

عان للاستثمار القابضة ش.م.خ.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

جدول المحتويات

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٧-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٨	بيان المركز المالي الموحد
٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٣ - ٤٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مرفقاً مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها.

النتائج المالية

لم تُسجل المجموعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أي إيرادات (٢٠٢٢: ١,٧٩٦ ألف درهم إماراتي)، في حين تكبدت خسائر بقيمة ٨٥,٥٤٧ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٧٧,٠٦١ ألف درهم إماراتي).

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة هم:

السيد/ سالم حاضرمبارك حاضرمبيري
السيد/ عبدالله صبحي أحمد عطاطرة
السيد/ عبدالعزيز فهد حمد العنقري
السيد/ أحمد محمد فتحي عبدالحفيظ الكيلاني

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة جرانت ثورنتون كمدققي حسابات خارجيين للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

لصالح وبالنيابة عن مجلس الإدارة،

السيد/ سالم حاضرمبارك حاضرمبيري
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
التاريخ: ٢٠٢٤.١٠.٠٩

جرائد ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
(فرع دبي)

مكتب رقم ٣٠٢ و ٣٠٣ و ٣٠٨
الطابق الثالث، مبنى رقم ٥
ون سنترال، مركز دبي التجاري العالمي
دبي، الإمارات العربية المتحدة

ص.ب. ١٦٢٠٠
هـ: ٣٨٨٩٩٢٥ (٤) ٩٧١+
ف: ٣٨٨٩٩١٥ (٤) ٩٧١+

www.grantthornton.ae

تقرير منقّق الحسابات المستقل

إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات منقّق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقّلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، وقد استوفينا مسؤوليتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد الأخلاقية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس إبداء رأي.

عدم اليقين الجوهري بشأن مبدأ الاستمرارية

كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢-٢ من البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تكبدت المجموعة خسائر بقيمة ٨٥,٥٤٧ ألف درهم إماراتي، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ما قيمته ٤١٢,٢٦٦ ألف درهم إماراتي كما تجاوزت التزاماتها المتداولة قيمة أصولها المتداولة بمقدار ٦٠٧,١٤٣ ألف درهم إماراتي. وتجدد ملاحظة أن المجموعة مُدعى عليها في دعاوى قانونية مرفوعة من عملاء وموردين وهي ذات قيمة كبيرة. كما أن المجموعة لديها تسهيلات مصرفية بقيمة ٩٣,٧٨٨ ألف درهم إماراتي مستحقة الدفع عند الطلب. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعلى الرغم من ذلك، قد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛ إذ أكد كبار المساهمين استمرارهم بتقديم الدعم المالي اللازم للمجموعة للوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها، وكذلك أعادت المجموعة إطلاق العديد من المشروعات في أعقاب نهاية العام كما استأنفت مبيعات العقارات، بالإضافة إلى العديد من العوامل الأخرى المذكورة في الإيضاح رقم ٢-٢. إن رأينا غير معطل بهذا الشأن.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيقاً للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا	أمر التدقيق الرئيسي
لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: • تقييم كفاءة خبير التقييم وقدراته وموضوعيته. • الاستفسار من الإدارة وخبير التقييم فضلاً عن التحقق من الافتراضات والتقديرات الرئيسية المطبقة في عملية التقييم. • تقييم مدى ملاءمة ومعقولة كل من منهجية التقييم والافتراضات والتقديرات الرئيسية المُستخدمة في عمليات التقييم، بالاستناد إلى الأدلة المتاحة لمعاملات حديثة في السوق وقابلة للمقارنة. • الاستعانة بالمتخصصين في التقييم لدينا، حسبما اقتضت الضرورة، لمساعدتنا في مراجعة المنهجيات المطبقة بما في ذلك التقديرات والأحكام المطبقة. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة.	تقييم الاستثمارات العقارية بلغت الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الواردة في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة ما قيمته ٢,١٥٥,٢٤٨ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٣٦٪ من إجمالي أصول المجموعة. تم الاعتراف بالنقص في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغ قيمتها ١٤,٧١٩ ألف درهم إماراتي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة المنتهية في ذلك التاريخ. تم بيان الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقييم العادل الذي أجراه خبير التقييم الخارجي المُستقل ("خبير التقييم"). وقد اعتمد التقييم على تقديرات رئيسية مُحددة تتطلب بدورها أحكاماً هامة. واستند تقييم العقارات الاستثمارية قيد التطوير كذلك إلى تكاليف مُقدرة من المقرر تكديدها لإتمام عملية التطوير مع مراعاة مُخصص مناسب للأرباح والمخاطر. تم الإفصاح عن تفاصيل منهجية التقييم والمُدخلات الرئيسية المُستخدمة في التقييم في الإيضاح رقم ٧ من البيانات المالية الموحدة. اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً إلى أهمية الاستثمارات العقارية للمجموعة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل فضلاً عن أنه ينطوي على أحكام هامة بشأن تحديد المُدخلات المُستخدمة في التقييم.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القبلضة ش.م.خ (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا	أمر التدقيق الرئيسي
لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: - فهم العملية المتبعة من الإدارة عند تقدير التكاليف المستقبلية لإتمام تطوير العقارات وتحديد أسعار البيع المتوقعة في المستقبل. - تقييم المنهجية والتقديرات الرئيسية ومُدخلات البيانات والاقتراضات المطبقة من الإدارة في عملية التقييم، والتي تنطوي على مقارنة أسعار البيع المتوقعة في المستقبل مع البيانات المتاحة في السوق، مثل أسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً داخل المشروع أو أسعار البيع الفعلية لعقارات قد تم بيعها، وكذلك مقارنة تكاليف إتمام تطوير كل عقار مع الميزانيات المُعتمدة لدى المجموعة، فضلاً عن التحقق من عقود الإنشاءات المعنية والاطلاع على المستندات الأخرى ذات الصلة، على أساس العينة. - إعادة العمليات الحسابية التي أجرتها الإدارة للتوصل إلى تقييمات نهاية العام لصافي القيمة القابلة للتحقيق.	صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات لغرض التطوير تضمن بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عقارات قيد التطوير بقيمة تبلغ ٣,٦٤٢,٤٩٦ ألف درهم إماراتي بما يمثل ٦٠٪ من إجمالي أصول المجموعة، كما ذكر في الإيضاح رقم ٨ من البيانات المالية الموحدة. يتم بيان العقارات قيد التطوير لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. إن تحديد الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق ينطوي على افتراضات وتقديرات رئيسية تتعلق بتحديد التكاليف اللازمة لإتمام التطوير وتكاليف البيع. تم الإيضاح في الإيضاح رقم ٥-٢ من البيانات المالية الموحدة عن مزيد من المعلومات حول التقديرات والاقتراضات التي وضعتها الإدارة عند تحديد القيم القابلة للتحقيق. اعتبرنا تقييم صافي القيم القابلة للتحقيق لتطوير العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية الاستثمارات العقارية للمجموعة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة للمجموعة ككل، وحيث إن تقييم القيمة القابلة للتحقيق ينطوي على تقديرات وأحكام هامة موضوعية من الإدارة بشأن التكاليف اللازمة لإتمام كل مشروع تطوير عقاري فضلاً عن تقييم أسعار البيع المتوقعة لكل عقار على حدة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)
أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
الدعوى القانونية تعتبر المجموعة طرفاً مدعى عليه في عدد من الدعاوى القانونية الهامة المرفوعة من عملاء وموردين، كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٥-٤ من البيانات المالية الموحدة. كما هو مبين بالتفصيل في الإيضاح رقم ٢٥-٤، قُدرت الإدارة، استناداً إلى آراء مُستشاريها القانونيين وقيمة المطالبات، أن قيمة الالتزامات المُعترف بها من قبل المجموعة مقابل تلك المطالبات كافية للوفاء بالالتزامات المُتوقعة أن تنشأ عن تلك الدعاوى القانونية. اعتبرنا تحديد الالتزامات والاعتراف بتلك الالتزامات المتعلقة بالدعاوى القانونية أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً لأهمية المطالبات وتقديرات مبالغ المخصصات أو الالتزامات المُحتملة التي تخضع لحكم الإدارة الهام.	لقد قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية: - الحصول على خطابات قانونية من المستشار القانوني الداخلي لدى المجموعة وتأكيد رسمي من المستشارين القانونيين الخارجيين، فضلاً عن تحليل الردود الواردة وتقييم الأحكام والاستنتاجات المحاسبية التي أجرتها الإدارة في شأن تلك الدعاوى القانونية المذكورة. - الاستفسار من المستشارين القانونيين، حيثما يلزم، عن النتائج المُحتملة لهذه القضايا وتقييم الإدارة لهذه النتائج عن كل دعوى قانونية هامة. - تقييم حسابات الإدارة والاقتراضات الرئيسية ذات الصلة والتحقق من رصد مخصصات مناسبة للمخاطر ذات الصلة.

المعلومات الأخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، الذي تم الحصول عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى الواردة في تقرير مجلس الإدارة، وبالتالي فإننا لا نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد أو الاستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها. إذا تبين لنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعزّم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك. يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مُساهمي شركة خان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع) تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. يُمكن أن تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجتمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق ملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بمخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الناتجة عن الخطأ، وذلك نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو حذف متعمد، أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم نظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول مدى فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معذّل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادلة.
 - الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة داخل المجموعة لإبداء رأي عن البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق للمجموعة وتنفيذها والإشراف عليها، ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مُساهمي شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ (تابع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

من خلال الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يحظر القانون أو اللوائح التنفيذية الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

عدم الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية

لقد انتهت الرخصة التجارية للشركة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٤ ولم تُجدد بعد حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا.

وفقاً لما يقتضيه المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وبإستثناء الأمر المشار إليه أعلاه، فإننا نفيد بخصوص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بما يلي:

- احتفظت الشركة بدفاتر محاسبية منتظمة؛
- قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع ما جاء في الدفاتر المحاسبية للشركة؛
- تم الإفصاح في الإيضاح ٩ من البيانات المالية الموحدة عن الاستثمارات في الأسهم وحصص الملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- يبين الإيضاح رقم ١٩ من البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تمت بموجبها تلك المعاملات؛
- بناءً على المعلومات التي أتيحت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أيًا من الأحكام المعمول بها من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو النظام الأساسي للشركة، مما قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- لم يتم تقديم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



جرانت ثورنتون

جرانت ثورنتون

د. أسامة رشدي البكري

سجل مدققي الحسابات رقم: ٩٣٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

١٠ يونيو ٢٠٢٤

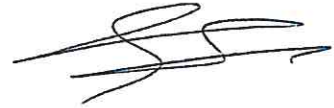
عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
			الأصول
٩,٠٤٦	٨,٧٠٧	٦	ممتلكات ومعدات
٢,١٧٢,٦٣٨	٢,١٥٥,٢٤٨	٧	استثمارات عقارية
٣,٦٣٨,٨٥٣	٣,٦٤٢,٤٩٦	٨	عقارات لغرض التطوير
٣١٩	-		أصول حق الاستخدام
٤٣,٤٧٠	٢٠٣,٠٤١	٩	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣,٩٩١	١٤,٠٨٧	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٦,٠٤٠	-	١٩	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
٢٦,٢٥٠	٢٧,٦٢٤	١١	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
٥,٩٤٠,٦٠٧	٦,٠٥١,٢٠٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	١٢	رأس المال
٧,٤٥٦	٧,٤٥٦	١٣	احتياطي قانوني
(٧٥٥,٩٠٩)	(٧٥٥,٩٠٩)	١٤	احتياطي الاستحواذ
(٢٣,٤٨٩)	(٢٣,٤٨٩)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
			احتياطي القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٤,٤٨٥)	١٤٠,٣٤٥		خسائر متراكمة
(٣٢٦,٧١٩)	(٤١٢,٢٦٦)		إجمالي حقوق الملكية
١,١٨٩,٥٨٣	١,٢٦٨,٨٦٦		
			الالتزامات
٢,١٦٠	٨٣٨		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤٥٢,٢٩١	٤١٨,١٥٠	١٥	قروض مصرفية
-	٢٠٧,٩٩٤	١٦	التزامات مالية أخرى
٦,٧٣٥	-		التزامات الإيجار
٧٧٦,٣٩٥	٨٥٧,٠٤٣	١٧	مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى
٣,٥١٣,١١٥	٣,٢٧٤,٠٣٠	١٨	دفعات مقدمة من العملاء
٣٢٨	٢٤,٢٨٢	١٩	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
٤,٧٥١,٠٢٤	٤,٧٨٢,٣٣٧		إجمالي الالتزامات
٥,٩٤٠,٦٠٧	٦,٠٥١,٢٠٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

١٠ يونيو ٢٠٢٤

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ، وتم التوقيع عليها نيابة عنهم من قبل:



السيد/ سالم حاضرمبارك حاضرمهيري
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
١,٧٩٦	-	٧	الإيرادات
(٣٦٧)	-	٧	تكلفة الإيرادات
١,٤٢٩	-		إجمالي الأرباح
(٢٨,٨٧٤)	(٢٧,٩٥٣)	٢٠	مصروفات البيع ومصروفات عمومية وإدارية
١,١٠٤,٢٢٦	(١٤,٧١٩)	٧	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,١٤٥,٧٦٣)	-	٨	تخفيض قيمة العقارات لغرض التطوير
٣٦,١٧٤	١١١	٢١	إيرادات أخرى
(٤٤,٢٥٣)	(٤٨,٠٠٠)	٢٢	تكاليف التمويل
-	٥,٠١٤	١٦	إيرادات التمويل
(٧٧,٠٦١)	(٨٥,٥٤٧)		خسائر السنة
			ربحية السهم
(٠,٠٣٣)	(٠,٠٣٧)	٢٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم الإماراتي)

