

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الصفحات

١	تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٧ - ١٧	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

دبي

الإمارات العربية المتحدة

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة ديار للتطوير ش.م.ع.، دبي، الإمارات العربية المتحدة ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وبيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموجز الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموحدة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي ينفذها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية إجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الجوهرية التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبيدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



أكبر أحمد

رقم القيد ١١٤١

٩ مايو ٢٠٢٣

دبي

الإمارات العربية المتحدة

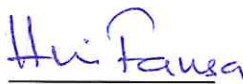
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

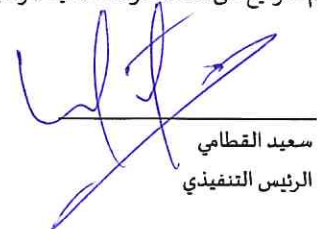
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم (مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥٢١,٤٦٣	٥١٨,٨٥٣	٦	الممتلكات والمعدات
٧٦٢,٧٧٦	٧٦٣,١٣٤	٧	العقارات الاستثمارية
١,٣٥٦,٦٧١	١,٣٦٩,٣٠٨		الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
٢٧٦,٢٩٤	٤٦٦,٢٥٥	٨	الذمم التجارية والعقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤,٨٩٤	٤,٥٣٥		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٩٢٢,٠٩٨	٣,١٢٢,٠٨٥		
الموجودات المتداولة			
١,٤٦٣,٢٥٩	١,٣٤٥,٥٧٥	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٣,٠٤٢	٢,٥١٥		المخزون
٦٣٥,٢١١	٥٥١,٨١٨	٨	الذمم التجارية والعقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٢١٢,٨٩٧	٢١٣,١٤٠	١٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٣٩,٩٠٧	١,٠٠٤,٨٥٣		النقد والأرصدة لدى البنك
٣,٢٥٤,٣١٦	٣,١١٧,٩٠١		
٦,١٧٦,٤١٤	٦,٢٣٩,٩٨٦		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية			
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١١	رأس المال
١٤,٤٢٤	١٤,٤٢٤		الاحتياطي القانوني
(١٤,٤٤١)	(١٤,٨٠٠)		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
١٢٦,٦٦٤	١٨٢,٤٦٥		الأرباح المحتجزة
٤,٥٠٢,٤٨٥	٤,٥٥٧,٩٢٧		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٨٣٨,٢٦١	٨١٠,١٧٦	١٢	القروض
١٣,٤٠٩	١٦,٢٠٤		ذمم المحتجزات الدائنة
١٦,٠٧٠	١٦,٤٧٢		المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٨٦٧,٧٤٠	٨٤٢,٨٥٢		
المطلوبات المتداولة			
٩٩,٢٤٧	٩٠,٧٩٤	١٢	القروض
١٩٦,٤٣٩	٢٤٠,٦٤١	١٣	الدفعات المقدمة من العملاء
٤٦٥,٧١٤	٤٦٢,٩٧٤	١٤	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٤٤,٤٠٨	٤٤,٥٥٥		ذمم المحتجزات الدائنة
٣٨١	٢٤٣	١٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٠٦,١٨٩	٨٣٩,٢٠٧		
١,٦٧٣,٩٢٩	١,٦٨٢,٠٥٩		إجمالي المطلوبات
٦,١٧٦,٤١٤	٦,٢٣٩,٩٨٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقرير المعمول بها لإعداد التقارير المالية المرحلية، تظهر المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

تم التوقيع على هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢٣ من قبل:



هاني فنسه
رئيس الدائرة المالية



سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	(غير مدقق)
١٦١,٨٩٧	٣١٢,٥٣٩	الإيرادات
(٩٩,٩٤٤)	(٢١٠,٧٦٢)	التكاليف المباشرة
(٤٣,٦٥٠)	(٥٥,٦٩٠)	المصروفات العمومية، الإدارية والبيعية
١,٢٠٠	٦,٣٧٨	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٧,٠٠٣)	(١٤,٠٠٩)	تكاليف التمويل
(٧٩)	(٨٩)	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
١٤٩	٥,٠٦٢	إيرادات التمويل
١٢,٤٩٢	١٢,٩٢٢	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٢٥,٠٦٢	٥٦,٣٥١	ربح الفترة
٠,٤٣ فلس	١,٢٩ فلس	١٩ ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموجز الموحد

