٨٩,٥٨٨	٩٣٥,٢٨٣
المصاريف البيعية والعمومية والادارية	٤,٠٣٧	١٦,٥٠٧
مصروفات تطوير العقارات	١٨٦,٧٥٣	١٨٣,٥٦٨
سداد مطلوبات عقود الإيجار	١,٣٢١	-
تكلفة التمويل	١٩٤	-
المشاريع المشتركة:		
الإيرادات	٩٨,٣٧٤	١٧,٤١٨

٢٠ - إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

معاملات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

إن أرصدة الطرف ذي العلاقة (وبنود بيان المركز المالي الموحد الموجز المرحلي التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها) كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
الشركة الأم:		
موجودات أخرى وذمم مدينة وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً (راجع (٢) أدناه)	**٣١٦,٢٥٦**	٢٥٠,٦٠٥
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	**١,١١٧,٥٨٦**	١,٧٥٥,٥٥٢
بند مطلوبات عقود الإيجار	**٥,٤٧٣**	٤,٧٤٥
المنشآت الشقيقة:		
موجودات أخرى وذمم مدينة وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً	**٢,٠٨٧,٨٥١**	٢,٢٥٦,٤٩٢
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	**٢٨,٨٨٣**	٤٧,٣٧٥
بند مطلوبات عقود الإيجار	**٥,٧٧٣**	٧,٤٠٥
المشاريع المشتركة:		
موجودات أخرى وذمم مدينة وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً	**٥٠٢**	-
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	**١٨,٤٧٩**	-

(١) تخصيص مصروفات الشركة:

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

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشاريع تطوير العقارات المخصصة للبيع في دبي كريك هاربور. وفقا لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل خدمات التطوير والأرباح المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في دبي كريك هاربور إلى الشركة، التي كانت قد تكبدت تكاليف التطوير، بما فيها تكاليف البنية التحتية، قبل الاستحواذ.

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

(٣) المبالغ مستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ مستحقة الدفع إلى الشركة الأم كانت غير مضمونة وقابلة للدفع عند الطلب. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ ٧,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥- ٧,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم) ويخضع هذا التسهيل لمعدل فائدة بسعر الايبور لمدة ٣ أشهر زائداً ١٪ سنوياً. تم سداد كامل المبلغ خلال السنة السابقة.

٢٠ - إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم
مكافآت قصيرة الأجل	١٦,٥٧٤	١٢,٨٠٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٥٢٥	٤٧٩
	١٧,٠٩٩	١٣,٢٨٨

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٨ موظفين (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥- ٩ موظفين).

٢١ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض المقدمة إلى المشاريع المشتركة والمدينين الآخرين والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من دائنون لشراء أراضي والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة وتوزيعات أرباح مستحقة من شركة تابعة لصالح الحصص غير المسيطرة والدائنين التجاريين وعمولات المبيعات مستحقة الدفع ومطلوبات عقود الإيجار والذمم الدائنة الأخرى والمبالغ المحتجزة الدائنة والقروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد.

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 للموجودات والمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تساوي تقريباً قيمتها الدفترية نظراً لتواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لتلك الأدوات.

٢٢ - توزيعات الأرباح

وافق مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ٢٦ مارس ٢٠٢٦ على دفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٤,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (١ درهم للسهم الواحد) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وتمّ دفعها في ١٣ أبريل ٢٠٢٦.