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

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
(٧٧,٠٦١)	(٨٥,٥٤٧)	خسائر السنة
		الإيرادات/(الخسائر) الشاملة الأخرى
		بنود قد يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(٢,٥٣٧)	-	خسائر صرف العملات الأجنبية عند تحويل العمليات الأجنبية
		بنود لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
٢٣,٨١٥	١٦٤,٨٣٠	٩ التغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية
		بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢١,٢٧٨	١٦٤,٨٣٠	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
(٥٥,٧٨٣)	٧٩,٢٨٣	إجمالي الإيرادات/(الخسائر) الشاملة للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

[illegible]

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

بيان التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي		
(٧٧,٠٦١)	(٨٥,٥٤٧)		الأنشطة التشغيلية
			خسائر السنة
			تعديلات على:
١,٤١٦	٣٣٩	٦	استهلاك الممتلكات والمعدات
٢,١٤٣	٣١٩		استهلاك أصول حق الاستخدام
(٢٧,٥٧٢)	-	٢١	أرباح من استبعاد استثمارات عقارية
(٦,٣٨٣)	-	٢١	أرباح من استبعاد مشروع
(١,١٠٤,٢٢٦)	١٤,٧١٩	٧	خسائر/(أرباح) القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
١,١٤٥,٧٦٣	-	٨	تخفيض قيمة العقارات لغرض التطوير
٨٤٣	٢٠٥		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	(٥,٠١٤)	١٦	إيرادات التمويل
٤٤,٢٥٣	٤٨,٠٠٠	٢٢	تكاليف التمويل
(٢٠,٨٢٤)	(٢٦,٩٧٩)		
(١,٤٦٠)	(٩٦)		التغيرات في رأس المال العامل
(١٠,٧٣٩)	(٣,٦٤٣)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	(٢٠٠,٠٠٠)		عقارات لغرض التطوير*
(٨,٩٨٥)	١٠,٨٦٧		دفعات مقدمة من العملاء
(١٤٧,٥٥٥)	-		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
١٨٨,٤٠٣	٥٩,٨٤٤		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
(٤٤,٦٠٧)	٢٩٠		ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٤٥,٧٦٧)	(١٥٩,٧١٧)		حسابات ضمان مصرفية
(٢,٩٥٢)	(١,٥٢٧)		النقد الناتج من العمليات
(٤٨,٧١٩)	(١٦١,٢٤٤)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٦٦)	-	٦	شراء ممتلكات ومعدات
٢,٠٤٥	٥,٢٥٩	٩	متحصلات من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨,٦٣٢	٢,٦٧١		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٦٠,٥١١	٧,٩٣٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٥٥,٤٧٦)	(٣٤,١٤١)		سداد قروض مصرفية
-	١٩٧,٨٩٦		التزامات مالية أخرى
-	(٦,٧٣٥)		التزامات الإيجار المدفوعة
٩٨٩	-		صافي التغير في الودائع بهامش
(٤٦١)	(٢,٠٤٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٤,٩٤٨)	١٥٤,٩٧٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٤٣,١٥٦)	١,٦٦٤		صافي التغير في النقد وما يعادله
٥٧٢	-		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
٤٤,٦٧٧	٢,٠٩٣		النقد وما يعادله في بداية السنة
٢,٠٩٣	٣,٧٥٧	١١	النقد وما يعادله في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
٩٠٩,٩٥١	-	٨	تحويل استثمارات عقارية إلى عقارات لغرض التطوير، بالصافي
-	٤٩,١٢٧	١٨	تحويل دفعات مقدمة إلى بند أرصدة مع الأطراف ذات العلاقة
١,١٧٠,٠٩٣	-	٨	استبعاد مشروع - أصول تم استبعادها
١,٣٤٠,٢٥٣	-	٨	استبعاد مشروع - التزامات تم استبعادها
٢,٦٣٨,٢٤٩	-	٨	إضافات إلى عقارات لغرض التطوير مقابل دفعات مقدمة
٩٦٢,٨٨٣	-	٨	عكس تكاليف المشروع المستحقة

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

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

شركة عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. ("الشركة") هي شركة مساهمة خاصة تأسست بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ وهي مسجلة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن أسهم الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. ومع ذلك، فقد تم تعليق التداول على أسهم الشركة المدرجة طوال فترة التقرير وحتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة "المجموعة") في تطوير العقارات والاستثمار فيها وإدارتها. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. ٥٣٣٥١، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتطوي هذه البيانات المالية الموحدة على الأداء والمركز المالي للشركة وشركاتها التابعة العاملة حسبما هو موضح أدناه ("يُشار إليها مجتمعة" المجموعة).

الشركات التابعة	الأنشطة الرئيسية	الملكية النفعية في	بلد التأسيس
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري - شركة الشخص الواحد ذ.م.	العقارات والتطوير الرئيسي	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق للوساطة العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق (ماليزيا) إس دي إن بي إتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
تسويق بهانغ اس دي ان بي اتش دي	الاستثمار العقاري	٪١٠٠	٪١٠٠
واحة الزاوية للخدمات - شركة الشخص الواحد ذ.م.	خدمات إدارة المشروعات	٪١٠٠	٪١٠٠
عود ومسك للاستثمار والتطوير العقاري	التطوير العقاري والإدارة	٪١٠٠	٪١٠٠

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد

١-٢ بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وبما يتوافق مع الأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ مبدأ الاستمرارية

تكدت المجموعة في غضون السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ خسائر بقيمة ٨٥,٥٤٧ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٧٧,٠٦١ ألف درهم إماراتي)، وكما في ذلك التاريخ، بلغت قيمة الخسائر المترتبة للمجموعة ٤٢١,٢٦٦ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٣٢٦,٧١٩ ألف درهم إماراتي) وتجاوزت التزاماتها المتداولة قيمة أصولها المتداولة بما يبلغ ٦٠٧,١٤٣ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٩٣٧,٦٨٦ ألف درهم إماراتي). علاوة على ذلك، تُعد المجموعة هي طرف مدعى عليه في عددٍ من الدعاوى القانونية الهامة المرفوعة من عملاء وموردين، على النحو المبين في الإيضاح رقم ٢٥ من البيانات المالية الموحدة. كما تمتلك المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تسهيلات مصرفية بقيمة ٩٣,٧٨٨ ألف درهم إماراتي مُستحقة عند الطلب (إيضاح رقم ١٥) جزاء الإخلال بتعهدات مالية تعاقدية مُحددة. وعليه، تشير هذه الظروف إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ومن ثم، من الوارد أن تكون غير قادرة على تسهيل أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال الاعتيادية.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٢-٢ مبدأ الاستمرارية (تابع)

يعتمد مبدأ استمرارية المجموعة على قدرتها على جمع الأموال من المبيعات المستقبلية للعقارات قيد التطوير واستخدام تلك الأموال في استكمال مشروعاتها في الوقت المحدد فضلاً عن قدرتها على تسوية التزاماتها بما يتضمن الدعاوى القانونية المرفوعة من جانب العملاء والموردين على حد سواء، كما ومتى تصبح مستحقة.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية بناءً على التقييم التفصيلي الذي أجرته الإدارة مع الأخذ في الاعتبار العوامل التالية:

- عقب نهاية العام إطلاق بيع عقارات في ثلاث مشروعات وتمكنت من توقيع عقود بيع مع عملاء بقيمة تتجاوز ٦٠٠ مليون درهم إماراتي، وتم إدراج ٥٠ مليون درهم إماراتي منها بالفعل في حسابات ضمان في تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة. وعلى الرغم من ذلك، فإن المجموعة بصدد إعادة إطلاق بيع عقارات في ٥ مشروعات أخرى في عام ٢٠٢٤ و ٦ مشروعات في ٢٠٢٥.
- لقد تمكنت المجموعة باستمرار من إعادة هيكلة ديونها مع مقرضها الرئيسي واستمرت في تأجيل سداد الحصة الرئيسية من قروضها الأجلة، والتي أصبحت حالياً مستحقة في ٢٠٢٥ وما يليها.
- عقب نهاية العام، تتفاوض المجموعة على عقد اتفاق مع طرف ذي علاقة بشأن تمويل مصروفات التسويق والدعاية لمشروعاتها بقيمة تصل إلى ٢٥ مليون درهم إماراتي.
- وبالفعل وقّعت المجموعة عقوداً مع العديد من المقاولين والمقاولين من الباطن لاستكمال أعمال تطوير المشروع التي تم استئنافها عقب نهاية العام.
- حصلت المجموعة على جميع موافقات البلدية والموافقات الحكومية وأنهت كافة الإجراءات القانونية ذات الصلة بالمشروع الرئيسي.
- إن الإدارة على ثقة تامة من قدرة المجموعة على استمرار أعمالها وهي تسعى إلى استمرار عملياتها دون أي تخفيض ملحوظ في عملياتها التشغيلية لمدة اثني عشر شهراً على الأقل اعتباراً من تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، وذلك بالاستناد إلى الخطط المعتمدة في الميزانية والتدفقات النقدية المتوقعة في المستقبل فضلاً عن التقييم.
- أكد مساهمو الشركة الرئيسيون عزمهم على تقديم الدعم المالي اللازم للمجموعة لكي تتمكن من مواصلة عملياتها والوفاء بالتزاماتها المالية متى وعندما تصبح مستحقة.

٣-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس الاستحقاق ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتم قياسها بالقيم العادلة. يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم إماراتي") وهي العملة التشغيلية للشركة، وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف (ألف درهم إماراتي) ما لم يُذكر خلاف ذلك.

تم عرض بيان المركز المالي الموحد على أساس السيولة وطبقاً لتقييم الإدارة بأن البيان سالف الذكر يُقدّم معلومات موثوقة وأكثر ملاءمة.

٤-٢ أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص تسيطر المجموعة على شركة تابعة في حال فقط إذا كان لدى المجموعة:

- نفوذ على الشركة المستثمر فيها (أي حقوق قائمة تمنحها القدرة الحالية على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- قدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢ بيان الامتثال وأساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

وبشكل عام، هناك افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. دعماً لهذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستعدة خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد من تاريخ بدء سيطرة المجموعة على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على هذه الشركة.

ترتبط الأرباح أو الخسائر أو كل مكون من الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، حتى وإن نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، حيثما يلزم، على البيانات المالية للشركات التابعة لتحقيق المواءمة بين سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية فيما بين شركات المجموعة ذات الصلة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد البيانات المالية.

إن التغير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فلا يتم الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة وعناصر الملكية الأخرى بينما يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر، ويتم إدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة.

٣ المعايير الجديدة أو المُعدّلة أو التفسيرات

١-٣ المعايير الجديدة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣

أصبحت بعض الإصدارات المحاسبية المبينة أدناه سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ ومن ثم قامت المجموعة بتطبيقها، إلا أنها ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ "عقود التأمين".
- تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناتجة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
- الإصلاح الضريبي الدولي - القاعدة النموذجية للركيزة الثانية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢

٢-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية بعد

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية العديد من المعايير الجديدة، غير السارية بعد، والتعديلات على المعايير الحالية والتفسيرات. لم تطبق المجموعة أيًا من هذه المعايير أو التعديلات على المعايير الحالية بشكل مبكر قبل تاريخ سريانها، كما أنه لم يتم إصدار أي تفسيرات قابلة للتطبيق والتي يجب أن تأخذها المجموعة في الاعتبار في تاريخ التقرير.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق جميع الإصدارات ذات الصلة على الفترة الأولى التي تبدأ في أو بعد تاريخ سريان الإصدار المعني. لم يتم الإفصاح عن هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة حيث إنه من غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تصبح سارية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ الإيرادات

لتحديد ما إذا كان سيتم الاعتراف بالإيرادات، تتبع المجموعة الإجراءات المكوّن من خمس خطواتٍ على النحو التالي:

- ١ تحديد العقد مع العميل؛
- ٢ تحديد التزامات الأداء؛
- ٣ تحديد سعر المعاملة؛
- ٤ تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء؛ و
- ٥ الاعتراف بالإيرادات متى/عندما يتم الاستيفاء بالتزامات الأداء.

خُصّصت المجموعة بشكل عام إلى أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات إيراداتها لأنها تتحكم عادة في السلع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تُقاس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه بموجب العقد المُبرم مع العميل واستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطرافٍ أخرى. تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

تعترف المجموعة بالإيرادات على مدى فترة زمنية في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:

- قيام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللجموعة حق واجب النفاذ لاستلام الدفعات مقابل التزام الأداء الذي 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.

بيع عقارات لغرض التطوير

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات بغرض التطوير عندما يتم تحويل التزام الأداء إلى العميل. يتم تحقيق ذلك في وقت يتم فيه تحويل الملكية إلى العميل ومتى تنتقل الملكية القانونية إلى العميل.

إيرادات من إلغاء العقود

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات من إلغاء العقود في حال تخلف العميل عن السداد وفقاً لبنود اتفاقية البيع والشراء، ومن ثم يُخطر العميل على نحو ملائم وفقاً للمتطلبات التعاقدية والتنظيمية.

عنصر تمويل جوهري

تحصل المجموعة على دفعات مقدّمة من العملاء نظير بيع عقاراتٍ فضلاً عن دفعات سداد مُنتظمة خلال فترة تطوير المشروع وحتى التاريخ المتوقع للتسليم ونقل الملكية القانونية، والذي عادة ما يكون على خمس سنواتٍ من توقيع العقد مع العملاء. لا يوجد عنصر وهرى لهذه العقود، وتُعد خطة السداد هذه أمراً اعتيادياً في قطاع العقارات داخل الإمارات العربية المتحدة وهي موجودة لأسبابٍ أخرى بخلاف التمويل (الإيضاح رقم ١٨).