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)		
الربح للفترة	٥٦,٣٥١	٢٥,٠٦٢
الخسارة الشاملة الأخرى		
البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر		
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة		
العادلة	(٣٥٩)	(٦٤٤)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٥٥,٩٩٢	٢٤,٤١٨

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الأرباح المحتجزة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	٣٠٣,٤٣٨	(١٣,٨٧٤)	(١,٧٠٥,٦٠٠)	٤,٣٦١,٩٦٤
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ كما تم بيانه سابقاً (مدقق)				
-	-	-	٢٥,٠٦٢	٢٥,٠٦٢
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)				
-	-	(٦٤٤)	-	(٦٤٤)
ربح الفترة				
-	-	(٦٤٤)	٢٥,٠٦٢	٢٤,٤١٨
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)				
٥,٧٧٨,٠٠٠	٣٠٣,٤٣٨	(١٤,٥١٨)	(١,٦٨٠,٥٣٨)	٤,٣٨٦,٣٨٢
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (غير مدقق)				
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤,٤٢٤	(١٤,٤٤١)	١٢٦,٦٦٤	٤,٥٠٢,٤٨٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ كما تم بيانه سابقاً (مدقق)				
-	-	-	٥٦,٣٥١	٥٦,٣٥١
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)				
-	-	(٣٥٩)	-	(٣٥٩)
ربح الفترة				
-	-	(٣٥٩)	٥٦,٣٥١	٥٥,٩٩٢
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)				
-	-	-	(٥٥٠)	(٥٥٠)
تعديلات على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة [راجع إيضاح ١٠ (ب)]				
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤,٤٢٤	(١٤,٨٠٠)	١٨٢,٤٦٥	٤,٥٥٧,٩٢٧
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)				

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢		
ألف درهم	ألف درهم		(غير مدقق)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
١١٥,٣٢٧	(١١,٨٠٧)	١٥	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(١,٦٤٢)	(١,٢٧٩)		إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٣٥٨)	(٦٥)		إضافات إلى الاستثمارات العقارية
-	٢,٠٠٠		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
١٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٢,٣٩٤	١٥٠		إيرادات من ودائع لأجل
١٣٥,٣٩٤	٣٥,٨٠٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
(٣٧,٠٣٨)	(١٤٥,٤٨٩)	١٢	تسديد قروض
٥٠٠	٢٢٤,٩٩٣	١٢	سحب قروض
(١٤,١٤٨)	(٦,٢٠٨)		تكاليف تمويل مدفوعة
٥٠,٦٨٦	٧٣,٢٩٦		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٠٠,٠٣٥	٩٧,٢٩٥		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٦٩٤,٩٩٠	٣٩٨,٠٢٩		النقد وما يعادله في بداية الفترة
(٨)	(٣٢)		المحمل لانخفاض قيمة أرصدة مصرفية
٨٩٥,٠١٧	٤٩٥,٢٩٢		النقد وما يعادله في نهاية الفترة
لغرض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من:			
٢,٠٠٦	٦٣٣		نقد في الصندوق
٤٩٩,٤٢٧	٣٧٧,٠٣٢		حسابات جارية
٥٠٤,٠٢٠	١٤٨,٥٧٠		ودائع ثابتة
١,٠٠٥,٤٥٣	٥٢٦,٢٣٥		ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(٦٠٠)	(٤٤٠)		النقد وأرصدة مصرفية، صافي
١,٠٠٤,٨٥٣	٥٢٥,٧٩٥		ناقصاً: ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
(١٠٩,٨٣٦)	(٣٠,٥٠٣)		النقد وما يعادله
٨٩٥,٠١٧	٤٩٥,٢٩٢		

١ الوضع القانوني والأنشطة

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي"). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة. صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ ودخل حيز التنفيذ بالكامل في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته ("قانون ٢٠١٥"). وقد اعتمدت الشركة متطلبات قانون الشركات الجديد خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية الموجزة/الموحدة". يتعين قراءة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢٢.

٢-٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للسنة الجارية

إن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، تم اعتمادها في هذه البيانات المالية الموحدة.

قامت المجموعة في هذه السنة باعتماد عدد من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري لفترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

ولم يترتب على اعتماد هذه التعديلات أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة ولكن قد يؤثر اعتمادها على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين

(ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

تم تأجيل تاريخ التطبيق إلى أجل غير مسمى.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.

تتوقع المجموعة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما يسري العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٣ التقديرات والافتراضات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٤ إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في:

- مخاطر السوق (وتتضمن مخاطر العملات ومخاطر الأسعار ومخاطر التدفقات النقدية وسعر فائدة القيمة العادلة)
- مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تشتمل هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة فيما يتعلق بإدارة المخاطر المالية ضمن التقارير المالية الموحدة السنوية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع الأهداف والسياسات المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٥ معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على الغرض من توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية هما: قطاع أنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك أنشطة العقارات والتأجير) وقطاع إدارة العقارات والمرافق والضيافة.

تراقب الإدارة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية.

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)			
٢٤٥,٥٤٩	٣٣,٣٠٥	٣٣,٦٨٥	٣١٢,٥٣٩
إيرادات القطاع - خارجية			
٣٦,٢٠٩	٥,٩٨٠	١٤,١٦٢	٥٦,٣٥١
أرباح القطاع			
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)			
٥,٠٤٧,٧٣٦	٣٨٨,٣١٧	٨٠٣,٩٣٣	٦,٢٣٩,٩٨٦
موجودات القطاع			
١,٣٧٦,١١٠	٢٨٩,٦٢١	١٦,٣٢٨	١,٦٨٢,٠٥٩
مطلوبات القطاع			
أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (غير مدقق)			
١٠١,٣٧٧	٢٨,٨٣٣	٣١,٦٨٧	١٦١,٨٩٧
إيرادات القطاع - خارجية			
٩,٠١١	٢,٨٤٩	١٣,٢٠٢	٢٥,٠٦٢
أرباح القطاع			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)			
٥,٠٨٥,٧١٣	٢٨٣,٥١٧	٨٠٧,١٨٤	٦,١٧٦,٤١٤
موجودات القطاع			
١,٤٨٢,٨٥٠	١٧٠,٤٨٥	٢٠,٥٩٤	١,٦٧٣,٩٢٩
مطلوبات القطاع			

تقيد الإيرادات من أنشطة التطوير العقاري مع مرور الوقت، ويتم الاعتراف بالإيرادات من الضيافة إدارة العقارات والمرافق عند نقطة زمنية محددة وعلى مدار الوقت.

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٥,٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٠,٥ مليون درهم).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تمة)

٦ الممتلكات والمعدات

تتضمن أرصدة الممتلكات والمعدات مباني وتحسينات إيجارية وأثاث وتركيبات ومعدات مكتبية وسيارات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز.

قامت الإدارة بمراجعة تقييم السنة السابقة لجميع الفنادق الثلاثة وتعتقد أنه لا يوجد فرق جوهري في القيمة القابلة للاسترداد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

لدى المجموعة سياسة لاحتساب استهلاك الموجودات بطريقة القسط الثابت، وفق معدلات محتسبة لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة. تقوم المجموعة باحتساب استهلاك للمباني على مدى ٥٠ سنة بينما يتم احتساب استهلاك للأثاث والتجهيزات على مدى فترة من ٥ إلى ١٥ سنة. علاوة على ذلك، بلغت قيمة مصاريف الاستهلاك للمجموعة في الفترة الحالية ٤,٣ مليون درهم (٣١ مارس ٢٠٢٢: ٤,١ مليون درهم)

٧ العقارات الاستثمارية

مبنى للاستخدام المتنوع	المواقف	وحدات المخازن	وحدات التجزئة	مبنى سكني خدمي	٣١ مارس ٢٠٢٣ إجمالي ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ إجمالي ألف درهم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(مدقق)	(مدقق)
٣	٣	٣	٣	٣		
تسلسل القيمة العادلة						
١٦١,٠٤١	٧٤,٢٠١	١٤,٠٤٥	٢٢٢,٠٤٢	٢٩١,٤٤٧	٧٦٢,٧٧٦	٧٥٨,٢٣١
القيمة العادلة في بداية فترة التقرير/ السنة						
٤٢	-	-	٢١٧	٩٩	٣٥٨	١,٣٥٦
إضافات						
-	-	-	-	-	-	٣,١٨٩
المحول من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع						
-	-	-	-	-	-	-
صافي الخسائر من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية						
١٦١,٠٨٣	٧٤,٢٠١	١٤,٠٤٥	٢٢٢,٢٥٩	٢٩١,٥٤٦	٧٦٣,١٣٤	٧٦٢,٧٧٦
القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير/ السنة						

تمثل الاستثمارات العقارية عقارات محتفظ بها بالقيمة العادلة وكذلك وفق أية مكاسب/خسائر ضمن نموذج القيمة العادلة يتم معاملتها بما يتفق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بإعادة تصنيف وحدات الشقق الخدمية بمبلغ ٣,٢ مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٩).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٢٦ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٢).