من الوارد أن تتلقى المجموعة دفعة سداد هائلة أو كامل مبلغ السداد من العميل بموجب شروط تعاقدية مُختلفة عن تلك العقود النموذجية التي أبرمتها المجموعة مع العملاء. تجدر الإشارة إلى وجود عنصر تمويل جوهري لتلك العقود وذلك بالأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين سداد العميل ونقل ملكية العقار، بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق. وعلى هذا النحو، ينخفض سعر معاملة هذه العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني في العقد (بما يعني سعر الفائدة الذي يُخفّض شروط السداد القياسية لبيع عقارٍ ما إلى المبالغ المدفوعة بمقتضى خطة سداد مُختلفة). يُعد هذا السعر مُعادلاً مع السعر الذي قد ينعكس في إجراء معاملة تمويل منفصلة بين المجموعة والعميل عند استهلاك العقد.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ الإيرادات (تابع)

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من تأجير العقارات الاستثمارية كإيرادات أخرى على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

أرصدة العقد

نعم مدينة تجارية

يتم الاعتراف بالنعم المدينة في حال صار مبلغ المقابل غير المشروط مُستحقاً من العميل (أي لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يصير سداد المقابل مُستحق). يُرجى الاطلاع على السياسات المحاسبية للأصول المالية الواردة في قسم (٤-٦) الأدوات المالية.

التزامات العقود

يتم الاعتراف بالتزامات العقود إذا تم استلام دفعة أو استحقاقها (أيها أسبق) من العميل قبل أن تُقدّم المجموعة السلع أو الخدمات ذات الصلة. كما يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بتنفيذ العقد (أي تؤول السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

٢-٤ تكلفة الإيرادات من بيع العقارات

تتضمن تكلفة الإيرادات كل من تكلفة الأرض وتكاليف التطوير على حد سواء. بينما تتألف تكاليف التطوير من تكلفة البنية التحتية والطرق والمرافق وتركيب الطاقة وغير ذلك من تكاليف البنية التحتية الأخرى وفقاً للالتزامات التطوير الرئيسية.

يتم الاعتراف بتكلفة العقارات لغرض التطوير كتكلفة في الأرباح أو الخسائر متى يتم نقل مخاطر ومزايا العقار إلى العميل، ويتم حينئذ الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

٣-٤ ممتلكات ومعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. كما تتضمن أيضاً تكلفة استبدال أحد أجزاء الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الإنشاء طويلة الأجل، إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. وعندما يلزم استبدال أجزاء كبيرة من الممتلكات والمعدات على فترات، تقوم المجموعة باحتساب استهلاكها بشكل منفصل بناءً على عمرها الإنتاجي المحدد. وبالمثل، عند إجراء عمليات فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبدها. تُدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإيقاف تشغيل أصل ما عقب استخدامه في تكلفة الأصل المعني إذا تم استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

٣ إلى ٥ سنوات

قطع غيار وأدوات

أثاث وتجهيزات

أجهزة الكمبيوتر ومعدات مكتبية

مركبات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بصفة دورية للتأكد من توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٤ ممتلكات ومعدات (تابع)

يتم إيقاف الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم الاعتراف به مبدئياً عند استبعاد تلك البنود (أي في التاريخ الذي يحصل فيه الطرف المتلقي على السيطرة) عندما يصبح من غير المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. فيما يتعلق بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بالأصول (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للأصول)، يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إيقاف الاعتراف بالأصول.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن انخفاض القيمة)، إن وجدت، لحين اكتمال الإنشاء. فور اكتمال الإنشاء، يتم تحويل تكلفة هذا الأصل بالإضافة إلى التكلفة المرتبطة مباشرة بالبناء إلى فئة الأصول ذات الصلة.

٤-٤ استثمارات عقارية

إن العقارات المحفوظ بها لعائد إيجار طويل الأجل أو لزيادة رأس المال، أو لكليهما، والتي لا تشغلها المجموعة، يتم تصنيفها على أنها استثمارات عقارية. تتضمن الاستثمارات العقارية كذلك العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل بوصفها استثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما ينطبق. بعد الاعتراف المبني، يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ التقرير. في حين يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار أن القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

علاوة على ذلك، تُقاس الاستثمارات العقارية العقارات التي يتعذر تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق، ولكن تتوقع المجموعة أن القيمة العادلة للعقار ستكون قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال أعمال الإنشاء، بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو تكتمل أعمال الإنشاء، أيهما يأتي أولاً.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها، إذا لزم الأمر، حسب الاختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأصل المحدد. في حال عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة طرق تقييم بديلة، مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم إجراء التقييمات كما في تاريخ التقرير من قبل خبراء تقييم مهنيين ومستقلين ويتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة فضلاً عن خبرتهم الواسعة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الخاضع للتقييم. تشكل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

يستمر قياس الاستثمارات العقارية التي تم إعادة تطويرها للاستمرار في استخدامها كاستثمارات عقارية أو التي أصبح السوق الذي تقع ضمنه أقل نشاطاً، بالقيمة العادلة. كما تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يتخذها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية. تتم رسملة المصروفات اللاحقة على القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المرجح أن المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصروفات من المقرر أن تتدفق إلى المجموعة، وعليه يمكن قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق. يتم تحميل جميع تكاليف الصيانة والتصلح الأخرى عند حدوثها.

عندما يتم استبدال جزء من الاستثمار العقاري، يتم حينئذ إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل. بينما يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. أما الاستثمارات العقارية فيتم إيقاف الاعتراف بها عند استبعادها. فتمتد مجموعة باستبعاد عقار ما، تخضع القيمة الدفترية على الفور قبل البيع إلى التعديل إلى سعر المعاملة، ويتم تسجيل التعديل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

تم إجراء تحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار لغرض التطوير، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات لغرض التطوير استثمارات عقارية، تقوم المجموعة وفقاً للسياسة المتبعة باحتساب تلك العقارات ضمن العقارات لغرض التطوير حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤ عقارات لغرض التطوير

يتم الاحتفاظ بالعقارات المستحوذ عليها أو العقارات التي تم إنشاؤها لغرض البيع في خلال سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، كعقارات لغرض التطوير ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ورسوم نقل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى ذات العلاقة.

علاوة على ذلك، تشمل التكلفة على تكلفة الأرض والبنية التحتية والإنشاء وغير ذلك من المصروفات الأخرى ذات الصلة مثل الأتعاب المهنية والتكاليف الهندسية العائدة للمشروع، والتي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة ضرورية لجعل الأصول جاهزة للاستخدام المقصود قيد التنفيذ.

يتم رسملة التكاليف المباشرة من بدء المشروع حتى الانتهاء منه. يعرّف الانتهاء بأنه عند إصدار شهادة الإنجاز الفعلي أو عندما تعتبر الإدارة أن المشروع أنجز، أيهما يحدث أولاً. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام المعاملة وإجراء عملية البيع.

تم إجراء تحويلات إلى (أو من) الاستثمارات لغرض التطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام (يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٤-٤).

٦-٤ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة ما، والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الأصول المالية

الاعتراف المبني والقياس

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعقدية للأصول المالية وعلى نموذج أعمال إدارتها لدى المجموعة. باستثناء النظم المدبنة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، تقوم المجموعة بمبدأ قياس الأصول المالية بقيمتها العادلة زائداً، في حال لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات. بالنسبة للنظم المدبنة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بديل عملي بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية للتقارير المالية. يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية بشأن الإيرادات.

لكي يتم تصنيف الأصول المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا تم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعقدية، ولابد أن يترتب عليها تدفقات نقدية تمثل "نفقات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" فقط. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة، ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات تدفقات نقدية لا تمثل دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال الخاص بها.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنشأ عن تحصيل التدفقات النقدية التعقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية بغرض تحصيل التدفقات النقدية بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعقدية وبهدف البيع.

يتم الاعتراف بمشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (التداولات بالطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الأصول المالية ضمن الفئات التالية. فيما يلي الفئات المطبقة على المجموعة على النحو الآتي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالأصول أو يتم تعديلها أو تتعرض لانخفاض القيمة.

تتألف الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمبالغ النقدية والأرصدة المصرفية.

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يمكن أن تختار المجموعة بشكل قطعي تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ "الأدوات المالية: العرض" وغير محتفظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كدخل آخر في بيان الأرباح أو الخسائر عند ثبوت الحق في استحقاق الدفعات، ما لم تكن المنافع التي تحصل عليها المجموعة من هذه المتحصلات تمثل استرداد جزء من تكلفة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح ضمن الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

إيقاف الاعتراف بالأصول المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصول المالية (أو حيثما ينطبق جزء من الأصول المالية أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عندما:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات نقدية من الأصل؛ أو
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو عندما تأخذ على عاتقها التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف آخر بموجب ترتيب "تمرير"؛ وإما (أ) أن تحول المجموعة بشكل فعلي كافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، أو (ب) لا تكون المجموعة قد حوّلت ولا احتفظت فعلياً بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول، إلا أنها حوّلت السيطرة على الأصول.

عندما تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تيرم اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر وامتيازات الملكية أم لا، وإلى أي مدى كان هذا الاحتفاظ. في حال لم يتم بشكل فعلي بتحويل ولا الاحتفاظ بكافة المخاطر والامتيازات المتعلقة بالأصول ولم يتم بتحويل السيطرة على الأصول، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصول المحولة إلى مدى استمرار ارتباطها بهذه الأصول. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف بالالتزامات ذات الصلة. تقاس الأصول المحولة والالتزامات ذات الصلة على نحو يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المنقول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل، والحد الأقصى للمبلغ الذي قد يُطلب من المجموعة سداذه، أيهما أقل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم العجز بعد ذلك بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي للأصل. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لا تتطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الأشهر الاثني عشر المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي تتطوي على زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتعين رصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على المدى الزمني).

بالنسبة للنظم المبنية التجارية والأخرى والأرصدة المصرفية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على المدى الزمني في تاريخ كل تقرير. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان لدى المجموعة، وتم تعديلها بعد مراعاة العوامل الاستشرافية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الأرباح والخسائر الموحد.

الالتزامات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، القروض والاقتراضات والذمم الدائنة أو كمشتقات مخصصة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، حسبما يكون مناسباً.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والاقتراضات والذمم الدائنة، بالإضافة إلى صافي تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة. يتم بيان الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، عند الاعتراف المبدئي، فقط في حال استيفاء المعيير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. لم تُصنّف المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تتألف التزامات المجموعة المالية من ذمم دائنة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة وقروض مصرفية وغير ذلك من الالتزامات المالية الأخرى.

القياس اللاحق

تُقاس الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية وغير ذلك من الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إدراج جميع الرسوم المتعلقة بالفائدة ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاءه. وعندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإنه تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالفرق في القيم الدفترية المعنية.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية وإظهار صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للنفاد لمقاصة المبالغ المعترف بها وكانت هناك نية للتسوية على أساس الصافي لتسييل الأصول المالية وتسوية الالتزامات المالية بصورة متزامنة.

٧-٤ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب، بالإضافة إلى الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل وعالية السيولة التي يكون موعد استحقاقها في غضون ٩٠ يوماً من تاريخ الاستحواذ، فضلاً عن إمكانية تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة كل من الأصول المالية مثل أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم استلامه نظير بيع أحد الأصول أو سيتم دفعه نظير تحويل أحد الالتزامات من خلال معاملة اعتيادية فيما بين أطراف مشاركة في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع بند الأصول أو لتحويل بند الالتزامات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الأصول أو بند الالتزامات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الأصول أو بند الالتزامات.

يتم قياس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي كان ليستخدمها الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير الأصول أو الالتزامات، بافتراض أن الأطراف المشاركة في السوق تتصرف لمصلحتها الاقتصادية.

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

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق. إن القيمة العادلة للبند ذات الفائدة يتم تقديرها بناءً على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبند ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناءً على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الأجلة استناداً إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الأجلة ذات الاستحقاقات المشابهة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تتناسب مع الظروف الراهنة والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والاستناد قدر الإمكان إلى المدخلات التي يمكن ملاحظتها والاستناد بأقل قدر ممكن إلى المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

إن كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو يتم الإقصاص عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة الموضح أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملاحظة لبند أصول أو التزامات 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 أصول أو بند التزامات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الأصول والالتزامات التي تم الاعتراف بها 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.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات بحسب طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الالتزامات والمستوى ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

٩-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارج من الموارد التي تجسد منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة سداد جزء أو كل قيمة المخصص، يتم الاعتراف بالقيمة المسددة كأصول منفصلة، وذلك فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بعد خصم أية تسديدات.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٤ المخصصات (تابع)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام سعر ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس، حيثما يكون ملائماً، المخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

في حال كان للمجموعة أي عقود مثقلة بالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد بقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل رصد أي مخصصات منفصلة للعقود المثقلة بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسائر الانخفاض في قيمة الأصول المخصصة لهذا العقد.

العقد المثقل بالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف الواجب سدادها، (أي التكاليف التي لا يمكن أن تتجاهل المجموعة سدادها وذلك بسبب وجود عقد ملزم للمجموعة بسداد تلك التكاليف) للوفاء بالالتزامات المنصوص عليها في العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة أن تعود على المجموعة بموجب هذا العقد. تعكس التكاليف الواجب سدادها بموجب عقد ما، أقل صافي تكلفة لإنهاء العقد، والتي تتمثل في أقل تكلفة للوفاء به وأي تعويض عنه أو غرامات تنشأ بسبب التخلف عن الوفاء به. وتتألف تكلفة الوفاء بعقد ما من التكاليف التي تتعلق به مباشرة (أي كلاً من التكاليف الإضافية ومخصص التكاليف المباشرة المتعلقة بأنشطة العقد).