قامت الإدارة بمراجعة تقييم السنة السابقة لجميع عقاراتها الاستثمارية وتعتقد أنه لا يوجد فرق جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٨ الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
ألف درهم (مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
٦٧١,٤٥٦	٧٦٩,٦٣٦	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير
٢٤٠,٠٤٩	٢٤٨,٤٣٧	الذمم المدينة الأخرى
٩١١,٥٠٥	١,٠١٨,٠٧٣	
٦٣٥,٢١١	٥٥١,٨١٨	متداول
٢٧٦,٢٩٤	٤٦٦,٢٥٥	غير متداول
٩١١,٥٠٥	١,٠١٨,٠٧٣	الإجمالي
الذمم التجارية المدينة		
١٠٢,٠١٣	١٥١,٨٦٠	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا
موجودات العقود		
٢٩٣,١٤٩	١٥١,٥٢١	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير
٢٧٦,٢٩٤	٤٦٦,٢٥٥	مبالغ مستحقة القبض بعد ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير
٦٧١,٤٥٦	٧٦٩,٦٣٦	

إن الذمم التجارية المدينة المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢١,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢١,٦ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم التجارية المدينة المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للاسترداد.

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تتضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع قطعة أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي وعقارات خاضعة للتطوير وعقارات مكتملة محتفظ بها في المخزون. تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بإعادة تصنيف الوحدات في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٣,٢ مليون درهم إلى عقارات استثمارية بناءً على التغيير في الاستخدام لهذه الوحدات (إيضاح ٧)

تم رهن قطع أراضي تشمل المشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٨٧٢,١ مليون درهم (٢٠٢٢: ٨٤٣ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات مكتملة بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٥,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٥,٦ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٢).

في الفترة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ ١٧٨,٤ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٠٦ مليون درهم ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢: ٢٥,٦ مليون درهم) مدرج في الربح أو الخسارة ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها البالغة ٢٣٣,٣ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٣٧,٨ مليون درهم وفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢: ٩٢,٣ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٥٢٨,٩ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٩٣,٦ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع لسيطرة أو مشتركة، بشكل مباشر أو غير مباشر، من قبل المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة، أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل جوهري.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال الفترة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
		مساهم الرئيسي النهائي
١٣٩	٣,٣٤٩	الإيرادات التشغيلية / الإيرادات التمويلية الأخرى
٥,٥٧٤	١٠,١٥٤	تكاليف التمويل
١٢٣,٥٩٣	٥٠٠	قروض مسحوبة
١٤٥,٤٩٠	٣٧,٠٣٨	سداد قروض
		مشروع مشترك
١٦٥	٥٦٩	الإيرادات التشغيلية الأخرى
		شركة زميلة
٢,٠٠٠	-	توزيعات أرباح

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
٣,٣٣٧	٤,٠٦١	الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل
١٦٤	١٠٣	منافع إنهاء الخدمة وما بعد التوظيف
-	٩٠	أتعاب مجلس الإدارة
٣,٥٠١	٤,٢٥٤	

خلال الفترة الحالية، تم الاعتراف بمخصص إضافي لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٥٥ مليون درهم (خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢: لا شيء) بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٣.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
(مدقق)	(غير مدقق)	
		متداولة
١,٠٨٤	١,٣٢٩	المستحق من ائتلاف مشترك
٢٤٥,٤٢٦	٢٤٥,٤٢٦	المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى
٢٤٦,٥١٠	٢٤٦,٧٥٥	
(٣٣,٦١٣)	(٣٣,٦١٥)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٢١٢,٨٩٧	٢١٣,١٤٠	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعتقد الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة واتفاقية التسوية المشروطة الموقعة مع طرف ذي صلة خلال عام ٢٠٢٢ (راجع الإيضاح رقم ١٧ لمزيد من التفاصيل)، فإن صافي رصيد الذمم المدينة من الطرف ذي الصلة والبالغ ٢١٢ مليون درهم قابل للاسترداد. وفقًا لذلك، لم يتم إجراء أي تعديل إضافي على القيمة الدفترية للمبلغ المستحق كما في تاريخ التقرير.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك مبالغ محتفظ بها لدى أكبر مساهمي المجموعة وأرصدة حسابات بنكية تبلغ ١٧٢,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٦٦,٦ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٤١٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٥٤,٢ مليون درهم)، في معدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، طبقت الإدارة بعض الافتراضات والأحكام الرئيسية وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية من أجل تحديد الخسارة الانتمانية المتوقعة التي تتضمن استخدام معلومات مستقبلية متنوعة يمكن أن تؤثر على توقيت و / أو مبلغ الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى أطراف ذات علاقة من:

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدقق)	(مدقق)
متداولة	
١٤٣	٢٧١
مستحق إلى المساهم الرئيسي النهائي	
١٠٠	١١٠
مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة	
٢٤٣	٣٨١

في ٣١ مارس ٢٠٢٣، بلغت قيمة القروض المصرفية من مساهم الأغلبية الرئيسي ٧٨٣,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٩٨,٨ مليون درهم)، وتخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٢).

١١ رأس المال

في ٣١ مارس ٢٠٢٣ يتكون رأس المال من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

وافق المساهمون في الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة في أبريل ٢٠٢٢، على اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض رأس المال المصدر للمجموعة عن طريق الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة البالغة ١.٧٠٦ مليون درهم واستخدام القانون تبليغ الاحتياطات ٣.٣ مليون درهم مقابل رأس المال المصدر والبالغ ٥,٧٧٨ مليون درهم كما في ١ يناير ٢٠٢٢. وبناءً على ذلك، حصلت الإدارة خلال سنة ٢٠٢٢ على جميع الموافقات المطلوبة من السلطات ذات الصلة وعكست تخفيض رأس المال كما هو موضح أدناه:

كما في ١ يناير ٢٠٢٢	خفض مصرح به	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	(١,٤٠٢,١٦٢)	٤,٣٧٥,٨٣٨
(١,٧٠٥,٦٠٠)	١,٧٠٥,٦٠٠	-
٣٠٣,٤٣٨	(٣٠٣,٤٣٨)	-
رأس المال المصدر		
خسائر متراكمة		
احتياطي قانوني		

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٢ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
(مدقق)	(غير مدقق)
التزامات التمويل الإسلامي	
٩٩,٢٤٧	٩٠,٧٩٤
متداولة	
٨٣٨,٢٦١	٨١٠,١٧٦
غير متداولة	
٩٣٧,٥٠٨	٩٠٠,٩٧٠
إجمالي القروض	
ألف درهم	
٧٩٥,١٨٥	
١ يناير ٢٠٢٢	
٤١٦,١٩٤	
مبالغ مسحوبة	
(٢٧٣,٨٧١)	
مبالغ مسددة	
٩٣٧,٥٠٨	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)	
٩٣٧,٥٠٨	
١ يناير ٢٠٢٣	
٥٠٠	
مبالغ مسحوبة	
(٣٧,٠٣٨)	
مبالغ مسددة	
٩٠٠,٩٧٠	
٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)	

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة وتسهيلات إسلامية أخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) ومن مصارف إسلامية محلية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال التشغيلي.

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ على تسهيل إسلامي جديد من بنك محلي واحد بقيمة ٢٥٠ مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع غالبية المساهمين بشكل جزئي عن طريق استخدام التسهيلات الجديدة والرصيد المتبقي البالغ ٥٤ مليون درهم متاح للسحب إلى المجموعة. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويتم سداده على أقساط ربع سنوية على مدى أربع سنوات من تاريخ التقرير. تخضع التسهيلات لبعض التعهدات المالية.

خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على تسهيل إسلامي جديد من بنك محلي بقيمة ٢٠٠ مليون درهم. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويسدد على أقساط ربع سنوية على مدى سبع سنوات من تاريخ التقرير. ويتضمن التسهيل ١٩٩,٥ مليون درهم متاحة للسحب إلى المجموعة ويخضع لبعض التعهدات المالية.

تحمل التزامات التمويل الإسلامي مع غالبية المساهمين معدلات الربح السائدة في السوق ويتم تسديده على أقساط ربع سنوية على مدى تسع سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: تسع سنوات).

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، وممتلكات ومعدات (إيضاح ٦) وعقارات استثمارية (إيضاح ٧). علاوة على ذلك، تخضع تسهيلات مع بعض البنوك لتعهدات مالية.