١٠-٤ الالتزامات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالالتزامات المحتملة في البيانات المالية الموحدة. يتم الإفصاح عنها، في حال عدم تلاشي احتمالية طلب تدفقات خارجة لموارد تنطوي على منافع اقتصادية. كذلك لا يتم الاعتراف بالأصول المحتملة في البيانات المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

١١-٤ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض العام والمحدد العائدة مباشرة لاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، يتم رسميتها كجزء من تكلفة هذا الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عند استيفاء كافة الشروط التالية: (أ) تتكبد مصاريف الأصول (ب) تتكبد تكاليف الاقتراض؛ و(ج) تقوم بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المرجو منه. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المرجو منه. تقوم المجموعة بوقف رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الممتدة التي يتوقف فيها التطوير النشط للأصل المؤهل.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٢-٤ الضرائب

ضريبة القيمة المضافة

يُستحق دفع ضريبة القيمة المضافة للمخرجات المتعلقة بالمبيعات إلى السلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم البضائع أو الخدمات إلى العملاء، أيهما أسبق. يمكن استرداد ضريبة القيمة المضافة للمدخلات بشكل عام مقابل ضريبة المخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس الإجمالي ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل كأصل والتزام. عند رصد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لإجمالي مبلغ المدين، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

ضريبة الدخل الحالية

تُقاس الأصول والالتزامات الخاصة بضريبة الدخل الحالية بالقيمة المتوقعة استردادها من أو دفعها إلى الهيئات الضريبية. إن معدلات الضريبة والقوانين الضريبية المستخدمة في احتساب مبلغ الضريبة هي نفسها المطبقة أو من المقرر تطبيقها في تاريخ التقرير في البلاد التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلاً خاضعاً للضريبة.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبند المُعترف بها مباشرة في حقوق الملكية يتم الاعتراف بها ضمن حقوق الملكية دون بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تقوم إدارة المجموعة بشكل دوري بتقييم المواقف المُتخذة في الإقرارات الضريبية وذلك بالنسبة إلى الحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية إلى تفسيرات، كما تقوم بتحديد الأحكام الخاصة بها حيثما يكون مناسباً.

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-١٢ الضرائب (تابع)

الضريبة المؤجلة

يتم توفير الضريبة المؤجلة من خلال استخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة بين الأسس الضريبية للأصول والالتزامات وقيمتها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لكافة الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها وتحويل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة والخسائر غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تكون هناك أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة يمكن استخدامها، باستثناء الظروف التي لا يسمح بها معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢.

تتم مراجعة القيمة الدفترية لأصول الضريبة المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه أن تتحقق أرباح خاضعة للضريبة وذلك للسماح باستخدام كافة أصول الضريبة المؤجلة يتم إعادة تقييم أصول الضريبة المؤجلة غير المعترف بها في كل تاريخ تقرير، كما يتم الاعتراف بها بقدر ما يصبح من المحتمل أن تسمح الأرباح الضريبية المستقبلية باسترداد الأصل الضريبي المؤجل.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون من المحتمل أن تستخدم الخسائر الضريبية الأساسية أو الفروقات المؤقتة التي يمكن اقتطاعها مقابل الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة. هذا ويتم تقييمها استناداً إلى توقعات المجموعة للنتائج التشغيلية المستقبلية، مع تعديل الأرباح والمصروفات الكبيرة غير الخاضعة للضريبة والحدود التي تحدد استخدام الخسائر والتخفيضات الضريبية غير المستخدمة.

يتم الاعتراف بالالتزامات الضريبة المؤجلة في العموم بالكامل، على الرغم من أن معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ يضع إعفاءات محدودة بشأنها.

يتم قياس أصول والتزامات الضريبة المؤجلة وفقاً لمعدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها في السنة متى يتم تسهيل الأصل أو تسوية الالتزام وفقاً للمعدلات الضريبية (والقوانين الضريبة) التي تم تطبيقها أو من المقرر تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة ذات الصلة بالمعاملات الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بمقاصة أصول والتزامات الضريبة المؤجلة في حال فقط إذا كان لها حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الأصول الضريبية الحالية والالتزامات الضريبية الحالية وأصول الضريبة المؤجلة والتزامات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة بواسطة نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة.

٤-١٣ تحويل العملات الأجنبية

معاملات وأرصدة العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية الخاصة بكل منشأة من منشآت المجموعة، باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة ضمن الأرباح أو الخسائر، فيما عدا البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط في صافي استثمارات المجموعة في العمليات الأجنبية، ويتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر إلى أن يتم استبعاد صافي الاستثمارات، وفي ذلك الوقت، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي إلى أرباح أو خسائر. يتم الاعتراف بالرسوم والتخفيضات الضريبية العائدة إلى فروقات صرف العملات الناتجة عن تلك البنود النقدية أيضاً في الدخل الشامل الآخر.

لا يُعاد تحويل البنود غير النقدية في نهاية الفترة، ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم تحديد القيمة العادلة فيه. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود (أي فروقات التحويل من البنود التي يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر، يتم أيضاً الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، على التوالي).

العمليات الأجنبية

يتم تحويل جميع الأصول والالتزامات والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة التي تكون بعملة تشغيلية خلاف الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة إلى الدرهم الإماراتي عند توحيدها. إن العملة التشغيلية الخاصة بمنشآت المجموعة لم يطرأ عليها أي تغيير خلال فترة التقرير.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤ تحويل العملات الأجنبية (تابع)

العمليات الأجنبية (تابع)

عند توحيد البيانات المالية، تم تحويل الأصول والالتزامات الخاصة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي بسعر الإغلاق في تاريخ التقرير. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدرهم الإماراتي بمتوسط السعر السائد خلال فترة التقرير. يتم تحميل فروقات صرف العملات على صافي استثمارات المجموعة في العمليات الأجنبية أو إضافتها إلى الدخل الشامل الآخر ويتم الاعتراف بها في احتياطي تحويل العملات في حقوق الملكية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، تُصنّف فروقات التحويل المتراكمة ذات الصلة المُعترف بها في حقوق الملكية إلى أرباح أو خسائر، كما يتم الاعتراف بها كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد.

١٤-٤ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح الموزعة على المساهمين كالتزام في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم خلالها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

١٥-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض المبلغ المتوقع استرداده أو تسديده بعد أكثر من اثني عشر شهراً عن كل بند من بنود الأصول أو الالتزامات والذي يجمع بين المبالغ المتوقع استردادها أو تسديدها (أ) ليس أكثر من اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (متداولة)، و (ب) أكثر من اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداولة). يكون الأصل متداولاً عندما يكون:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو من المقرر بيعه أو استهلاكه في سياق دورة الأعمال التشغيلية الاعتيادية؛
- يتم الاحتفاظ بها بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- يكون من المتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- يكون في شكل نقد أو ما يعادله، ما لم يحظر استبداله أو استخدامه لسداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تُعتبر كفة الأصول الأخرى غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع أن يتم تسويته في دورة التشغيل العادية،
- يتم الاحتفاظ به في المقام الأول لغرض التداول،
- يكون من المتوقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترات التقرير. إن شروط الالتزام التي يمكن، حسب اختيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق الملكية لا تؤثر على تصنيفها.

تُعتبر المجموعة كفة الالتزامات الأخرى غير متداولة.

١٦-٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمُخفّضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. أما ربحية السهم المُخفّضة فتُحدّد من خلال تعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بما يعكس آثار كفة الأسهم العادية المحتملة المُخفّضة.

١٧-٤ الأمور المتعلقة بالمناخ

تأخذ المجموعة في الحسبان الأمور المتعلقة بالمناخ في التقديرات والاقتراضات، حيثما كان مناسباً، امتثالاً لمتطلبات المعيار رقم ١ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية (المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة) والمعيار رقم ٢ للاستدامة من المعايير الدولية للتقارير المالية (الإفصاحات المتعلقة بالمناخ) التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المُحتمل للامور المتعلقة بالمناخ على البيانات المالية الموحدة الخاصة بها، كما تتابع عن كُتُب التغيرات والتطورات ذات الصلة مثل التشريعات الجديدة المتعلقة بالمناخ.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، تضع الإدارة عدداً من الأحكام والتقديرات والافتراضات بشأن الاعتراف والقياس للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.

١-٥ أحكام الإدارة الهامة

وفيما يلي الأحكام الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة التي لها أكبر الأثر على هذه البيانات المالية الموحدة.

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات عند بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات عند بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد ومشورة قانونية من المستشارين الخارجيين للمجموعة. هذا وتأخذ الإدارة أيضاً في الحسبان قرارات المحكمة الصادرة بشأن النزاعات مع العملاء فيما يتعلق بنقل ملكية العقارات عند إجراء تقييمها وتطبيق أحكامها.

خلصت المجموعة عموماً إلى أنه يتم الاعتراف بالعقود المتعلقة ببيع العقارات المكتمل إنشائها في وقت زمني مُحدد عندما يتم نقل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يكون من المتوقع بشكل عام نقل السيطرة وحقوق الملكية القانوني معاً للعميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يكون من المتوقع إتمام ذلك، عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

بالنسبة إلى العقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، خلصت المجموعة عموماً إلى أنه لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية، وبالتالي، فإن المجموعة تعترف بالإيرادات في وقت زمني مُحدد. وتُعد هذه عقوداً إما لعقارات مُباعة إلى العملاء من فئة الأفراد أو إلى الشركات لبيع العقارات على نطاق أوسع.

النظر في عنصر التمويل الجوهري في عقد بيع العقارات

بالنسبة لمعظم العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على دفعة مُقدّمة وأقساط شهرية على مدى فترة تصل إلى ٥ سنوات. خلصت المجموعة بأن ذلك لا يُعتبر عنصر تمويل جوهري نظراً لأسباب أخرى بخلاف تقديم التمويل للمجموعة. يتمثل الهدف من الدفعات المُقدّمة الأولية في حماية المجموعة من عجز الطرف الآخر المقابل من الوفاء ببعض أو كل التزاماته بموجب العقد عندما لا يكون العملاء لديهم سجل انتمائي موثوق أو يكون لديهم سجل بالسداد المتأخر.

بشأن العقود الرئيسية المعنية ببيع العقارات، فقد حصلت المجموعة على كامل المبلغ مُقدماً. كما خلصت المجموعة إلى أن هذا الأمر يُعد عنصر تمويل جوهري نظراً لكونه مُخصص لتوفير التمويل للمجموعة. لقد حددت المجموعة سعر المعاملة فيما يتعلق بهذا العقد عن طريق تقييم تأثير عنصر التمويل الجوهري الوارد في العقد.

نقل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على الأصول التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الأصول العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة إلى العميل. سيتم تحويل عقد الملكية إلى العميل، وذلك فقط في حال التحصيل بواقع ١٠٠٪، على نحو من شأنه الحد من مخاطر التعثر والخسائر الناشئة عن العقد.

تصنيف الاستثمارات العقارية

تُحدد المجموعة ما إذا تم تصنيف عقار قيد التطوير كاستثمار عقاري بناءً على دراسة دقيقة للخطة الرئيسية للمشروع بالإضافة إلى مقاصد الإدارة وأحدث الخطط لتطوير تلك العقارات.

٢-٥ التقديرات والافتراضات

فيما يلي معلومات عن التقديرات والافتراضات الهامة التي قد يكون لها أكبر الأثر على الاعتراف بالأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات وقياسها. وقد تختلف النتائج الفعلية اختلافاً جوهرياً عن تلك التقديرات.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٥ التقديرات والافتراضات (تابع)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بواسطة خبير تقييم مهني مستقل. وتتألف أساليب التقييم المتبعة من طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتضمن طريقة القيمة المتبقية احتساب قيمة إجمالي التطوير للمشروع المقترح بافتراض أنه مكتمل وخصم قيمة إجمالي التطوير عند معدل خصم مناسب لفترة إنشاء المشروع. يتم افتراض تكاليف الانشاء بمشروع التطوير المقترح وخصمها من قيمة إجمالي التطوير للوصول إلى القيمة المتبقية للأرض. يُستخدم نهج القيمة المتبقية عندما يكون هناك نقص في الأدلة والمعاملات المباشرة للمقارنة.

يتطلب نهج القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن الأصول (وتشمل أسعار البيع والايجار، وتدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف الانشاء والأنعاب المهنية المرتبطة بها وكذلك تكاليف التمويل، وما إلى ذلك) ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر التطور والأرباح المستهدفة. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير.

ويتضمن نهج التقييم المقارن جمع البيانات عن معاملات البيع الحديثة والأسعار المدرجة لعقارات مماثلة في نفس المنطقة. تُطبق المزيد من التعديلات فيما يتعلق بالخصائص المختلفة للعقار مقابل البيانات المقارنة التي تم جمعها للوصول إلى القيمة السوقية للعقار المنكور بناءً على المعرفة السوقية لخبير التقييم والأحكام المهنية.

صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات لغرض التطوير

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقيق فيما يتعلق بالمخزون العقاري قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المكتملة المماثلة و/أو المبيعات الحالية أو اللاحقة، ناقصاً التكاليف المتوقعة للانتهاء من التطوير والتكاليف المتوقعة اللازمة للبيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للمال، إذا كانت جوهرية.

تشتمل تقديرات التكلفة حتى الانتهاء على تكلفة تقديم الأنشطة الأساسية وتكاليف البيع وتكاليف الاقتراض وتكاليف إدارة المشروع بالإضافة إلى المطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء والسلطات التنظيمية. تقوم الإدارة بتقييم هذه التكاليف بالأخذ في الاعتبار، قدر الإمكان، العقود الموقعة مع المقاولين والقائمين على تقديم الخدمات وكذلك بالاستناد إلى معرفتهم بأسعار السوق الحالية والتكاليف اللازمة لاستكمال المشروع.

المخصصات مقابل المطالبات والالتزامات المحتملة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات مفصلة على أساس منتظم، بجانب دعم مستشاريها القانونيين، لكل مطالبة والتزام مُحتمل ينشأ بشكل أساسي عن التأخر في تسليم المشروعات، وعليه، تقوم الإدارة بإجراء تقييم للمخصص اللازم لتسوية كل من تلك المطالبات والالتزامات. وتستند هذه التقييمات المفصلة إلى الخبرة السابقة لإدارة المجموعة في تسوية مثل هذه المطالبات والالتزامات المحتملة بشروط تجارية، بترجيح النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. إذا اختلفت التقديرات بشكل كبير، سيُحتسب التغير عندئذ كتغير في التقدير، وبالتالي، يُمكن أن تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير.

القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمتلك المجموعة عدداً هائلاً من الأسهم في شركة مُدرجة بالإمارات العربية المتحدة (إيضاح رقم ٩) كما قامت المجموعة بقياس القيمة الدفترية لتلك الأسهم بالرجوع لأسعار السوق المُدرجة في تاريخ التقرير. قامت إدارة المجموعة بتقييم أنه، بناءً على حجم تداول الأسهم في السوق، فإن اتجاه أسعار السوق والطبيعة الاستراتيجية للاستثمارات بالإضافة إلى أسعار الأسهم المُدرجة في تاريخ التقرير كل هذا من شأنه أن يعكس الحد الأدنى للمبلغ المتوقع من المجموعة تحقيقه في حال اتخاذ قرار لاستبعاد الأسهم في المستقبل، وبالتالي، لم تقم المجموعة بتعديل القيمة الدفترية لهذه الأصول المالية بهدف عدم السيولة أو غيرها من العوامل الأخرى.

عنان للاستثمار القبطية ش.م.ح. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦	المتكاثات والمعدات	لرض* لف درهم إماراتي	قطع الغيار والأدوات لف درهم إماراتي	ثلاث وتركيبات لف درهم إماراتي	لجيزة كمبيوتر ومعدات مكتبية لف درهم إماراتي	مركبات لف درهم إماراتي	مبنى قيد الإنشاء* لف درهم إماراتي	الإجمالي لف درهم إماراتي
٢٠٢٢ في ١ يناير إضافات	٦,٢٢٠	١١	-	١٤,٣٩٨	٣,٢٣٥ ١٦٦	١٥٦	٢,٤٢٥ ١٦٦	٢٦,٤٤٥
٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر	٦,٢٢٠	١١	-	١٤,٣٩٨	٣,٤٠١	١٥٦	٢,٤٢٥	٢٦,٦١١
٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر	٦,٢٢٠	١١	-	١٤,٣٩٨	٣,٤٠١	١٥٦	٢,٤٢٥	٢٦,٦١١
الاستهلاك المتركم: في ١ يناير ٢٠٢٢ الحصل للسنة	-	١١	-	١٢,٧٧٧ ١,٣٦١	٣,٢٠٥ ٥٥	١٥٦	-	١٦,١٤٩ ١,٤١٦
٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر الحصل للسنة	-	١١	-	١٤,١٣٨ ٢٤٢	٣,٢٦٠ ٩٧	١٥٦	-	١٧,٥٦٥ ٣٣٩
٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر	-	١١	-	١٤,٣٨٠	٣,٣٥٧	١٥٦	-	١٧,٩٠٤
صافي القيم الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦,٢٢٠	-	-	١٨	٤٤	-	٢,٤٢٥	٨,٧٠٧
٢٠٢٢ في ٣١ ديسمبر	٦,٢٢٠	-	-	٢٦٠	١٤١	-	٢,٤٢٥	٩,٠٤٦

* تقع الارض والمبنى قيد الإنشاء في مدينة العين بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن المبنى قيد الإنشاء يتعلق بمصرف وفات تشييد مبنى مكاتب.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ استثمارات عقارية

إن الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة مبنية على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم إماراتي	قطعة أرض قيد التطوير ألف درهم إماراتي	وحدات سكنية ألف درهم إماراتي	
٢,٠١٢,٥٣٢	١,٩١٨,٤٨١	٩٤,٠٥١	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
١,١٠٤,٢٢٦	١,١٢٣,٥٣٨	(١٩,٣١٢)	التغير في القيمة العادلة
(٣,١٠٩)	-	(٣,١٠٩)	فروقات صرف العملات الأجنبية
(١,٥١٣,٠٠٤)	(١,٥١٣,٠٠٤)	-	المحوّل إلى عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
٦٠٣,٠٥٣	٦٠٣,٠٥٣	-	المحوّل من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
(٣١,٠٦٠)	-	(٣١,٠٦٠)	استيعادات
٢,١٧٢,٦٣٨	٢,١٣٢,٠٦٨	٤٠,٥٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١٤,٧١٩)	(٤,٠٢٥)	(١٠,٦٩٤)	التغير في القيمة العادلة
(٢,٦٧١)	-	(٢,٦٧١)	استيعادات
٢,١٥٥,٢٤٨	٢,١٢٨,٠٤٣	٢٧,٢٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١-٧ وحدات سكنية

تتكون الوحدات السكنية من شقق سكنية في كل من ماليزيا محتفظ بها بغرض زيادة رأس المال ولم يتم تأجيرها كما في نهاية السنة. تم رهن وحدات سكنية تبلغ قيمتها الدفترية ٢٧,٢٠٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٤٠,٥٧٢ ألف درهم إماراتي) لصالح بنك في ماليزيا مقابل تسهيلات قرض لأجل. قامت الإدارة بإجراء تقييم هذه العقارات في تاريخ التقرير بالرجوع إلى أسعار الطلب للعقارات المماثلة في مواقع وظروف مماثلة بناءً على المعلومات العامة وكذلك بالرجوع إلى معاملات البيع الفعلية التي تم إبرامها لتلك الوحدات السكنية حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة. تعتقد الإدارة، استناداً إلى تقييمها للسوق العقاري في ماليزيا، أنه ليس من المتوقع أن تكون الفروق جوهرية بين القيم الدفترية للعقارات في تاريخ التقرير وبين الأرباح أو الخسائر المتوقعة مستقبلاً.

حققت المجموعة في عام ٢٠٢٢ إيرادات إيجار من تلك العقارات بقيمة ١,٧٩٦ ألف درهم إماراتي، في حين تكبدت تكاليف لها بقيمة ٣٦٧ ألف درهم إماراتي.

٢-٧ قطعة أرض قيد التطوير

تتألف من قطعة أرض لغرض التطوير تقع في المجمع الرئيسي "واحة الزاوية" بمنطقة الفقع في العين بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمقرر تطويرها بصورة أساسية كوحدات سكنية بغرض الربح من الإيجارات المستقبلية.

تولى خبير تقييم مستقل معتمد مسؤولية تحديد القيمة العادلة للأرض قيد التطوير وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام طريقة القيمة المتبقية. تم تقييم تكاليف التطوير المستقبلية وفقاً لتقرير خبير التقييم وتقديرات الإدارة وتراكمها على القيمة الدفترية من أجل تقييم التغير في القيمة العادلة. يتمثل تقدير الإدارة في أن هذا التقييم العادل هو تقييم موثوق، كما قامت الإدارة باعتماد استنتاجاته التي أظهرت خسائر في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيمتها ٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: أرباح بقيمة ١,١٢٣,٥ مليون درهم إماراتي). يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٢٩، للاطلاع على الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة.

إن طريقة التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم الأرض قيد التطوير هي طريقة القيمة المتبقية مع المخلات الرئيسية التالية:

المدخلات غير الملحوظة الهامة	٢٠٢٣	٢٠٢٢	النطاق (المتوسط)
سعر البيع المُقدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية (بالدرهم الإماراتي)	١,٠٢٥-١,٠٠٠	١,٠٢٥-١,٠٠٠	١,٠٢٥-١,٠٠٠
سعر البيع المُقدَّر لكل قدم مربع من الوحدات السكنية للعملاء من فئة الأفراد (بالدرهم الإماراتي)	١,٥٠٠	١,٥٠٠	١,٥٠٠
التكلفة المُقدَّرة لإنشاء المباني بالقدم المربع (بالدرهم الإماراتي)	٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠
معدل الخصم	%١٥	%١٥	%١٥
مصروفات وتكاليف الإنشاء المُقدَّرة بنسبة % من تكلفة الإنشاء	%١٥	%١٥	%١٥
الأرباح المُقدَّرة وتكاليف البيع بنسبة % من قيمة التطوير الإجمالية	%٧	%٧	%٧

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ استثمارات عقارية (تابع)

٢-٧ قطعة أرض قيد التطوير (تابع)

بالإضافة إلى ما سبق، يضع خبير التقييم في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، وافترض بيع العقارات على مدى ٥ سنوات، وأن تطوير العقارات سيستغرق ٥ سنوات وأن خطط السداد ستكون لمدة ٣ سنوات.

إن الزيادة (النقص) في التقديرات المذكورة أعلاه بشكل منفصل سيترتب عليه ارتفاع (انخفاض) كبير في القيمة العادلة للعقارات.

٣-٧ القيود والالتزامات التعاقبية

لا يوجد هناك أي قيود على المجموعة بشأن إمكانية تسهيل العقارات الاستثمارية الخاصة بها بخلاف العقارات المرهونة مقابل القروض المصرفية والوحدات السكنية في الإمارات العربية المتحدة والممنوعة من البيع أو الرهن وفقاً لاتفاقية التسهيل المصرفي المبرمة مع البنك. كما لا يوجد لدى المجموعة أية التزامات تعاقبية لشراء، أو إنشاء، أو تطوير استثمارات عقارية وإجراء أعمال إصلاحات وصيانة وتحسينات.

٨ عقارات لغرض التطوير

١-٨ تفاصيل عن العقارات لغرض التطوير

تتألف العقارات لغرض التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ من قطعة أرض لغرض التطوير تقع في المجمع الرئيسي "واحة الزاوية" بمنطقة الفقع في العين بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمقرر تطويرها بصورة أساسية كقطع أراضي لأغراض البيع والاستخدام السكني ووحدات تجارية لخدمة المجمع السكني.

تشتمل القيمة الدفترية لهذه العقارات على التكلفة الأولية لشراء الأرض وتكلفة التصميم وأعمال التربة التأسيسية وتكلفة البنية التحتية. تُحتسب العقارات لغرض التطوير بالقيمة العادلة لشراء قطعة الأرض بالإضافة إلى تكاليف التطوير أو بصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتم الإفصاح في الإفصاح رقم ٢٥ عن القيمة المقدرة للالتزامات المستقبلية المتعلقة بتكلفة تطوير هذه العقارات.

فيما يلي الحركة في العقارات لغرض التطوير خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٢٤٤,٣١٥	٣,٦٣٨,٨٥٣	كما في ١ يناير
١٠,٧٣٩	٣,٦٤٣	إضافات خلال السنة
١,٥١٣,٠٠٤	-	المُحوّل من استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٦٠٣,٠٥٣)	-	المُحوّل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(١,٠٥٥,٧٥٥)	-	استبعاد مشروع (إيضاح ٢-٨)
٢,٦٣٨,٢٤٩	-	إضافات (معاملات إعادة الشراء) (إيضاح ٣-٨) (إيضاح ١٨)
(٩٦٢,٨٨٣)	-	معكوسات التكاليف المستحقة (إيضاح ٣-٨)
(١,١٤٥,٧٦٣)	-	تخفيض صافي القيمة القابلة للتحقيق
٣,٦٣٨,٨٥٣	٣,٦٤٢,٤٩٦	كما في ٣١ ديسمبر

تتوقع المجموعة تمويل استكمال أعمال التطوير الأساسي من خلال الأقساط والدفعات المقدمة من المشترين الحاليين ومن المبيعات المستقبلية والتسهيلات المصرفية وكذلك الدعم المالي من المساهمين.

٢-٨ استبعاد مشروع

أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠١٧ لشراء قطعة أرض بسعر شراء إجمالي قدره ٩٩٨,٤٢٩ ألف درهم إماراتي. حيث سُجّل سند ملكية الأرض باسم المالك الأصلي للأرض (البائع) بينما تم تخصيص كامل حقوق الانتفاع بالأرض للشركة التابعة. إذ أنه كان من المتوقع نقل سند ملكية الأرض وملكيّتها إلى الشركة التابعة عند سداد الدفعة النهائية للمالك الأصلي،

وكانت المجموعة قد بدأت بالفعل أعمال تطوير قطعة الأرض المعنية وتكبّدت تكاليف تطوير ونفقات تسويقية وتشغيلية بالإضافة إلى حصولها على دفعات مقدمة من العملاء نظير بيع وحدات متعلقة بالمشروع. إلا أن المجموعة أبرمت في عام ٢٠٢٢ اتفاقية التسوية والتخارج النهائية والتي بموجبها نقلت المشروع بأكمله إلى البائع بما في ذلك العقار والمبالغ النقدية ذات الصلة المودعة في حسابات الضمان وكذلك جميع الأصول والالتزامات الأخرى المرتبطة بالمشروع بدون أي مقابل نقدي مستحق القبض أو الدفع من أي طرف.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ عقارات لغرض التطوير (تابع)

٢٠٨ استبعاد مشروع (تابع)

فيما يلي تفاصيل الأصول والالتزامات المُستبعدة وآثار تلك المتبقية على الأرباح أو الخسائر:

٢٠٢٢	عقارات لغرض التطوير
ألف درهم إماراتي	النقد في حسابات الضمان
(١,٠٥٥,٧٥٥)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(١٦٣,٧٧٧)	دفعات مقدمة من العملاء
(١١٤,٣٣٨)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٢٦,٦٣٥	صافي الأرباح من استبعاد المشروع (إيضاح ٢١)
٨١٣,٦١٨	
٦,٣٨٣	

٣٠٨ إعادة شراء عقارات مُباعة سابقاً

قام العملاء برفع عدد من الدعاوى القضائية ضد المجموعة نتيجة التأخير في إجاز المشروع وتسليم الوحدات التي اشتروها، مطالبين باستعادة المبالغ المدفوعة مقدماً للمجموعة بموجب اتفاقيات البيع والشراء لقطع الأراضي بالإضافة إلى تعويض مالي. في عام ٢٠٢٢، أصدرت المحكمة حكمها بشأن عدد من تلك القضايا، حيث حكمت على المجموعة باسترداد العقارات المُباعة بقيمة البيع الأصلية لكل منها، وبالتالي، إعادة كافة المبالغ المقبوضة من العملاء مقابل استعادة ملكيتها لتلك الأراضي.

وعلى إثر حكم المحكمة، اعترفت المجموعة بالعقارات المُباعة سابقاً ضمن عقارات لغرض التطوير كإعادة شراء مقابل دفعات مُقدّمة من العملاء بقيمة ٨٢٣,٤٥٨ ألف درهم إماراتي تُمثل إيرادات مُسجّلة في السنوات السابقة فيما يتعلق بتلك العقارات. قُيِّمت الإدارة أنه، على الرغم من أن الدعاوى القانونية المُتبقية لم يتم يُفصل فيها بشكل قطعي من المحكمة، سنداً إلى أن أحكام المحكمة الصادرة بهذا الصدد تعتبر بيع العقارات باطلاً، كما رأت الإدارة أنه من حيث الجوهر، يجب إعادة شراء كافة العقارات التي تم بيعها في السنوات السابقة في مشروع واحة الزاوية من المشتريين. وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بمبلغ إضافي قدره ١,٨١٤,٧٩١ ألف درهم إماراتي بما يمثل الإيرادات المُسجلة في السنوات السابقة لتلك العقارات بصفته إعادة شراء عقارات لغرض التطوير مقابل دفعات مقدمة من العملاء.

ونتيجة لإعادة الشراء، قامت المجموعة بعكس مبلغ قدره ٩٦٢,٨٨٣ ألف درهم إماراتي عن العقارات لغرض التطوير المُتعلقة بالتكاليف المُستحقة لإنجاز تطوير الوحدات المُباعة سابقاً، والتي تم احتسابها سابقاً ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتألف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من أسهم حقوق الملكية لشركة الخليج للملاحة ش.م.خ المدرجة في سوق دبي المالي.

فيما يلي الحركة في الأصول المالية خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	كما في ١ يناير
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	التغير في القيمة العادلة
٢١,٧٠٠	٤٣,٤٧٠	استبعادات
٢٣,٨١٥	١٦٤,٨٣٠	كما في ٣١ ديسمبر
(٢,٠٤٥)	(٥,٢٥٩)	
٤٣,٤٧٠	٢٠٣,٠٤١	

أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة كريشن أند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.م ، طرف ذو علاقة، لبيع كافة وتحويل حصتها في شركة الخليج للملاحة إلى مقابل يبلغ قيمته ١٢٤ مليون درهم إماراتي، ولشراء تلك الأسهم بقيمة بيعها بعد ثلاث سنوات من تاريخ الاتفاقية.

عان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

قامت الإدارة بتقييم أن الاتفاقية تمثل اتفاقية شراء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وعليه تستمر المجموعة في الاعتراف بهذه الأصول المالية في بيان المركز المالي الموحد في تاريخ التقرير على الرغم من تحويل ملكيتها إلى طرف ذي علاقة، نظراً إلى أن المجموعة لديها التزام لاستعادة السيطرة على هذه الأصول. تم احتساب المتحصلات من هذه المعاملة كتمويل تم الحصول عليه من طرف ذي علاقة (إيضاح رقم ١٦).

من المتوقع أن يتم تسهيل الأصول المالية بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير (٢٠٢٢: بعد ١٢ شهراً).

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٧,٦٤١	٧,٦٥٢	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
٣,٠٤٩	٣,٠٥٣	دفعات مقدمة للموردين
٧٥٦	١,٣٤١	ذمم مدينة تجارية
٦٧٨	٦٧٨	ودائع قابلة للاسترداد
٧٣٢	١٧٥	مصرفوات مدفوعة مقدماً
١,١٣٥	١,١٨٨	ذمم مدينة أخرى
١٣,٩٩١	١٤,٠٨٧	كما في ٣١ ديسمبر

تُسحق الذمم المدينة التجارية والأخرى خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

١١ النقد وما يعادله

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٧	١,٤٦٢	نقد في الصندوق
٢٤,٦٦٤	٢٤,٦١٣	أرصدة مصرفية - الحسابات الجارية وحسابات الضمان (١)
١,٥٤٩	١,٥٤٩	أرصدة مصرفية - ودائع هامشية (٢)
٢٦,٢٥٠	٢٧,٦٢٤	مبالغ نقدية وأرصدة مصرفية
(١,٥٤٩)	(١,٥٤٩)	نقصاً: الودائع الهامشية
(٢٢,٦٠٨)	(٢٢,٣١٨)	نقصاً: حسابات الضمان
٢,٠٩٣	٣,٧٥٧	النقد وما يعادله

(١) بلغ الحساب لدى البنك ما قيمته ٢٢,٣١٨ درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٢,٦٠٨ درهم إماراتي) مقابل دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات الضمان.

(٢) تُمثل الودائع الهامشية ودائع لا تحمل فائدة ذات فترات استحقاق أصلية أكثر من ثلاثة أشهر مُحفظ بها لدى بنوك محلية مقابل القروض المصرفية.

١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ من رأس المال المُصرَّح به والمُصدر والمنفوع بقيمة ٢,٣١٢,٧٢٩,٠٣٤ سهماً بقيمة ١ درهم إماراتي للسهم الواحد.

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢ رأس المال (تابع)

كانت ملكية المستثمرين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

عدد الأسهم		الملكية		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٨٩٢,٨١٤	٨٩٢,٨١٤	%٣٩	%٣٩	رويال ماجيستك انفيستمنت
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	%١١	%١١	- شركة الشخص الواحد ذ.م.م
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	%١٠	%١٠	مصرف عجمان ش.م.ع
٢٠١,٧٤٤	٢٠١,٧٤٤	%٩	%٩	الركائز للاستثمار ذ.م.م
١٣٤,١٨٧	١٣٤,١٨٧	%٦	%٦	تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م
٥٩٣,٩٨٤	٥٩٣,٩٨٤	%٢٥	%٢٥	الصواري للاستثمار العقاري ذ.م.م
				مستثمرون يملكون أقل من ٥%
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩			

١٣ احتياطي قانوني

وفقاً لما تقتضيه المادة رقم (٢٤١) من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح الشركة سنوياً إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يلزم إجراء التحويل إلى هذا الاحتياطي حتى يحين الوقت الذي يساوي فيه ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. لم يتم إجراء أية تحويلات إضافية خلال السنوات الحالية والسنوات السابقة حيث تكبدت المجموعة خسائر.

١٤ احتياطي الاستحواذ

ينشأ احتياطي الاستحواذ عن الاستحواذ على شركة واحة الزاوية للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وشركاتها التابعة ("المُستحوذ عليها").

أصدرت المجموعة ٢,٢٠٠,٠٠٠ ألف سهماً بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم إماراتي للسهم الواحد لمساهمي الشركة المُستحوذ عليها السابقين مقابل صافي أصول الشركة المُستحوذ عليها البالغ قيمتها ١,٤٤٤,٠٩١ ألف درهم إماراتي. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة لصافي أصول الشركة المُستحوذ عليها ورأس المال المُصدر كاحتياطي الاستحواذ.

١٥ قروض مصرفية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣٥٨,٢١٣	٣٢٤,٣٦٢	قروض لأجل - بنوك محلية (١-١٥)
٨٨,٢٢٤	٨٨,٢٢٤	قروض لأجل - بنوك أجنبية (٢-١٥)
٥,٨٥٤	٥,٥٦٤	تسهيلات المراجعة (٣-١٥)
٤٥٢,٢٩١	٤١٨,١٥٠	
(١١٨,٣١٠)	(٩٣,٧٨٨)	نقصاً: مبالغ مُستحقة خلال ١٢ شهراً (عند الطلب)
٣٣٣,٩٨١	٣٢٤,٣٦٢	مبالغ مُستحقة بعد ١٢ شهراً

١-١٥ قروض لأجل - البنوك المحلية

تحصلت المجموعة على عدة تسهيلات قرض لأجل خلال السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩ من بنوك محلية لأغراض التطوير العقاري. وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع البنوك، كانت هذه القروض مُستحقة السداد على مدي فترة تتراوح من ٥ إلى ٧ سنوات على شكل أقساط ربع سنوية، والتي تحمل فائدة متغيرة تتراوح بين ٥,٢٥٪ إلى ٥,٧٥٪ في عام ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٥,٢٥٪ إلى ٥,٧٥٪). في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣، انتهكت المجموعة بعض اتفاقيات لقرض ذات صلة بقرضها لأجل. ومع ذلك، على أساس أن تلك القروض تم إعادة جدولتها في ٢٠٢٢ للبدء في سدادها في ٢٠٢٥ وفي الواقع لم يطلب البنك سداد هذه القروض، واعتبرت الإدارة أن هذه القروض غير متداولة.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥ قروض مصرفية (تابع)

٢-١٥ قروض لأجل - بنوك أجنبية

حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل خلال عام ٢٠١٧ من بنوك أجنبية لغرض التطوير العقاري. وفقاً للاتفاقية الموقعة مع البنك، كان هذا القرض مُستحق السداد على مدى فترة منتهى ٥ سنوات على شكل أقساط شهرية، والتي تحمل فائدة متغيرة لسعر الفائدة السائد بين البنوك في لندن زائداً ٥٪ (٢٠٢٢: سعر الفائدة السائد بين بنوك لندن زائداً ٥٪). ومع ذلك، لم تقم المجموعة بسداد أي دفعات للبنك على أساس أنه توقف عن العمل في ٢٠٢٠. وبالتالي، تعتبر المجموعة أن الرصيد مُستحق للسداد عند الطلب وتستمر في تراكم الفائدة على القرض وفقاً للمعدل المنصوص عليه في العقد.

٣-١٥ تسهيلات المراجعة

تتألف تسهيلات المراجعة من أربعة قروض مختلفة لدى اثنين من البنوك الماليزية وتحمل هامش يتراوح بين ٦,٦٪ و ٦,٨٥٪ سنوياً (٢٠٢٢: ٦,٦٪ و ٦,٨٥٪). على أن تُسدد هذه التسهيلات في شكل أقساط شهرية، وتتراوح فترة استحقاقها بين ثمان سنوات إلى عشر سنوات. تخلفت المجموعة عن سداد تلك التسهيلات، وبالتالي، قامت بتصنيف القروض كمبالغ مُستحقة للسداد عند الطلب.

٤-١٥ أوراق مالية

إن التسهيلات المذكورة سلفاً مضمونة بشكل أساسي بما يلي:

قروض لأجل - البنوك المحلية

- ضمان بقيمة ١١٠ مليون درهم إماراتي من جامعة العين للعلوم والتكنولوجيا، وهي طرف ذي علاقة بالمجموعة؛
- تقديم سند الملكية الأصلي مع خطة إدارة موقع العقار؛
- رهن عقاري من الدرجة الأولى على عقارات بقيمة ٥٧٨ مليون درهم إماراتي في وقت التسجيل لدى البلدية؛
- اتفاقية البيع والشراء لصالح البنك لقطعة أرض كائنة بمنطقة لبعانه، الفقع بمدينة العين.
- التنازل عن حساب وودائع لصالح البنك بقيمة ٤٠ مليون درهم إماراتي.

قروض لأجل - بنوك أجنبية

- قيود على بيع ورهن العقارات الاستثمارية للمجموعة في عجمان، الإمارات العربية المتحدة.

تسهيلات المراجعة

- رهن عقاري بقيمة دفترية قدرها ٢٧,٢٠٨ ألف درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٤٠,٥٧٢ ألف درهم إماراتي)
- التنازل عن إيجارات للعقارات المرهونة.
- ضمانات من شركة تبارك للاستثمار، وشركة تسويق للاستثمار العقاري ذ.م.م، وشركة تسويق للتطوير والتسويق العقاري ش.م.ع، وشركة تسويق الإمارات اس دي ان بي اتش دي، وشركة تسويق (ماليزيا) إس دي إن بي اتش دي، وشركة تسويق أوفرسيز ليمتد، والأطراف ذات العلاقة بالمجموعة.

١٦ التزامات مالية أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي

مبالغ مستحقة بعد ١٢ شهراً	
تمويل غير مضمون (١)	١١٥,٧٩٧
تمويل بموجب اتفاقية إعادة شراء أسهم (إيضاح ٩) (٢)	٩٢,١٩٧
	٢٠٧,٩٩٤

(١) أبرمت المجموعة في غضون السنة اتفاقية مع شركة دار المعرفة للاستثمار التجاري ذ.م.م، وهي طرف ذو علاقة، والذي بموجبها تم الاتفاق على حصول المجموعة على مبلغ قدره ١١٠ مليون درهم إماراتي نقداً، وستقوم بسداد ٣٠٠ مليون درهم بعد خمس سنوات. تم الاعتراف بالمتحصلات من هذه المعاملة كالتزامات مالية بالتكلفة المطفأة، والتي يتم إطفائها على مدار خمس سنوات بمعدل فائدة ضمني مُركب بنسبة ٢٠,٥٥٪ على أساس شهري. بلغت تكلفة التمويل ذات الصلة بهذا التمويل ما قيمته ٥,٧٩٧ ألف درهم إماراتي عن الفترة الحالية.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦ التزامات مالية أخرى (تابع)

(٢) حصلت المجموعة على تمويل من شركة كرييشن آند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.م، طرف ذو علاقة، بقيمة ١٢٤ مليون درهم إماراتي، يكون مستحقاً للسداد بعد مرور ثلاث سنوات بالقيمة ذاتها، وهو تمويل مضمون مقابل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بموجب اتفاقية إعادة شراء الأسهم (إيضاح ٩). قامت المجموعة باحتساب المتحصلات من هذه المعاملة كالتزام مالي بتكلفة مطفأة قدرها ٨٧,٨٩٦ ألف درهم إماراتي باستخدام معدل خصم بنسبة ١١,٥٪، وهو ما يعكس بدوره المعدل المتوقع أن تحصل المجموعة بموجبه على تمويل بعد الأخذ في الاعتبار طبيعة التمويل ومخاطر الائتمان وغير ذلك من العوامل الأخرى. يتم احتساب الفرق بين المبلغ المخصوم للالتزام المالي والمتحصلات النقدية على أنه "فائدة مؤجلة" تحت بند الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح رقم ١٧)، والذي من المقرر إطفائه على أساس منتظم خلال مدة العقد بما يتناسب مع الفترة التي ستنتفع خلالها المجموعة بالتمويل. بلغت تكلفة التمويل ذات الصلة بهذا التمويل ما قيمته ٤,٣٠١ ألف درهم إماراتي عن الفترة الحالية.

١٧ مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
١٢١,٢٦٥	١٤٧,٤٥٢	ذمم دائنة تجارية (١)
١٢١,٨٩١	١٢٢,٥٥٣	مصرفات المشروع المستحقة (٢)
٤١١,٤٨٢	٤١٤,٦٠٩	مخصصات (٣)
٤٠,٥٥٩	٦٦,٣٧٨	فائدة مستحقة
٣٧,٨٩٣	٣٨,٠٥٩	ذمم محتجزة دائنة (٤)
-	٣١,٠٨٩	خصم مؤجل (٥) (إيضاح ١٦)
٢٦,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	توزيعات أرباح دائنة (٦)
١٧,٣٠٥	١٠,٩٠٣	مستحقات وذمم دائنة أخرى
٧٧٦,٣٩٥	٨٥٧,٠٤٣	
(٣٣٨,٩١٣)	(٣٩٦,٥٨٤)	نقصاً: مبالغ مستحقة خلال ١٢ شهراً
٤٣٧,٤٨٢	٤٦٠,٤٥٩	مبالغ مستحقة بعد ١٢ شهراً

(١) تتضمن الذمم الدائنة التجارية أرصدة بقيمة ٥١ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٥١ مليون درهم إماراتي) التي قام الموردون المعنيين بتقديم دعاوى قانونية بشأنها ضد المجموعة (إيضاح رقم ٢٥).

(٢) تتمثل مصرفات المشروع المستحقة في المواد/الخدمات المستلمة، ولكن لم يتم إعداد فواتير بشأنها بعد من قبل المورد.

(٣) المخصصات المتعلقة بشكل رئيسي بالتسويات المتوقعة حدوثها في المستقبل للدعاوى القانونية الخاصة بالعملاء والموردين بما في ذلك المبالغ الفعلية المطالب بها والتعويضات الإضافية المتوقعة، والأتعاب القانونية وتكلفة الفائدة. تتضمن المخصصات المبالغ المتعلقة بالدعاوى القانونية المنفذة بقيمة ٧٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٧٤ مليون درهم إماراتي).

(٤) تتضمن الذمم المحتجزة الدائنة أرصدة بقيمة ٢٠ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٢٠ مليون درهم إماراتي) التي من قام الموردون المعنيين بتقديم دعاوى قانونية بشأنها ضد المجموعة (إيضاح رقم ٢٥).

(٥) بلغت قيمة إطفاء الخصم المؤجل خلال السنة ما قيمته ٥,٠١٤ ألف درهم إماراتي.

(٦) تُمثل ٥٠٪ من الجزء غير المفقوع من توزيعات الأرباح المُعلنة في ٢٠١٩.

استخدمت المجموعة الاعفاء المتاح بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧/المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة كما أفصحت عن المخصصات الواردة ضمن "مخصصات وذمم دائنة تجارية وأخرى" في بيان المركز المالي الموحد.

١٨ دفعات مقدمة من العملاء

تتمثل الدفعات المقدمة من العملاء البالغ قيمتها ٣,٢٧٤ مليون درهم إماراتي (٢٠٢٢: ٣,٥١٣ مليون درهم إماراتي) في دفعات مستلمة مقدماً نظير بيع قطع أراضي وفيلات إلى العملاء. ويتم الاعتراف بها كإيرادات عندما يتم الوفاء بمعيار الاعتراف بالبيع وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية للتقارير المالية.

غان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ دفعات مقدمة من العملاء (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وتشتمل الدفعات المُقدَّمة من العملاء على المبالغ المقبوضة من العملاء التي يجب على المجموعة سدادها نتيجةً للدعوى القانونية المنفذة ضد المجموعة وفقاً لحكم المحكمة بمبلغ إجمالي قدره ١٣٤,٢ مليون درهم إماراتي، والذي تم تسويتها بعد نهاية السنة (٢٠٢٢: ٦٨١,٧ مليون درهم إماراتي).
كانت الحركة في الدفعات المُقدَّمة من العملاء خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٣,٥١٣,١١٥	١,١٦٠,٦٢١	كما في ١ يناير
-	٢,٦٣٨,٢٤٩	معاملات إعادة الشراء (إيضاح رقم ٨-١)
-	(٥٢٦,٦٣٥)	استبعاد مشروع (إيضاح رقم ٨-٢)
٣٥٠,٠٠٠	-	دفعات مُقدَّمة مُستلمة من طرف ذي علاقة (١)
١٠,٠٤٢	-	تكاليف التمويل (١)
(٥٥٠,٠٠٠)	-	مبالغ مُستردة مقابل أحكام المحكمة الصادرة (٢)
-	٢٤٠,٨٨٠	مُعاد تصنيفها من الذمم الدائنة التجارية والأخرى (٣)
(٤٩,١٢٧)	-	مُعاد تصنيفها إلى أرصدة مع أطراف ذات علاقة
٣,٢٧٤,٠٣٠	٣,٥١٣,١١٥	كما في ٣١ ديسمبر

(١) أبرمت المجموعة في غضون السنة اتفاقية مع شركة إيه آر إيه للتطوير العقاري ذ.م.م، وهي طرف ذو علاقة، لتوفير مبلغ قدره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي كتمويل للمجموعة على مدى فترة منتهى ٥ سنوات، ويتم سدادها في تاريخ استحقاقه بقيمة ٧٠٠ مليون درهم إماراتي. تم تعديل الاتفاقية فيما بعد، حيث اتفق كلا الطرفين بموجبها على أن تكون طريقة السداد من خلال نقل ملكية أرض ضمن عقارات لغرض التطوير بسعر بيع حالي مُتفق عليه قدره ٧٠٠ مليون درهم إماراتي.

قيمت الإدارة أن هذه المعاملة، في جوهرها، تُمثل بيع عقارات قيد التطوير بإجمالي مقابل قدره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي بالإضافة إلى فوائد مُتراكمه حتى تاريخ تعديل الاتفاقية، التي تم استلامها مُقدماً بالكامل. بالاستناد إلى مراجعة خطط السداد الحالية المعنية ببيع عقارات لغرض التطوير، فقد قُذرت الإدارة أن مثل هذه المعاملات تتضمن عنصراً جوهرياً بسعر فائدة فعلي بنسبة ١١,٥٣٪ سنوياً، وبالتالي بلغت سعر المعاملة ما قيمته ٦١٥ مليون درهم سنوياً.

(٢) تم دفع هذه المبالغ إلى محكمة أبوظبي بغرض تسوية الدعوى القانونية المرفوعة من جانب العملاء، والتي تمت تسويتها في أعقاب نهاية السنة (إيضاح رقم ٣٠).

(٣) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بإعادة تصنيف مبلغ قدره ٢٤٠,٨٨٠ ألف درهم إماراتي يتعلق بالدفعات المُقدَّمة الخاصة بالعملاء والتي تم تسجيلها سابقاً ضمن ذمم دائنة تجارية وأخرى

١٩ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على كبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت الخاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة من قبل هذه الأطراف أو تتأثر بها بشكل كبير. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١٩-١ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
(٢,٣٧٦)	(٢,٣٧٦)	منشآت تخضع لسيطرة مشتركة
(١٢٠)	(٣٦٠)	أتعاب الاستشارات
-	١٠,٠٩٨	مصرفات الإيجار
-	١٠,٠٤٢	تكاليف تمويل على الالتزامات المالية الأخرى (إيضاح رقم ١٦)
-	٥,٠١٤	تكلفة تمويل على دفعات مقدمة من العملاء (إيضاح رقم ٢٢)
		إطفاء فائدة مَوْجلة (إيضاح رقم ١٦)

حان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

٢-١٩ أرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي ٢٠٢٢ ألف درهم إماراتي

منشآت تخضع لسيطرة مشتركة

مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة

مجموعة بنين الدولية للاستثمار القابضة ذ.م.م

٣٦,٠٤٠ -

مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة

مجموعة بنين الدولية للاستثمار القابضة ذ.م.م

تبارك للاستثمار التجاري ذ.م.م

٢٣,٦٧٢ ٦١٠
٣٢٨ ٢٤,٢٨٢
٣٢٨

دفعة مقدمة من العميل (إيضاح رقم ١٨)

إيه آر إيه للتطوير العقاري ذ.م.م

٣٦٠,٠٤٢ -

التزامات مالية أخرى (إيضاح رقم ١٦)

دار المعرفة للاستثمار التجاري ذ.م.م

كرييشن أند انوفيشن كوميرشال بروكرز ذ.م.م

١١٥,٧٩٧ ٩٢,١٩٧
٢٠٧,٩٩٤ -

٣-١٩ تعويضات موظفي الإدارة العليا

مكافآت موظفي الإدارة العليا مبينة كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي ٢٠٢٢ ألف درهم إماراتي
١,٤٢١ ١,٣٦٦

امتيازات قصيرة الأجل

٢٠ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي ٢٠٢٢ ألف درهم إماراتي
١٤,٠٧٥ ٥٦٩
٥,٨٢٦ ١١,٥٥٦
٤,٩٢٨ ٩,١٠٦
٣٣٩ ١,٤١٦
٣١٩ ٢,١٤٣
٥٣٥ ١٧٦
١,٩٣١ ٣,٩٠٨
٢٧,٩٥٣ ٢٨,٨٧٤

علاوات ومصروفات تسويق أخرى

تكاليف الموظفين

أتعاب مهنية

استهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح رقم ٦)

استهلاك أصول حق الاستخدام

رسوم مصرفية

مصروفات أخرى

٢١ إيرادات أخرى

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي ٢٠٢٢ ألف درهم إماراتي
٢٧,٥٧٢ -
٦,٣٨٣ -
١٠١ ١,٦٦٨
١٠ ٥٥١
١١١ ٣٦,١٧٤

أرباح من استبعاد استثمارات عقارية

أرباح من استبعاد مشروع (إيضاح ٨)

إيرادات من إلغاء العقود

أخرى

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٢ تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٧,٤٨٧	٢٧,٨٦٠	مصروفات الفائدة على قروض الإيجار
-	١٠,٠٤٢	مصروفات الفائدة على دفعات مقدمة من العملاء
-	١٠,٠٩٨	مصروفات الفائدة على التزامات مالية أخرى
١٦,٦٦٨	-	عكس الخصم على مدفوعات مستحقة نظير شراء قطعة أرض
٩٨	-	فائدة على التزامات الإيجار
٤٤,٢٥٣	٤٨,٠٠٠	

٢٣ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم للسنة من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. أما ربحية السهم المُخفّضة فتُحتسب من خلال تقسيم النتائج المالية للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، والمُعدّلة بما يعكس آثار الأدوات المُخفّضة. لم يكن لدى المجموعة أي أدوات مُخفّضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٧٧,٠٦١)	(٨٥,٥٤٧)	خسائر السنة العائدة إلى مساهمي الشركة حاملي الأسهم العادية (ألف درهم إماراتي)
٢,٣١٢,٧٢٩	٢,٣١٢,٧٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المُصدرة (بالآلاف)
(٠,٠٣٣)	(٠,٠٣٧)	ربحية السهم الأساسية والمُخفّضة (بالدرهم الإماراتي)

٢٤ التقارير عن القطاعات

تزاوّل المجموعة أعمالها في قطاع واحد والذي يتم إعداد التقارير عنه وهو تطوير العقارات وإدارتها والاستثمار فيها. يتم الإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بهذا القطاع الخاضع للتقرير/ القطاع التشغيلي في كل من بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة. كما تقتضي المعايير الدولية للتقارير المالية أن تقدم المنشأة تقريراً عن الأصول والإيرادات الخاصة بقطاع أعمالها فضلاً عن المناطق الجغرافية التي توجد بها. تُنفّذ جميع أنشطة المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ليس هناك أي معلومات أخرى مطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ "التقارير عن القطاعات" فيما يتعلق بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

٢٥ الالتزامات المحتملة والارتباطات

٢٥-١ ارتباطات متعلقة بالنفقات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية التعاقدية المقررة والتي لم يتم رصد مخصص لها كما في تاريخ التقرير مُبيّنة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٢٥٥,٩٢٧	٢٥٥,٩٢٧	عقود موقّعة بشأن عقارات لغرض التطوير (عقود سارية)

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ الالتزامات المحتملة والارتباطات (تابع)

٢٥-٢ ارتباطات متعلقة بالمبيعات

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٢٦٣,٩٨٨	٣,٥١٣,١١٥

إجمالي المبيعات المُتعهَد بها للعملاء

تمثل ارتباطات المبيعات اتفاقيات البيع المُوقَّعة مع العملاء، والتي لم تُسَلَّم لهم العقارات المعنية وكذلك لم يتم الاعتراف بالإيرادات بعد.

٢٥-٣ الالتزامات المصرفية المُحتَمَلة

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٩٠٤	١,٤٣٨

خطابات ضمان

٢٥-٤ الدعاوى القانونية

إن الشركة مُدَّعى عليها في عدد من الدعاوى القانونية المرفوعة من عملاء وموردين وهي عبارة عن قضايا قانونية ومطالبات في سياق أعمالها الاعتيادية والتي ترجع بشكل رئيسي إلى التأخر في إنجاز أحد كبرى مشاريع التطوير العقاري بالمجموعة. قُدرت الإدارة، استناداً إلى آراء مُستشاريها القانونيين وقيمة المطالبات، أن قيمة الالتزامات المُعترف بها من قبل المجموعة مقابل تلك المطالبات كافية للوفاء بالالتزامات المُتَوَقَّع أن تنشأ عن تلك الدعاوى القانونية.

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٥٤٦,٣٣٣	١,٠٩٦,٣٣٣
٣٠٢,٩٨٠	٣٠٢,٩٨٠

قيمة المطالبات التي لم تتم تسويتها والمرفوعة من العملاء
قيمة المطالبات التي لم تتم تسويتها والمرفوعة من الموردين

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية

٢٦-١ الأصول المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٣,٠٤١	٤٣,٤٧٠

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
استثمارات حقوق الملكية المدرجة

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٣,٢٠٧	٢,٥٦٩
-	٣٦,٠٤٠
٢٧,٦٢٤	٢٦,٢٥٠
٣٠,٨٣١	٦٤,٨٥٩
٢٣٣,٨٧٢	١٠٨,٣٢٩

إجمالي الأصول المالية

إجمالي القيمة القابلة للتحقيق في غضون ١٢ شهراً
إجمالي القيمة القابلة للتحقيق بعد ١٢ شهراً

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٢٠٣,٠٤١	٤٣,٤٧٠
٣٠,٨٣١	٦٤,٨٥٩

عان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية (تبع)

٢-٢٦ الالتزامات المالية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
٤٥٢,٢٩١	٤١٨,١٥٠
-	٢٠٧,٩٩٤
٤٥٢,٢٩١	٦٢٦,١٤٤
٣٦٤,٩١٣	٤١١,٣٤٥
٣٢٨	٢٤,٢٨٢
٣٦٥,٢٤١	٤٣٥,٦٢٧
٨١٧,٥٣٢	١,٠٦١,٧٧١
٤٥٧,٥٥١	٥٠٣,٤١٥
٣٥٩,٩٨١	٥٥٨,٣٥٦

قروض وسلفيات تحمل فائدة

قروض مصرفية

الالتزامات مالية أخرى

الالتزامات المالية بالتكلفة المضافة

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

إجمالي الالتزامات المالية

إجمالي المستحقات في غضون ١٢ شهراً

إجمالي المستحقات بعد ١٢ شهراً

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر مختلفة فيما يتعلق بالأدوات المالية. ينطوي الإيضاح رقم ٢-٢٦ على موجز للأصول والالتزامات المالية لدى المجموعة مصنفة حسب الفئة. تتمثل أنواع المخاطر الرئيسية في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. بينما تكون الإدارة العليا بالمجموعة مسؤولة عن وضع ومتابعة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

حيث يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بهدف تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، مع وضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبتها والالتزام بتلك الحدود. تخضع سياسات ونظم إدارة المخاطر لمراجعة دورية بغرض إدراج أي تغييرات تطرأ على أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من أنواع تلك المخاطر الموجزة لئلا.

تحليل مخاطر السوق

مخاطر صرف العملات الأجنبية

تتم معظم معاملات المجموعة بالدرهم الإماراتي. ينتج التعرض لأسعار صرف العملات من عمليات الشراء من الخارج الخاصة بالمجموعة، والتي تكون مقومة بشكل أساسي بالدولار الأمريكي ومن عمليات المجموعة في ماليزيا، حيث يمثل الرينجيت الماليزي العملة التشغيلية. نظراً لأن الدرهم الإماراتي مرتبط بالدولار الأمريكي، فإن مخاطر صرف العملات الأجنبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بالمعاملات بالدولار الأمريكي ليست جوهرية.

لا يتوقع أن يكون للتقلب المعقول بمعدل ٤٪ في سعر الصرف لكل رينجيت ماليزي مقابل الدرهم الإماراتي أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة. تُحدد هذه النسبة استناداً إلى متوسط تقلبات السوق في أسعار الصرف في الاثني عشر شهراً السابقة.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

تتعرض المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ إلى تغيرات في أسعار الفائدة السوقية من خلال القروض المصرفية بمعدلات فائدة متغيرة. تكون الالتزامات المالية الأخرى ذات معدلات فائدة ثابتة

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

تحليل مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

يوضح الجدول التالي حساسية الأرباح وحقوق الملكية للتغير المحتمل في أسعار الفائدة +/- ١٪ (٢٠٢٢: +/- ١٪). تعتبر هذه التغييرات معقولة في ظل ظروف السوق الراهنة. تستند هذه الحسابات إلى التغير في معدل سعر الفائدة في السوق في كل فترة، والأدوات المالية المحتفظ بها في تاريخ كل تقرير وتتأثر هذه الأدوات بالتغيرات في أسعار الفائدة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

التأثير على نتائج
السنة وحقوق
الملكية
الزيادة/(النقص)
في نقاط الأساس

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٠٠+
٤,١٨٢
١٠٠-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٠+
٥,٥٢٣
١٠٠-

مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار أخرى فيما يتعلق بسندات الملكية المدرجة الخاصة بها (برجاء الاطلاع على إيضاح رقم ٩). بالنسبة لسندات الملكية المدرجة، تمت ملاحظة زيادة كبيرة في أسعار الأسهم خلال عام ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٢٢٪). اعتبرت الإدارة مستوى تقلب بنسبة ١٠٪ أساساً مناسباً لتقدير كيفية تأثير إجمالي الدخل الشامل وحقوق الملكية بالتغيرات في مخاطر السوق التي كانت ممكنة بشكل معقول في تاريخ التقرير. إذا ارتفعت أو انخفضت أسعار الأسهم المدرجة لتلك السندات بتلك القيمة، لتغير الدخل الشامل الآخر وحقوق الملكية بمقدار ٢٠,٣٠٤ ألف درهم إماراتي.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته تجاه المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأصول المالية بما في ذلك النقد وما يعادله المحتفظ به لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والأخرى.

تُمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الواردة في الإيضاح رقم ٢٦-١ أقصى ما تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان لمكونات بيان المركز المالي الموحد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

خلصت الإدارة إلى أن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة ليست جوهرية نظراً لأن سياسة المجموعة تتمثل في التعامل فقط مع بنوك ومؤسسات مالية ذات حسنة السمعة، وأن معظم مبيعات المجموعة تتم في شكل أقساط بما في ذلك المبالغ المنفوعة مقدماً والمبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة، وأن الأرصدة يتم تسويتها في الوقت المحدد لذلك.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمالية عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها، ومن ثم تأخذ المجموعة في الاعتبار التنبؤات النقدية المتوقعة في تقييم مخاطر السيولة وإدارتها، ولاسيما مواردها النقدية والدفعات المستقبلية المقدمة من العملاء، فضلاً عن توفر التمويل من البنوك والأطراف ذات العلاقة.

عنان للاستثمار القابضة ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦ الأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

٣-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

يلخص الجدول أدناه بيان استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

عند الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٩٣,٧٨٨	-	٣٢٤,٣٦٢	٤١٨,١٥٠
-	-	٤٢٤,٠٠٠	٤٢٤,٠٠٠
-	٣٨٥,٣٤٥	٢٦,٠٠٠	٤١١,٣٤٥
-	٢٤,٢٨٢	-	٢٤,٢٨٢
٩٣,٧٨٨	٤٠٩,٦٢٧	٧٧٤,٣٦٢	١,٢٧٧,٧٧٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قروض مصرفية

التزامات مالية أخرى

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة

عند الطلب ألف درهم إماراتي	أقل من سنة ألف درهم إماراتي	من سنة واحدة إلى خمس سنوات ألف درهم إماراتي	الإجمالي ألف درهم إماراتي
٩٤,٠٧٨	٢٤,٢٣٢	٣٣٣,٩٨١	٤٥٢,٢٩١
-	٦,٧٣٥	-	٦,٧٣٥
-	٣٣٨,٩١٣	٢٦,٠٠٠	٣٦٤,٩١٣
-	٣٢٨	-	٣٢٨
٩٤,٠٧٨	٣٧٠,٢٠٨	٣٥٩,٩٨١	٨٢٤,٢٦٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

قروض مصرفية

التزامات الإيجار

ذمم دائنة تجارية وأخرى

مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة

٢٧ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة من إدارة رأس المال في ضمان قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى وكذلك الحفاظ على الهيكل الأمثل لرأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. تستند سياسات المجموعة إلى تقييم الإدارة للخيارات المتاحة جنباً إلى جنب مع المساهمين.

على غرار المؤسسات الأخرى العاملة في نفس القطاع، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. وتحتسب هذه النسبة على أساس قسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. كما يُحتسب صافي الدين على أنه إجمالي الالتزامات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد وما يعادله. أما إجمالي رأس المال فيُحتسب على أنه حقوق الملكية الموضحة في بيان المركز المالي الموحد زائداً صافي الدين.

كان نسبة المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢٣ ألف درهم إماراتي	٢٠٢٢ ألف درهم إماراتي	
٤١٨,١٥٠	٤٥٢,٢٩١	قروض مصرفية
٢٠٧,٩٩٤	-	التزامات مالية أخرى
٦٢٦,١٤٤	٤٥٢,٢٩١	إجمالي الدين
(٧,٦٦٧)	(٦,٢٩٣)	ناقصاً: النقد وما يعادله
٦١٨,٤٧٧	٤٤٥,٩٩٨	صافي الدين
١,٢٦٨,٨٦٦	١,١٨٩,٥٨٣	حقوق الملكية
١,٨٨٧,٣٤٣	١,٦٣٥,٥٨١	رأس المال
%٣٢,٧٧	%٢٧,٢٧	نسبة المديونية

عنان للاستثمار القبلية ش.م.خ. وشركاتها التابعة
البيانات المالية الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٨ التغيرات في الالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية				
١ يناير ٢٠٢٣	التدفقات النقدية	بنود أخرى*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٤٥٢,٢٩١	(٣٤,١٤١)	-	٤١٨,١٥٠	المتداولة:
٦,٧٣٥	(٦,٧٣٥)	-	-	قروض مصرفية
				الالتزامات الإيجار
-	٢٣٤,٠٠٠	(٢٦,٠٠٦)	٢٠٧,٩٩٤	غير المتداولة:
				الالتزامات مالية أخرى
٤٥٩,٠٢٦	١٩٣,١٢٤	(٢٦,٠٠٦)	٦٢٦,١٤٤	إجمالي الالتزامات الناتجة من الأنشطة
				التمويلية
١ يناير ٢٠٢٢	التدفقات النقدية	بنود أخرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	
٥٠٧,٧٦٧	(٥٥,٤٧٦)	-	٤٥٢,٢٩١	المتداولة:
٦,٦٣٧	-	٩٨	٦,٧٣٥	قروض مصرفية
				الالتزامات الإيجار
٥١٤,٤٠٤	(٥٥,٤٧٦)	٩٨	٤٥٩,٠٢٦	إجمالي الالتزامات الناتجة من الأنشطة
				التمويلية

تتعلق الحركة الأخرى البالغة ٢٦,٠٠٦ درهم إماراتي في عام ٢٠٢٣ بتأثير الخصم للالتزامات المالية الأخرى.

٢٩ القيم العادلة

رأت الإدارة أن القيم العادلة للمبالغ النقدية والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والأخرى والذمم الدائنة التجارية الأخرى والمبالغ المستحقة من والمستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ تقارب قيمها الدفترية إلى حد كبير نظراً لفترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

ورأت الإدارة أيضاً أن القيم الدفترية للقروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ تقارب قيمها العادلة نظراً لأنها في واقع الأمر تحمل فائدة بأسعار متغيرة بما يعكس أسعار الفائدة السائدة في السوق لقروض مماثلة. ونتيجة لذلك فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على هذه القروض لا تختلف بشكل كبير عن قيمها الدفترية الحالية.

أما بالنسبة للالتزامات المالية الأخرى، قُدرت الإدارة القيم العادلة لها باستخدام معدلات خصم تعكس أسعار الفائدة الحالية السائدة في السوق لقروض مضمونة وغير مضمونة، بغض النظر عن الانتماء الخاص بالمجموعة. وعلى هذا الأساس، حددت الإدارة القيمة العادلة للالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٢٠٧,٩٩٤ ألف درهم إماراتي.

يتم تجميع الأصول المالية المعقّدة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن ثلاثة مستويات حسبما هو موضح في السياسات المحاسبية للمجموعة (يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٤-٧). تتألف الأصول المالية بالقيمة العادلة لدى المجموعة من أسهم مُدرجة، ومن ثم فإنها تندرج ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يرد قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٧ ويندرج ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

هذا ولم تكن هناك أي تحويلات بين مستويات التقييم خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

٣٠ أحداث لاحقة

بالإضافة إلى الأحداث المذكورة في الإيضاح رقم ٢-٢ من البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة عقب نهاية السنة بسداد مطالبات للعملاء بقيمة ١٥٠ مليون درهم إماراتي في محاكم أبوظبي لتسوية دعاوى قانونية مرفوعة من العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٠ أحداث لاحقة (تابع)

أعلنت دائرة القضاء في أبوظبي في ٢٧ مايو ٢٠٢٤ أنه تم الانتهاء من تسوية ٨٢٢ ملف تنفيذ الأحكام المتعلقة بالقضايا القانونية المرفوعة من العملاء ضد المجموعة بإجمالي مبلغ تسوية قدره ٧٠٢ مليون درهم إماراتي. لم تكن هناك أي أحداث جوهرية أخرى عقب تاريخ التقرير والتي قد تستلزم إجراء تعديلات أو تقديم إفساحات أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة.

٣١ ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات" أو "القانون") وذلك لسن نظام ضريبي اتحادي على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيتم تفعيل نظام التحويلات النقدية للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

يحدد قرار مجلس الوزراء رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ حد الدخل التي سيطبق عليه معدل ضريبة بواقع ٩٪، وبناءً عليه، يُعتبر القانون بوضعه الحالي قد تم سنه بشكل جوهري من منظور معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. سيتم تطبيق معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي ومعدل ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي ومعدل ٠٪ على الدخل المؤهل لمنشآت المنطقة الحرة.

ومن ثم، ستخضع الشركة والشركات التابعة للمجموعة الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة للضرائب اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢٤.

بناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة أنه بتقييم آثار للضريبة المؤجلة على المجموعة واستنتجت أن هذه الآثار غير جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

نظراً لأن بعض قرارات مجلس الوزراء الأخرى لا تزال معلقة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، ستواصل المجموعة تقييم تأثير تلك القرارات على الضرائب المؤجلة بمجرد صدورهم ونشرها. وبالتالي فإن أي تأثير يترتب على تلك القرارات، سيتم توضيحه في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما صدور أي معلومات أخرى إضافية.