١٣ الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشيًا مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

١٤ الذمم التجارية الدائنة والأخرى

تشتمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى على ذمم تجارية دائنة في سياق الأعمال الاعتيادية ومخصص المطالبات المرفوعة من قبل أطراف أخرى وعملاء ضد المجموعة. يتضمن ذلك المطالبة القانونية المقدمة من العملاء ضد المجموعة لاسترداد المدفوعات الجزئية التي تم سدادها لشراء وحدات عقارية معينة. وفقًا للقانون رقم ١٣ لعام ٢٠٠٨ وتعديله اللاحق من خلال القانون رقم ٩ لعام ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة المبالغ بسبب عدم قيام العملاء بدفع الأرصدة القائمة وفقًا لاتفاقية البيع والشراء. تستند المخصصات على أفضل تقدير للإدارة بعد الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بالمطالبة على أساس كل حالة على حدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٥ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
٢٥,٠٦٢	٥٦,٣٥١	الربح للفترة
		تعديلات لـ:
٤,١٢٥	٤,٢٥٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
٧٧٦	٧٤١	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
(٢,٢٠٩)	(٧٤)	عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٧٦٠	٩٦	انخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود والموجودات المالية الأخرى
٧٩	٨٩	مخصص المطالبات
(١٤٩)	(٥,٠٦١)	إيرادات التمويل
٧,٠٠٣	١٤,٠٠٩	تكاليف التمويل
(١٢,٤٩٢)	(١٢,٦٣٨)	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٢,٩٥٥	٥٧,٧٦٥	والتغيرات في رأس المال العامل
(٨١٠)	(٣٣٩)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٣٦,٦٣٤)	١١٧,٧٥٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(٧٣,٦٥٠)	(١٨٩,٩٦٠)	الذمم التجارية المدينة والأخرى - غير المتداولة
٤٠,٣٥٣	٨٦,٠٥٥	الذمم التجارية المدينة والأخرى - المتداولة
(١٠)	(٢٤٤)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٥١	٥٢٦	المخزون
٤,٥٤٦	٢,٧٩٤	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
(٣,٣٩٦)	١٤٦	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
٤٨,٨٩٤	٤٤,٢٠٣	مبالغ مقدمة من العملاء
(١٤,٥٩٥)	(٣,٢٣٩)	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٣٨٩	(١٣٨)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١١,٨٠٧)	١١٥,٣٢٧	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

تشتمل الحسابات المصرفية على أرصدة بمبلغ ٣٦٩,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٩١,٥٠٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٩٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٢٠ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشمل حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة بإنشاء عقارات للتطوير. تشمل حسابات الضمان هذه أيضاً حسابات ضمان إدارة المجتمع للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ ١٠١,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٩,٧٠٢ مليون درهم) باسمه الخاص، والمحتفظ به بصفة ائتمانية نيابة عن الأطراف الأخرى، والتي تم إدراجها في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٦ التعهدات

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣، بلغ إجمالي تعهدات المجموعة ٦٤٥,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٤٩,٠ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت كما في ذلك التاريخ.

١٧ الالتزامات الطارئة

المطلوبات المحتملة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بسندات ضمان حسن الأداء وضمائن صادرة من البنوك، في سياق الأعمال العادية، بمبلغ ٣٤١,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٤٦,٠ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي ضمانات أداء بالدروهم. تم إصدار ٣٣٠,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٣٥,٥ مليون درهم) لمؤسسة التنظيم العقاري للمشاريع قيد التطوير. أيضاً، لدى المجموعة مطلوبات طارئة، نيابة عن شركة تابعة (قيد التصفية)، فيما يتعلق بضمانات صادرة عن أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣,٤ مليون درهم). تتوقع المجموعة أنه لن تنشأ التزامات جوهريّة من هذا ضمن حسن الأداء والضمانات الأخرى.

القضايا القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧/المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي حصلت المجموعة في سنة ٢٠١٩ على حكم في صالحها من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

في سنة ٢٠٢٠، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أنه ليس لها اختصاص في القضية وأحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

في عام ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي الصلة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم بناءً على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢. وقد حصلت المجموعة على ٢٠٠ مليون درهم خلال سنة ٢٠٢٢ عند تنفيذ الاتفاقية وسيتم استلام المبلغ المتبقي وقدره ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ الاتفاقية الموقعة (راجع إيضاح ١٠ لمزيد من التفاصيل). وبناءً على ذلك، قدمت المجموعة طلباً إلى المحكمة للتعليق المؤقت لعملية المزاد على الممتلكات المتبقية للطرف ذي العلاقة المحدد في الاتفاقية. خلال الفترة الحالية، قبلت المجموعة طلب الطرف ذي العلاقة للاستمرار في إلغاء التسجيل المتعلق بالأراضي محل النزاع، وإعادة تسجيل قطع الأراضي باسم الطرف ذي العلاقة وفقاً للاتفاقية.

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل		
الإجمالي	الشامل الآخر	التكلفة المطفأة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد		
٤,٥٣٥	٤,٥٣٥	-
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
ذمم العقود المدينة والذمم التجارية المدينة والأخرى باستثناء المصروفات والمبالغ المدفوعة مقدماً		
٨٧٦,٩٨٩	-	٨٧٦,٩٨٩
المستحق من أطراف ذات علاقة		
٢١٣,١٤٠	-	٢١٣,١٤٠
الأرصدة المصرفية		
١,٠٠٠,٧٢٣	-	١,٠٠٠,٧٢٣
٢,٠٩٥,٣٨٧	٤,٥٣٥	٢,٠٩٠,٨٥٢

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال	التكلفة المطفأة	الإجمالي
الدخل الشامل الآخر	ألف درهم	ألف درهم
٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)		
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد		
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٤٦٢,٩٧٤	٤٦٢,٩٧٤
ذمم المحتجزات الدائنة	٦٠,٧٥٨	٦٠,٧٥٨
القروض	٩٠٠,٩٧٠	٩٠٠,٩٧٠
	١,٤٢٤,٧٠٢	١,٤٢٤,٧٠٢

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	التكلفة المطفأة	الإجمالي
الشامل الآخر	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد		
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	٤,٨٩٤
ذمم العقود المدينة والذمم التجارية المدينة والأخرى باستثناء	٧٦٩,٥٢١	٧٦٩,٥٢١
المصروفات والمبالغ المدفوعة مقدماً	٢١٢,٨٩٧	٢١٢,٨٩٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	٩٣٩,٣٥٣	٩٣٩,٣٥٣
النقد والأرصدة المصرفية	١,٩٢١,٧٧١	١,٩٢٦,٦٦٥

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود المدرجة أدناه:

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال	التكلفة المطفأة	الإجمالي
الدخل الشامل الآخر	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)		
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد		
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٤٦٥,٧١٤	٤٦٥,٧١٤
ذمم المحتجزات الدائنة	٥٧,٨١٧	٥٧,٨١٧
القروض	٩٣٧,٥٠٨	٩٣٧,٥٠٨
	١,٤٦١,٠٣٩	١,٤٦١,٠٣٩

يوضح الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم:

المستوى ١	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مدقق)	
أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤,٥٣٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)	
أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤,٨٩٤

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل من المفترض أن تقارب قيمها العادلة مع الوضع في الحسبان الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدل الفائدة السوقي الحالي المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

١٩ ربحية للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق تقسيم الربح للفترة عن طريق المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال الفترة. لا توجد أدوات أو بنود أخرى يمكن أن تسبب تأثيراً مخففاً على حساب ربحية السهم.

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
٢٠٢٣	٢٠٢٢
(غير مدقق)	(غير مدقق)
ربح الفترة (ألف درهم)	٥٦,٣٥١
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)	٤,٣٧٥,٨٣٨
ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة (بالفلس)	١,٢٩
	٢٥,٠٦٢
	٥,٧٧٨,٠٠٠
	٠,٤٣

٢٠ قانون ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية ("وزارة المالية") المرسوم الاتحادي بقانون رقم ٤٧ لعام ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية ("قانون ضرائب الشركات") لتنفيذ قانون جديد لفرض ضرائب على الشركات والأعمال التجارية في دولة الإمارات. ويتم العمل بقانون ضرائب الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وتنتهي السنة المحاسبية للمجموعة في ٣١ ديسمبر، وبالتالي فإن فترة التنفيذ الفعلي للمجموعة ستكون متوافقة مع السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وسيكون الإقرار الأول تم تقديمه في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

وفقاً لقانون ضرائب الشركات، ستخضع الشركات الإماراتية لضريبة بنسبة ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز حدًا معينًا، على النحو المنصوص عليه في قرار مجلس الوزراء.

تقوم المجموعة حاليًا بتقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات عند توفير مزيد من الإرشادات من قبل السلطات الضريبية ذات الصلة.

٢١ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض الساري في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. ليس لإعادة التصنيف أي تأثير جوهري على بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموجز الموحد، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد، وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد.