

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

تقرير مدقق الحسابات المستقل والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان المركز المالي الموحد
١٢	بيان الأرباح والخسائر الموحد
١٣	بيان الدخل الشامل الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥	بيان التدفقات النقية الموحد
٥٨ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السادة المساهمين،

يس مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع تقديم البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

الأنشطة الرئيسية:

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير وإدارة الأصول العقارية والأنشطة المرتبطة بها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المبيعات والتأجير وإدارة المرافق وأعمال الضيافة.

النتائج المالية:

في عام 2023، حققت شركة رأس الخيمة العقارية إيرادات بقيمة 1,004.89 مليون درهم إماراتي (22.408 مليون درهم إماراتي في عام 2022)، وصافي ربح قدره 201.82 مليون درهم إماراتي (30.79 مليون درهم إماراتي في عام 2022) مع ربحية السهم البالغة 0.101 درهم إماراتي (0.015 درهم إماراتي في عام 2022). وارتفع إجمالي الدخل الشامل لهذا العام إلى 181.98 مليون درهم مقابل 20.97 مليون درهم في عام 2022.

بلغ إجمالي أصول الشركة كما في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 6.46 مليار درهم إماراتي (6.32 مليار درهم إماراتي في عام 2022)، بزيادة قدرها 2.2% بسبب الاستثمار في تطوير الفنادق والمشاريع السكنية مع التركيز على المدى المتوسط والطويل على توليد الإيرادات المتكررة، ونمو رأس المال وقوة الميزانية العمومية للشركة.

الإنجازات التشغيلية: خلال العام واصلت شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير العقارات السكنية والضيافة.

مشروع باي ريزيدنس المرحلة الأولى ، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة، يجري العمل في هذين البرجين وفقاً لخطة التطوير، وقد تم بيع كلا البرجين بالكامل

مشروع باي ريزيدنس المرحلة الثانية، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة. تم إطلاق عملية بيع هذين البرجين المكونين من 324 شقة في الربع الأول من عام 2023 وتم بيعهما بالكامل. ويجري العمل في هذين البرجين وفقاً لخطة التطوير.

مشروع نسيم لوفتس في باي ريزيدنس، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة. تم إطلاق نسيم لوفتس في باي ريزيدنس في السوق بصفته آخر المشاريع التي تقوم شركة رأس الخيمة العقارية بتطويرها وما زالت المبيعات مستمرة.

مشروع جيت واي ريزيدنس 2، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – مبني سكني مكون من 146 شقة. يتقدم بناء هذا البرج وفقاً لخطة التطوير، وتم بيع جميع الشقق البالغ عددها 146 شقة في هذا البرج بالكامل.

مشروع فيلا مارييلا المرحلة الثانية، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – فلل ومنازل تاون هاوس فاخرة. لقد بدأ بناء هذه الفلل والمنازل التاون هاوس الإضافية البالغ عددها 89، وهي تتقدم كما هو مخطط لها. وتم إطلاق المبيعات في الربع الأول من عام 2023 حيث تم بيع 90% من المشروع.

مشروع باي فيوز، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – مباني سكنية. تم إطلاق عملية بيع هذين البرجين المكونين من 344 شقة في نهاية الربع الثاني من عام 2023، وقد تم بالفعل بيعها في غضون ساعات قليلة من الإطلاق. وبدأ بناء هذين البرجين في الربع الرابع من عام 2023.

مشروع كيب حياة، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – مباني سكنية. تم المشروع في بيع هذه الأبراج الأربع المكونة من 678 شقة في نهاية الربع الثالث من عام 2023. وقد بدأ إنشاء هذا المشروع الذي يتالف من أربعة أبراج سكنية بنهاية العام 2023.

مشروع كواترو ديل مار، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة. أطلقت شركة رأس الخيمة العقارية أحدث أعمالها المتميزة "مشروع كواترو ديل مار"، الذي يقع في موقع رئيسي بجزيرة الحياة، ميناء العرب. يتكون كواترو ديل مار من 4 أبراج ويوفر مركز متكامل لأسلوب الحياة العصرية مع مرافق ترفيهية عالمية المستوى وبدأ البيع في الربع الأول من عام 2024

مشروع جلفار ريزيدنس، جزيرة الريم، أبوظبي، مبني سكني مكون من 266 شقة. خلال العام، بدأت شركة رأس الخيمة العقارية مبيعات هذا البرج المكتمل البناء في أبو ظبي وحظيت باستجابة جيدة للغاية من السوق حيث تم بيع الشقق التي تم إصدارها بنسبة 100٪. منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب، يعتبر أحد أصول الضيافة الفاخرة من فئة 5 نجوم، وهو يعمل بنجاح منذ فبراير 2022 ويحقق إيرادات قوية. كما حقق الفندق نسبة إشغال ونتائج مالية أعلى مقارنة بالفنادق المنافسة حيث أنه الفندق سنته التشغيلية الكاملة في عام 2023.

منتجع أنانتارا ميناء العرب، رأس الخيمة، ثانى أصول الضيافة الفاخرة من فئة 5 نجوم والذي يضم 174 غرفة ، افتتح أبوابه بعد إنتهاء السنة المالية، وبدأ تشغيله اعتباراً من 02 يناير 2024 .

خلال العام، عقدت شركة رأس الخيمة العقارية وشركة إلينغتون العقارية اتفاقية شراكة لتطوير مشروع سكني متميز على الواجهة البحرية في جزيرة الحياة. وتمثل هذه الشراكة دخول شركة إلينغتون العقارية إلى الإمارة وأول مشروع سكني مشترك سيجلب منظوراً جديداً للمعيشة الحصرية على الواجهة البحرية. كما تعاون شركة رأس الخيمة العقارية مع نيكى بيتش جلوبال لافتتاح أول منتجع يحمل هذه العلامة التجارية في ميناء العرب برأس الخيمة.

نظرة عامة حول عام 2024:

تواصل شركة رأس الخيمة العقارية الاستثمار في تطوير أصول ذات فئات مناسبة وفي تطوير رأس المال البشري لاغتنام الفرص وإدارة التحديات المستمرة التي تواجه الأعمال. وقامت شركة رأس الخيمة العقارية بتطوير ميزانية قوية لعام 2024 بدعم من جميع الأطراف المعنية. وقد خصصت شركة رأس الخيمة العقارية موازنة ضخمة لمشاريع التطوير، خاصة في ميناء العرب، بهدف تحقيق أقصى قيمة لأصول الشركة مع تحقيق إيرادات في الوقت نفسه، بالإضافة إلى بناء العلامات التجارية لشركة رأس الخيمة العقارية وميناء العرب وزيادة جاذبيتها لعملائها والمستثمرين المستهدفين.

مجلس الإدارة:

رئيس مجلس الإدارة	عبد العزيز عبدالله الزعابي
نائب رئيس مجلس الإدارة	محمد أحمد رقيط آل علي
عضو مجلس الإدارة	الشيخ احمد عمر القاسمي
عضو مجلس الإدارة	عبد الله راشد العبدولي
عضو مجلس الإدارة	محمد غباش المري
عضو مجلس الإدارة	ياسر عبد الله الأحمد
عضو مجلس الإدارة	محمد مصباح النعيمي

مدقق حسابات الشركة:

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل السادة. جرانت ثورنتون، إنهم مؤهلون لإعادة التعيين وقد أجريوا عن استعدادهم لإعادة التعيين.
بالنيابة عن مجلس الإدارة،


عبد العزيز عبدالله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة



جرانت ثورنون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
فرع الشارقة

مكتب رقم 305
برج البكر 5
9/7 شارع الخان
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

+971 6 525 9691
+971 6 525 9690
www.grantthornton.ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبيان الأرباح والخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في تلك التاريخ، وأيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهمة.

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في تلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا طبقاً لذلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد الأخلاقيات المهنية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للأستقلالية)، والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، هذا وقد استوفينا مسؤوليتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد حدثنا الأمور الموضحة أدناه واعتبرناها أمور التدقيق الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى المسادة/مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

١) تقييم الاستثمارات غير المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر

يوضح الإيضاح رقم ٩ حول هذا البيانات المالية الموحدة أن محفظة الاستثمارات غير المدرجة للمجموعة والمصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ ٢٠,٢٧٠ ألف درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٤٠,١٠٨ ألف درهم) وبلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل الشامل الموحد ما قيمته ١٩,٨٣٨ ألف درهم لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: خسائر بقيمة ٩,٨٢٢ ألف درهم).

إن تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات غير المدرجة ينطوي على أحكام جوهرية تحدد بناءً على تقييمات يجريها متخصصون خارجيون.

لقد حدتنا تقييم القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كامر تدقيق رئيسي بسبب درجة التعقيد المتضمنة والأحكام الجوهرية التي تم تطبيقها عند تحديد المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- حصلنا على تقرير التقييم الذي تم إعداده بواسطة متخصصين خارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات وشخصية المتخصصين الخارجيين في الاستثمارات التي تم تقييمها وأخذنا بعين الاعتبار موضعياتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كانت طرق التقييم المستخدمة تتوافق مع المعايير الموضوعة لتقييم الاستثمارات وتحديد القيمة العادلة؛
- قمنا بالاختبار عينة من المدخلات، إن وجدت، التي قدمتها الإدارة للمتخصصين الخارجيين؛
- قمنا بالاستعانة بمستشارين لدينا متخصصين في التقييم الداخلي لمراجعة منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية المستخدمة من خلال مقارنتها ببيانات السوق، أو غيرها من المعلومات المتاحة للجمهور، بشأن استثمارات مختارة؛
- قمنا بتقييم مدى توافق الأفسلحات الواردة في البيانات المالية الموحدة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

٢) تقييم الاستثمارات العقارية

يوجد لدى المجموعة محفظة من الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تبلغ قيمتها ١٥٣٢,٧٠٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٥٥٩,٠١٦ ألف درهم) والتي تشتمل على عقارات تجارية وعقارات سكنية وقطع مختلفة من الأراضي. حققت المجموعة صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ ٢٨,٦٤٦ ألف درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: ٢٩,٤٢٥ ألف درهم) (كما هو مبين في الإيضاح رقم ١).

يتم إدراج هذه الاستثمارات العقارية بقيمتها العادلة كما يحددها شركات تقييم عقاري مستقلة مكلفين من قبل المجموعة ("المقيمين"). تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية في تحديد وتقييم الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها. تعتبر التقييمات حساسة للغاية لافتراضات الرئيسية المطبقة عند تحديد المدخلات الهامة غير القابلة للملحوظة ويمكن أن يكون للتغيير البسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهرى على التقييم.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- حصلنا على تقرير التقييم الذي تم إعداده بواسطة متخصصين خارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات وشخصية المتخصصين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية محل التقييم وأخذنا بعين الاعتبار موضعياتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كانت طرق التقييم المستخدمة تتوافق مع المعايير الموضوعة لتقييم العقارات وتحديد القيمة العادلة؛

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

٢) تقييم المستثمارات العقارية (تابع)

- قمنا بالاستعانة باستشاريين لدينا مختصين في عمليات التقييم لمراجعة منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية المستخدمة من خلال مقارتها مع بيانات السوق، أو غيرها من المعلومات المتاحة للجمهور، بشأن العقارات المعنية؛
- فحصنا عينة لمعرفة ما إذا كانت بيانات العقارات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة توافق مع سجلات العقارات الأساسية؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإصلاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

٣) تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ٣٨,٥٥٢ ألف درهم (٤٢,١٤٠ : ٢٠٢٢) وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ١,٣٤١,٨٦٩ ألف درهم (١,٦٩٦,٦٦٢ : ٢٠٢٢) (الإيضاحين رقم ٨ و ١٢). بلغت خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموجد مبلغ ٢,٢٨٨ ألف درهم (٢٥,٨٥٨ : ٢٠٢٢) لعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة، و ٧١ ألف درهم (٢٠٢٢ : لا شيء) لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

يتم إدراج عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل، كلفت المجموعة مقتم عقاري مستقل لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق من جزء كبير من عقاراتها. تطوي علمية التقييم على أحكام جوهرية لتحديد وتقدير الافتراضات الرئيسية التي سيتم تطبيقها. يقتضي تقييم القيمة القابلة للتحقيق أن تقوم الإدارة بوضع تقديرات وأحكام هامة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- حصلنا على تقرير التقييم الذي تم إعداده بواسطة مقيمين خارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات وشخصية المقيمين الخارجيين وأخذنا بعين الاعتبار موضعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- بمساعدة أخصائي التقييم الداخلي لدينا، قمنا بفحص وتقييم مدى مقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة عند تقييم العقارات المختار، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- فحصنا عينة من المدخلات، إن وجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛
- فحصنا عينة من صافي القيمة القابلة للتحقيق من خلال مقارنة تكلفة العقار بأسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لهذه العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك إن وجد؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإصلاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة، مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

٤) الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات

يتطلب الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات تطبيق أحكام جوهرية وإجراء تقييرات.

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء، سواء للاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية أو في وقت زمني محدد بناءً على ما إذا كانت المجموعة قد أنشأت أصلًا بدون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق نافذ في شأن المدفوعات المتعلقة بالوفاء بالتزامات الأداء خلال مدة العقد.

عندما يتم الاعتراف بالإيرادات بموروث الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية الازمة لlofface بالالتزامات الأداء بموجب العقد وتتعرف بالإيرادات المتناسبة مع حد الوفاء بالالتزامات الأداء كما في نهاية كل فترة تقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات كامر تدقيق رئيسي بسبب أهمية تقييم الرضا عن التزامات الأداء والأحكام التي تم اتخاذها عند تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- فهمنا العملية التي تجريها المجموعة للتحقق من الإيرادات وفياسها فيما يتعلق ببيع الوحدات؛
- فحصنا عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع الوحدات وقمنا بتقييم تحديد الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية أو في نقطة زمنية معينة وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" من خلال الإشارة إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود؛
- بالنسبة لتلك المشاريع التي تم تحديدها من قبل إدارة المجموعة للاعتراض بالإيرادات على مدى فترة زمنية معينة، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى مقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشاريع الرئيسية؛
- فحصنا عينة للتأكد من أن الإيرادات تكون وفقاً للعقد المبرم مع العميل وأن التكاليف المتکبدة تكون وفقاً للتقدير المحرز في تطوير المشروع بناءً على شهادة / فواتير الدفع المعتمدة. قمنا بفحص نسبة إنجاز المشروع من خلال مقارنة التكاليف المتکبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإصلاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتحضر 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

معلومات أخرى (تابع)

إذا تبين لناً انتقاداً إلى الأعمال التي قمنا بها، بأن هناك أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

وفي حال وجود خطأ جوهرى في المعلومات الأخرى أثناء قراءة تقرير مجلس الإدارة، يتوجب علينا إبلاغ المسؤولين عن الحكومة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أبدى رأياً غير متحفظ في ١١ فبراير ٢٠٢٣.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحكومة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

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 المحاسبى ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معمول بأن البيانات المالية الموحدة كل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعمول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً عن الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. قد 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 التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

جزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، يقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال أعمال 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ مساهمي رأس الخيمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية الخاص بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن 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 أساساً مبدأ الاستقرارية المحاسبى وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكّاً جوهرياً حول قرارة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستقرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتبع علينا لفت الانبهاء، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تقوم بإصدار رأي متعذر في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تتسبّب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستقرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهياكلها ومحفوّلاتها 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، ونتحلّل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- تواصل مع مسؤولي الحكومة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما تقوم بتزويد مسؤولي الحكومة بما يغدو امتدادنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث تقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً ممقوتاً على استقلاليتنا والضوابط والضمادات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.
- من بين الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحكومة، تقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. تقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإلزامية عنها أو عندما تقرر، 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 المفعمة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى المسادة، مساهمي رامن الخبمة العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك، وفقاً لما يقتضيه القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيدكم علماً بما يلي:

- ١) أثنا قد حصلنا على كافة المعلومات التي تعتبرها ضرورية لأعمال تدقيقنا؛
- ٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- ٣) احتفظت المجموعة بفاتور محاسبية منتظمة وفقاً للمبادئ المحاسبية المعمول بها؛
- ٤) تتوافق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في دفاتر حسابات المجموعة؛
- ٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٩ حول البيانات المالية الموحدة، استثمرت المجموعة في الأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- ٦) يبين الإيضاح رقم ١٩ و ٢٦ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تمت بموجبهاء؛
- ٧) بناء على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباها أي شيء يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أيها من الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لعام ٢٠٢١، أو النظام الأساسي للشركة، مما قد يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- ٨) يبين الإيضاح رقم ٢٢ حول البيانات المالية المرحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



فاروق محمد
سجل مدققي الحسابات رقم: ٨٦
الشارقة، ١٢ فبراير ٢٠٢٤

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي الموحد

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الأصول	٢٠٢٣	٢٠٢٢	الاف درهم	الاف درهم	إيضاحات
الأصول غير المتدولة					
ممتلكات ومعدات	٥	١,٨٦٨,٢٠٥	١,٦٤٨,٧٣٧		
استثمارات عقارية	٦	١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٥٩,١٦		
استثمارات عقارية قيد التطوير	٧	٢٨,٠٩٨	٤٤,٢٩٩		
عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة	٨	١,٣٤١,٨٦٩	١,٥٠١,٤٧٢		
استثمارات	٩	٢٠,٢٧٠	٤٠,١٠٨		
استثمار في مشروع مشترك	١٠	٦٨,٠٦٩	-		
نفط مدينة تجارية وأخرى	١١	٥٤٨,٩٠٠	٤٩١,٥٣٤		
٥,٢٨٥,١٦٦	٥,٤٠٨,١١٩				
الأصول المتدولة					
عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة	٨	-	١٩٥,١٩٠		
المخزون		١,٦١٨	١,٣٨٠		
استثمارات	٩	٣,٤٤٩	٥,٤٤٧		
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	١٢	٣٨,٥٥٢	٤٢,١٤٠		
نفط مدينة تجارية وأخرى	١١	٥٤٩,٦٦٧	٢٩٢,٩٦٧		
نقد وأرصدة مصرافية	١٣	٤٥٧,٧٥	٤٩٢,٧٧٩		
١,٠٢٩,٩٠٣	١,٠٥٠,٧٩١				
٦,٣١٥,٥٧٩	٦,٤٥٨,٩١٠				
إجمالي الأصول					
حقوق الملكية والالتزامات					
حقوق الملكية					
رأس المال			٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤
احتياطي نظامي			١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٥
أرباح محتفزة			٤٠٩,٥٥٧	٥٨٩,٧٧٨	
احتياطيات أخرى			٧١٣,١١٢	٧١٤,٥٧٧	١٦
إجمالي حقوق الملكية			٤,١٢٢,١٦٩	٤,٣٠٤,٣٥٥	
الالتزامات غير المتدولة					
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين			٤,٠٥١	٥,٦٣٥	١٧
قرروض			٨٠٦,٠٣٠	٧٨١,٠٤٢	١٨
منع حكومية مؤجلة			٣٨٨,٤٨٤	٣٦٩,٦٦٢	٦
نفط دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى			١٤٠,٩٠٧	١٥٤,٨٤٦	١٩
الالتزامات المتدولة			١,٣٣٩,٤٧٢	١,٣١١,١٨٥	
قرروض			٥٤٧,٢٥١	٤٠٤,٠٦٧	١٨
نفط دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى			٣٠٦,١٧٧	٣٩١,٣٠٣	١٩
إجمالي الالتزامات			٨٥٣,٤٢٨	٨٤٣,٣٧٠	
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات			٢,١٩٢,٩٠٠	٢,١٥٤,٥٥٥	
٦,٣١٥,٥٧٩	٦,٤٥٨,٩١٠				

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة والتصريح باصدارها في ١٢ فبراير ٢٠٢٤ وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

سaeed Al Mheiri
رئيس التنفيذى

عبد العزيز عبد الله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المودع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	٢٠
(٢٦٧,٧١٤)	(٦٥٨,٤٩١)	٢١
١٤٠,٥٠٥	٣٤٦,٤٠٠	
		إيضاحات
(٩٩,٨٥٤)	(١٣٩,٣٨٠)	٢٢
٢٦,٨٠٨	٢٧,٣٨٦	٢٢
٢٩,٤٢٥	٢٨,٦٤٦	٦
-	٦٩	١٠
(٢٥,٨٥٨)	(٢,٩٩٨)	١٢،٨
(٥,٢٢١)	(٣,٥٨٨)	١١
٦٥,٧٩٥	٢٥٦,٥٣٥	
		مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية
		إيرادات أخرى
		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
		الحصة في أرباح مشروع مشترك
		خسائر الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
		مخصص خسائر الائتمان المتزعة
		أرباح التشغيل
(٤١,٦٢٢)	(٦٦,١٢٩)	٢٤
٦,٨١٢	١٣,٦٠٩	
٤٦٩	-	٩
(١٦٥)	(٢,١٩٨)	٩
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧	
		تكاليف التمويل
		إيرادات التمويل
		إيرادات توزيعات الأرباح
		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
		أرباح السنة
٤,٠١٥	٤,١٤١	٢٥
		ربحية السهم للسنة - الأساسية والمختلطة (درهم)

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة
بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	أرباح السنة
ألف درهم	ألف درهم		
٢٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧		
		٩	الخسائر الشاملة الأخرى:
(٩,٨٢٢)	(١٩,٨٣٨)		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى أرباح أو خسائر في الفترات اللاحقة:
			صافي التغير في استثمارات القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
			الشامل الآخر
<u>٢٠,٩٦٧</u>	<u>١٨١,٩٧٩</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح محتجزة	احتياطيات أخرى	اجمالي حقوق الملكية	
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٢,٥٧٨	٧٠٤,٨٣٢	٤,١٠٧,٤١٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	٣٠,٧٨٩	-	٣٠,٧٨٩	أرباح السنة
-	-	(٩,٨٢٢)	(٩,٨٢٢)	(٩,٨٢٢)	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	٣٠,٧٨٩	(٩,٨٢٢)	٢٠,٩٦٧	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	(٣,٧٩٢)	٣,٧٩٢	-	تحويل إلى احتياطيات أخرى (إيضاح ١٦)
-	-	(١٤,٥١٨)	١٤,٥١٨	-	تحويل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	تعويضات مجلس الإدارة (إيضاح ٢٦)
-	-	(٢٠٨)	(٢٠٨)	-	استخدام الاحتياطيات
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٩,٠٥٧	٧١٣,١١٢	٤,١٢٢,١٦٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-	٢٠١,٨١٧	(١٩,٨٣٨)	(١٩,٨٣٨)	أرباح السنة
-	-	-	٢٠١,٨١٧	٢٠١,٨١٧	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	(١٩,٨٣٨)	١٨١,٩٧٩	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	٢٠٧	-	٢٠٧	تحويل إلى احتياطيات
-	-	(٢١,٣٠٣)	٢١,٣٠٣	-	تحويل إلى احتياطيات أخرى (إيضاح ١٦)
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٥٨٩,٧٧٨	٧١٤,٥٧٧	٤,٣٠٤,٣٥٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشراكتها التابعة
بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧		أرباح السنة
٣٢,٩٠٦	٣٦,٢٠١	٥	تعديلات لـ
١,٢٧٥	١,٨٤٢	١٧	استهلاك
(٤٦٩)	-		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٦٥	٢,١٩٨		أيرادات توزيعات الأرباح
(٩٢٧)	-	٢٢	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدروجة بالقيمة العادلة
(٢٩,٤٢٥)	(٢٨,٦٤٦)	٦	من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥,٨٥٨	٢,٢٨٨	٨	أرباح من استبعاد استثمارات
-	٧١٠	١٢	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات العقارية
٥,٢٣١	٣,٥٨٨	١١	تحفيض عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	(٦٩)	١٠	خسائر الائتمان المتراجعة على الدسم المدينة التجارية
(١٤,٣٧٤)	(١٨,٨٢٣)	٦	وذلك العقود المدينة والأخرى
(٦,٨١٢)	(١٣,٦٠٩)		الحصة في الدخل من مشروع مشترك
٤١,٦٢٢	٦٣,١٢٩	٢٤	إطفاء منحة حكومية
٨٦,٣٣٩	٢٥٣,٦٦٦		أيرادات التمويل
٦,١٧٣	(٢,٤٥٦)		تكاليف التمويل
١٤٤,٤٠٣	٣٤٥,٦٥٩		النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٤٧,١٢٦)	(٣٢٥,٠٣٠)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٦٦,٨٥٥	١٦٥,٥٩٧		عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
(٤٦٩)	(٢٢٧)		نعم مدينة تجارية وأخرى
٢٥٦,١٧٥	٤٣٧,١٥٩		نعم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
(٢٦٢)	(٢٥٨)	١٧	المخزون
٢٥٥,٩١٣	٤٣٦,٩٠١		صافي التدفقات النقدية من العمليات
(٢٢٨,٤٩٠)	(٢٢٧,٧٩٥)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٧,٤٧٨)	(١٢,٣٣١)	٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
٥,٩١	١٠,٧٦٤		
٤٦٩	-		
٤٥,١٩٣	-		
(١٩٤,٦١٥)	(٢٢٩,٣٦٢)		
(٤,١٤٥)	(٣٣,٢٦٦)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤٢٣,٧٦٩	٩٦,٢٤٧	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٦٠,٦٥٦)	(١١١,٤٦٧)	١٨	قروض مستخدمة
(٣٨,٤٤٦)	(٥٥,٩٠٩)		قروض مسددة
(٦,٠٠٠)	-		فوائد مدفوعة
١٤,٥٢٢	(١٠٤,٣٩٥)		تعويضات مجلس الإدارة المدفوعة
٧٥,٨٢٠	١٠٣,١٤٤		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)		التمويلية
(١,١٢٧)	١٠٢,٠١٧	١٣	صافي التغير في النقد وما يعادله
٧٥,٨٢٠	١٠٣,١٤٤		النقد وما يعادله في بداية السنة
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)		النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

١ معلومات عن الشركة

شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست بموجب المرسوم الأميري رقم (٥) الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة في ١٦ فبراير ٢٠٠٥ وبدأت الشركة مزاولة أعمالها بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٥. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، الإمارات العربية المتحدة. يقع المكتب المسجل للشركة في ص. ب.: ٣١١١٣، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

تتألف البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

تمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات والضيافة وإدارة المراسي والخدمات ذات الصلة.

٢ أساس الإعداد

(أ) بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والأحكام المعمول بها في النظم الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

(ب) أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير والاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المقابل المدفوع نظير البضائع والخدمات.

(ج) العملة التشغيلية وعملة العرض

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي ("الدرهم")، وهو العملة التشغيلية للشركة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم يذكر غير ذلك.

(د) أساس التوحيد

تضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	بلد التأسيس	البيانات المالية الموحدة	البيانات المالية الموحدة
راك العقارية إنترناشونال المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
راك العقارية إنترناشونال المحدودة	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
دولفين مارينا اليميد	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
ميناء العرب ذ.م.م*			
راك بروبريتز جاريمنكول بازار لاما أنويم سيركيتي **	تركيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع أنانتارا ميناء العرب رأس الخيمة			
ذ.م.م***	الإمارات العربية المتحدة	٪-	٪١٠٠

* تأسست في ١٩ مايو ٢٠٢١ وبدأت عملياتها التجارية في ١٠ فبراير ٢٠٢٢.

** تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢.

*** تأسست في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

تمثل الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة المذكورة أعلاه في الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة العقارات والضيافة وإدارة المراسي والخدمات ذات الصلة.

٢ أساس الإعداد (تابع)

(د) أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة

تحتفق 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 سلطتها على الشركة المستثمر فيها.

وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا و فقط إذا كان لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال، وجود حقوق تمنحها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة في الشركة المستثمر فيها)
- تعرض أو حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها
- قدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا 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 أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتلة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا إذا كانت الواقع والظروف تشير إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج أصول والالتزامات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

إن الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر تعود إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسقطة، حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسقطة. عندما يكون ذلك ضروريًا، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركة التابعة لتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم تعديل وحذف جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية بين شركات المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإيقاف الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والمحاصص غير المسقطة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣. المعايير أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المتتبعة في إعداد البيانات الموحدة مع تلك المتتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة الصاربة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يتم تطبيقه بعد.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) – عقود التأمين
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤)
- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢).
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبين الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)
- الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
- هذا ولم يكن لهذا التعديلات تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة، وبالتالي، لم يتم الأفصاح.

المعايير والتعديلات والتفسيرات على المعايير الحالية التي لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة

تشتمل المعايير والتعديلات والتفسيرات الأخرى التي لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة ما يلي:

- تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- التزام الإيجار عند البيع وإعادة الاستئجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
- الالتزامات غير المتداولة مع التمهيدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
- عدم قابلية التبادل (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير والتعديلات والتفسيرات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة في فترة التطبيق المبدئي، وبالتالي لم يتم تنفيذ أي إصلاحات بشأنها.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٤-١. الاعتبارات العامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة اصدار أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المدرجة والإصلاحات المصاحبة لها. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

٤-٢. الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل. تعرف المجموعة بالإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة إلى العميل.

تفى المجموعة بالتزام الأداء وتقوم بالاعتراف بالإيرادات بمورور الوقت، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

١. يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء المجموعة أثناء التنفيذ ويستهلكها في نفس الوقت.
٢. يترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
٣. لا ينتج عن أداء المجموعة أصلاً له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق نافذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(١) الإيرادات من بيع العقارات

تبرم المجموعة عقود مع العملاء لبيع العقارات المكتملة أو قيد التطوير.

- العقارات المكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء واحد وقد قررت المجموعة الوفاء بهذا الالتزام في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة.

- العقارات قيد التطوير

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة العامة للمشروع وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كالتزام أداء واحد. قررت المجموعة أنه، بالنسبة لبيع العقارات قيد التطوير، فإن أدانها لا يؤدي إلى إنشاء أصل ذي استخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق نافذ في الحصول على المقابل المادي مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. ولذلك، تنتقل السيطرة بمرور الوقت بموجب هذه العقود.

بالنسبة للعقود التي تستوفي معايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتبدلة للوفاء بالتزام الأداء مقارنة باجمالي المدخلات المتزمرة لإكمال العقار.

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقارات قيد التطوير عندما يمكن تقدير ناتج المعاملة بصورة موثوقة، استناداً إلى مرحلة إنجاز التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس الناتج بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى المدى الذي يمكن خلاله استرداد المصروفات المتبدلة.

- اعتبارات أخرى تتعلق ببيع العقارات

عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار آثار وجود عناصر تمويل جوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق للعميل (إن وجد).

عندما يتم تحديد عنصر تمويل جوهرى، يتعين على المجموعة تعديل مبلغ المقابل المعهود به نتيجةً لأثر القيمة الزمنية للنقد. وذلك لأن المجموعة مطالبة بالاعتراف بالإيرادات بمبلغ يعكس السعر الذي كان العميل سيدفعه مقابل البضائع أو الخدمات المعهود بها إذا كان العميل قد دفع نقداً مقابل تلك البضائع أو الخدمات عندما (أو أثناء) تحويلها إلى العميل.

عند بيع العقارات، يتعين على المجموعة دمج عنصر التمويل الجوهرى في الترميم التجارى ونجم العود المدينة المدرجة من قبل المجموعة حيث إن المعاملة تعطى ضمنياً تسهيلات تمويلية للعميل لدفع المبلغ في المستقبل.

تقوم المجموعة عادةً باستعادة العقارات من العملاء عند إخفاهم في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. يتم قياس هذه العقارات بقيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع في تاريخ الاستعادة. يتم الاعتراف بالفرق بين هذه القيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع العقارات المستعادة والقيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية وأصول العقود في بيان الدخل الشامل الموحد، على النحو التالي: (أ) كإيرادات، إذا كان أعلى؛ و (ب) كخسارة انخفاض في القيمة مقابل الترميم التجارى وأصول العقود، إذا كان أقل.

(ب) الاعتراف بإيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو تقديم الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها الحق فيه مقابل تلك البضائع والخدمات. توصلت المجموعة بشكل عام إلى أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات الإيرادات لأنها تسيطر عادةً على البضائع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل، وتتمتع بمطلق الحرية في التسعير وتعرض أيضاً لمخاطر المخزون والانقسام.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقابل المقبوض أو المستحق القبض بعد خصم الخصومات ورسوم الخدمة وضرائب البلدية، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً وخصم الضرائب والرسوم.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) الاعتراف بإيرادات الصياغة (تابع)

(١) إيرادات الغرف الفندقية

تمثل إيرادات الغرف الإيرادات الناتجة عن أماكن الإقامة المقدمة للعملاء للسكن فيها. يتم استيفاء التزام الأداء ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت بناءً على فترة إقامة العملاء. بناءً على التقييم الذي أجرته إدارة المجموعة، ليس للعملاء حق الإرجاع، ولا توجد اعتبارات متغيرة أو التزامات ضمان أو نقاط ولاء جوهرية. بشكل عام، يتم استلام الدفعات المقدمة من العملاء والتي يتم الإفصاح عنها ضمن التزامات العقود. باستخدام الوسائل العملية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، لا تقوم الشركة بتعديل قيمة المقابل المتعهد بها كنتيجة لوجود عنصر تمويل جوهرى إذا كانت تتوقع، عند بداية العقد، أن الفترة بين تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل، وعندما يدفع العميل مقابل تلك السلعة أو الخدمة، ستكون سنة واحدة أو أقل.

(٢) الإيرادات من الأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة

يتم استيفاء التزام الأداء فيما يتعلق بالأطعمة والمشروبات والإدارات الأخرى ورسوم الخدمة ويتم الاعتراف بالإيرادات في وقت زمني محدد، والذي يكون بشكل عام عند استيفاء طلب العميل وت تقديم الخدمات للعملاء.

(ج) إيرادات إدارة المنشآت

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات مثل إدارة الممتلكات وإدارة المنشآت في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات على مدى الفترة الزمنية.

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء من إجمالي إيرادات الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار.

(هـ) إيرادات المصادر

يتم الاعتراف بإيرادات مصادر العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، عندما لا يفي العميل بشروط السداد التعاقدية، وذلك في حالة العقارات المباعة ولم يتم الاعتراف بها بعد كإيراد.

٤-٤ أرصدة العقود

أصول العقود

يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل، إذا كانت المجموعة توفر عن طريق تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل المقابل أو قبل استحقاق السداد، يتم الاعتراف بأصل العقود مقابل المقابل المكتسب المشروط.

النفاذ المدينة التجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ من المقابل غير مشروط (على سبيل المثال، يلزم مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع المقابل). راجع السياسات المحاسبية للأصول المالية في قسم الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق.

التزامات العقود

التزامات العقود هي الالتزامات بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة ثمنها (أو مبلغ مستحق) من العميل، إذا دفع العميل مقابلًا قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بالالتزامات العقود كإيرادات عندما تعلم المجموعة بموجب العقود.

تكلفه الحصول على عقد

تقوم المجموعة بدفع عمولة مبيعات لموظفيها مقابل بيع وحدات عقارية معينة ورسالة تلك التكاليف الإضافية للحصول على عقد يستوفي متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. يتم الاعتراف بهذه التكاليف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالتزامن مع الاعتراف بإيرادات تلك العقارات.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتکبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكاليف حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات، على النحو التالي: ملائم
- عندما يتم إدراج النعم المدينة والدائنة مع تضمين مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم تضمين صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الأرصدة المدينة أو الدائنة في البيانات المالية الموحدة.

٤-٥ إيرادات التمويل

ت تكون إيرادات التمويل بشكل رئيسي من إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخوض بمقداره تحديداً الدفعات المتقبلة المقدرة أو المفروضات خلال عمر المتوقع للأصل المالي أو الالتزام المالي إلى إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي أو إلى التكاليف المطأة للالتزام المالي.

٤-٦ إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في تاريخ ثبوت حق المجموعة في الحصول على الدفعات.

٤-٧ الممتلكات والمعدات متضمنة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. تتضمن هذه التكاليف تكاليف استبدال جزء من المعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

إذا كانت الأجزاء الجوهرية من أحد بنود الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة من الممتلكات والمعدات

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أحد بنود العقارات والمعدات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

المصروفات اللاحقة

تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة. عندما يلزم استبدال أجزاء كبيرة من المعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بحساب استهلاكها بشكل منفصل بناءً على أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالتالي، عند جراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفة في القيمة الدفترية المعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لوقف تشغيل الأصل بعد استخدامه في تكلفة الأصل المعنى إذا تم استيفاء معايير الاعتراف بالمحض.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف بينود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري تم الاعتراف به مبدئياً عند الاستبعاد (أي في التاريخ الذي يحصل فيه المستثم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر تنشأ عن إيقاف الاعتراف بالأصل (محسوسة على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم فيها إيقاف الاعتراف بالأصل.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٤ الممتلكات والمعدات متضمنة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز (تابع)

الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات، ولا يتم احتساب استهلاك للأراضي. إن الأعمار الإنتاجية المقدرة هي كما يلي:

مباني	٤٠ - ٢٠ سنة
معدات الفنادق	١٥ سنة
أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
كمبيوتر ومعدات مكتبية	٤ سنوات
مركبات	٤ سنوات

تمت مراجعة طريقة الاستهلاك وأعمار الاستخدام والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مالي وتعديلها، إذا لزم الأمر.

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

تظهر الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المترافقه (راجع السياسة المحاسبية بخصوص انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى إتمام أعمال البناء. عند الانتهاء من البناء، يتم تحويل تكلفة هذه الأصول مع التكلفة العادلة مباشرةً إلى الإنشاء إلى فئة الأصول المعنية، لا يتم احتساب استهلاك على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

٨-٤ الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني المملوكة للمجموعة لأغراض تحقيق إيرادات الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما كاستثمارات عقارية. يتم تصنیف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كاستثمارات عقارية كاستثمارات عقارية قيد التطوير.

القياس

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. عندما تكون القيمة العادلة للعقارات الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة القياس بشكل موثوق.

التحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى استثمارات عقارية

يتم تحويل بعض عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى الاستثمارات العقارية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات. يتم تحويل عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إلى الاستثمارات العقارية بالقيمة الدفترية. وبعد القياس المبدئي، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس الأستثمارات العقارية.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تحويل العقارات من الاستثمارات العقارية إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقار. يتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ النقل. تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة للأغراض المحاسبية اللاحقة. بعد التحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل وفقاً لسياسة قياس عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

التحويل من استثمارات عقارية إلى عقارات يشغلها المالك

إذا أصبح العقار الاستثماري عقاراً يشغله المالك، يتم إعادة تصنیفه كممتلكات ومعدات. وتصبح قيمتها العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفتها للأغراض المحاسبية اللاحقة.

التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، يتم تحويل العقار إلى استثمارات عقارية بالقيمة الدفترية. وبعد القياس المبدئي، يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس الأستثمارات العقارية.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٤ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تصنيف الأراضي والمباني المحددة كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على المخطط الرئيسي الأساسي، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على هذا النحو ويتم إدراجها بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل تكلفة الأعمال قيد التنفيذ على تكاليف البناء والتكاليف المباشرة/التشغيلية الأخرى ذات الصلة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم الاعتراف بمبلغ أي انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة كمصاروف في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة. يتم الاعتراف بمبلغ أي عكس لأي انخفاض ناتج عن الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها الزيادة ولكن فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية التكلفة الفعلية.

يتم تحديد تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة على أساس تحديد معن لتكليفها الفردية. يعتمد تصنيف عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة على أنها متداولة وغير متداولة في التاريخ المتوقع لاكتتمانها.

١٠-٤ الأدوات المالية

(١) التصنيف والقياس

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بالتكلفة المطफأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بشكل عام على نموذج أعمال المجموعة الذي يتم من خلاله إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. باستثناء الذمم المدينية التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الوسائل العلمية عليها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المططفأة فقط في حال كانت تحقق الشرطين التاليين ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- تشير الشروط التعاقدية إلى تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

عند الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الأسهم التي لا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل قطعي فيه عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذه الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الأصول المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضع أعلاه بالنسبة للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تعين أصل مالي بشكل لا رجعة فيه يستوفي المتطلبات ليتم قياسه بالتكلفة المططفأة أو بالقيمة العادلة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يزيد أو يقل بشكل كبير من عدم التطبيق المحاسبى الذي قد يتباين بخلاف ذلك.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويلي جوهري يتم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي تعزى مباشرة إلى الأصول وذلك للأصول غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية بما كالتزامات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. يتم تصنيف الالتزامات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القروض والافتراضات أو كأداة مشتقة حسب الافتراض. تحدد المجموعة تصنيف التزاماتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى

يتم الاعتراف بالالتزامات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أم لا.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(١) التصنيف والقياس (تابع)

القروض والأفتراضات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة.

(٢) القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية التي يتطلب الزاماً قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية كمحفظة بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم تصفيف وقياس الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي ستصنفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصفيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان القيام بذلك يلغى أو يقلل بشكل كبير من عدم التطبيق المحاسبى .

ثُدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المؤوح بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصفى التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، يمكن للمجموعة أن تختار تصفيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للتغيير كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢ – الأدوات المالية: العرض، ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصفيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر عند ثبوت حق الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بآيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر نتيجة لإنفاق الاعتراف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الالتزامات المالية

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والأفتراضات التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إيقاف الاعتراف بالالتزامات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(٣) الانخفاض في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، ناقصاً نسبة من معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات انخفاض القيمة باستخدام المنهج البسيط، بموجب هذا النهج، تقوم المجموعة بتصنيف أصولها المالية بموجب نهج مكون من ثلاثة مراحل لقياس مخصص خسائر الائتمان، باستخدام نهج خسائر الائتمان المتوقعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، للأصول المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم ترحيل الأصول المالية عبر ثلاثة مراحل بناءً على التغير في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي.

يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المكون من ثلاثة مراحل على التغير في جودة الائتمان للأصول المالية منذ الاعتراف المبدئي.

- بموجب المرحلة ١، حيث لم تكن هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، سيتم تسجيل مبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
- بموجب المرحلة ٢، حيث كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن لا تعتبر الأدوات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، سيتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة المرجحة باحتمالية التخلف عن السداد.
- بموجب المرحلة ٣، عندما يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ التقرير، يتم تصنيف هذه الأدوات المالية على أنها منخفضة القيمة الائتمانية وسيتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للأصول المالية.

إن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة هو نموذج تطليقي ويطلب استخدام توقعات معقولة وداعمة للظروف الاقتصادية المستقبلية في تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والتوعوية، استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة وتقدير الائتمان القائم على حقائق بما في ذلك المعلومات الاستشرافية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة
تستخدم المجموعة نماذج إحصائية لحساب خسائر الائتمان المتوقعة.

خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية للعجز في المبالغ النقدية (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للجهة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة
في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "دو قيمة ائتمانية منخفضة" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير عكسي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة
يتم اقتطاع مخصصات خسائر للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-١ الأدوات المالية (تابع)

(٤) إيقاف الاعتراف

الأصول المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو، حيثما ينطبق ذلك، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) في المقام الأول (أي يتم حذفه من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تنازل المجموعة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"؛ وإنما (أ) المجموعة نقلت بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو الدخول في ترتيبات القبض والسداد، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، إلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.

عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعتبر المجموعة أيضاً بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوص المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

الالتزامات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية عندما، وفقاً في حال تم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم المجموعة أيضاً بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل كبير، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إيقاف الاعتراف بالالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطफأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات مفترضة) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(٥) المقاصلة

تم مقاصدة الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني ولجب النفاذ لمقاصدة المبالغ وكانت هناك نية لتسويتها إما على أساس الصافي أو تحقيق الأصول والتسوية المسئولة في وقت واحد.

٤-٢ التغيرات القطاعية

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تتحقق منها إيرادات وتنكمد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. تتم مراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بانتظام من قبل مجلس الإدارة لاتخاذ قرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع ولتقييم أدائه والتي توفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

تتضمن نتائج وأصول والالتزامات القطاعات البنود المنسوبة مباشرة للقطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتکبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والمعدات والتکاليف المتکبدة لشراء استثمارات عقارية أو إعادة تطوير استثمارات عقارية قائمة والتکاليف المتکبدة تجاه تطوير العقارات التي يُراد بيعها أو تحويلها إلى استثمارات عقارية.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٤ الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيمة الدفترية للأصولها غير المالية (بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون وأصول العقود والعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة والمغاريات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لعراضها لانخفاضها في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

ومعنى تعذر تقدير المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل من الأصول، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدة منتجة للنقد التي ينتهي لها الأصل. عندما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم أيضًا تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو بخلاف ذلك يتم تخصيصها لأصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها.

عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضريبي الذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المصاحبة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتمأخذ أحد المعاملات السوقية بعين الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة لشركات المتدالة علنًا أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد أو وحده المنتجة للنقد في قيمته من الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. إن القيمة من الاستخدام ترتكز على التدفقات النقدية المستقبلية المترقبة مخصوصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضريبي الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية لقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما أو وحده المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصول عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، في حال لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

١٣-٤ حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها. يتبعن تخصيص احتياطي نظامي بموجب القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٥.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. تشمل الأرباح المحتجزة جميع أرباح السنة الحالية والأرباح المحتجزة للفترة السابقة. يمثل احتياطي القيمة العادلة صافي الأرباح أو الخسائر غير المحققة المعترف بها على الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم تسجيل جميع المعاملات مع المساهمين بشكل منفصل ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم تسجيل توزيعات الأرباح الموزعة والمدفوعة عند الموافقة على توزيعات الأرباح هذه في اجتماع الجمعية العمومية قبل تاريخ التقرير. يتم إدراج توزيعات الأرباح للمساهمين كالتزامات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد المساهمين لتوزيعات الأرباح.

١٤-٤ المنح الحكومية

يتم الاعتراف بمدئننا بالمنح الحكومية المتعلقة بالأصول كإيرادات موجلة بالقيمة العادلة إذا كان هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلامها وستلتزم المجموعة بالشروط المرتبطة بالمنحة. ويتم بعد ذلك الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كإيرادات أخرى على أساس منتظم عند استيفاء الشروط المنصوص عليها من قبل الحكومة.

وعادة ما يتم تلقي هذه المنح بشرط ضمني يتمثل في استخدامها لأغراض التنمية، وبناء على ذلك، يتم تقدير استيفاء الشرط على أساس التقدم المحرز في أنشطة التنمية.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج أصول موزلة، والتي هي أصول يكون من الضروري أن تستغرق وقتاً طويلاً لكونها جاهزة لاستخدامها المقرر إلى أن تصبح تلك الأصول جاهزة إلى حد كبير للاستخدام المقرر لها، إلى تكلفة الأصول المعنية. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتطلبها المنشأة فيما يتعلق بالاقتراض الأموال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

١٦-٤ المخصصات والمستحقات

تحسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتضمن الأمر خروج موارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع قدر موثر لمبلغ الالتزام.

تمثل القيمة المعرف بها كمخصص أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بنهاية فترة التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين المحاطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لذاك التدفقات النقدية (عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً).

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كل المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص من طرف آخر، يتم الاعتراف بالذمم المدينة كأصل إذا كان من المؤكد بشكل تقريري حدوث السداد ويمكن قياس مبلغ الذمم المدينة بشكل موثر.

١٧-٤ مكافآت الموظفين

خطة المساهمات الموحدة

خطة المساهمات الموحدة هي خطة منافع ما بعد التوظيف والتي بموجبها تقوم المنشأة بدفع اشتراكات ثابتة في منشأة منفصلة وليس لديها أي التزام قانوني أو ضمني بدفع مبالغ إضافية.

الموظفون الإماركيون في المجموعة هم أعضاء مقيدون في نظام معاشات التقاعد والضمان الاجتماعي الذي تديره الحكومة وفقاً لقانون العمل الإماراتي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩. يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "راتب حساب المساهمات" من تكاليف الرواتب في نظام منافع التقاعد لتمويل المنافع. ويساهم الموظفون والحكومة بنسبة ٥٪ من "راتب حساب المساهمات" على التوالي في النظام. إن الالتزام الوحيد المترتب على المجموعة فيما يتعلق بخطة معاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية هو أن تقوم المجموعة بدفع المساهمات الموحدة.

يتم تحويل التزامات المساهمات في خطط المساهمات الموحدة كمصرف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالمساهمات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي يتتوفر فيه استرداد ندبي أو تخفيض في الخففات المستقبلية.

مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص لكامل مبلغ مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل الإماراتي ويستند إلى تعويضاتهم الحالية وفترة خدمتهم في نهاية فترة التقرير.

يتم الإفصاح عن الاستحقاق المتعلق بإجازة السفر كالالتزام متداول، في حين يتم الإفصاح عن المخصص المتعلق بتعويض نهاية الخدمة كالالتزام غير متداول.

مكافآت الموظفين قصيرة الأجل

يتم تحويل مكافآت الموظفين قصيرة الأجل كمصرف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام بالمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالياً بدفع هذا المبلغ نتيجة للخدمة السابقة التي قدمها الموظف ويمكن تغير الالتزام بشكل موثر.

تعويضات مجلس الإدارة

بموجب المادة (١٦٩) من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يستحق أعضاء مجلس الإدارة تعويضات لا تتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد خصم الاستهلاك والاحتياطيات.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٨-٤ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملات التشغيلية الخاصة بشركات المجموعة بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم تحويل الأصول والالتزامات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية بسعر الصرف في تاريخ التقرير. يتم تحويل الأصول والالتزامات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية إلى العملة التشغيلية بسعر الصرف عند تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكالفة التاريخية بعملة أجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفرق العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

العمليات الأجنبية

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لها عملة تشغيلية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الأصول والالتزامات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الإغلاق في تاريخ بيان المركز المالي.
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛ و
- (٣) يتم الاعتراف بجميع فروق أسعار الصرف الناتجة كنضر منفصل في حقوق الملكية.

منذ عام ٢٠٢٢، أصبح الاقتصاد التركي اقتصاداً يعاني من التضخم المفرط. قامت الإدارة بإجراء تقييم تفصيلي لأثر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ للتضخم المالي في الاقتصادات ذات التضخم المرتفع. بناءً على التقييم، قررت الإدارة أن تأثير تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ ليس جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

١٩-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية مثل الأصول المالية (الاستثمارات) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبعض الأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الأفراض التي قد يقوم مساهمو السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض تصرف مساهمي السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له .

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر عنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستفادة بأقصى قدر من استخدام المدخلات القابلة للملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملحوظة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

يتم تصنيف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الافصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن تسلسل القيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناء على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة

إذا أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصول أو الخصوم في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يصنف قياس القيمة العادلة بكماله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بأكمله. بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة بالنسبة للقيمة العادلة قياس القيمة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تتمتع المجموعة بإطار رقابي راسخ فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، يتضمن ذلك فريق الإدارة الذي يتحمل المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة. يراجع فريق الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وتعديلات التقييم.

يشارك المقيمين الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات، في حالة استخدام طرف آخر لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع الثئن وأساليب ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستثناء هذه التقييمات لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي فيه تصنيف هذه التقييمات.

٢٠-٤ النقد وما يعادله

لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من نقد في الصندوق والأرصدة لدى المصارف والودائع القصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة وتخضع لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتالف النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، بعد خصم السحوبات المصرفية على المكتوف المستحقة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

٢١-٤ المخزون

يتم الاعتراف بالمخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع رصد مخصص لأي بند قديمة أو بطيئة الحركة، التكاليف هي تلك النفقات المتکبدة لجلب كل منتج إلى موقعه وحالته الحالية على أساس متوسط التكلفة المرجح. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع.

٢٢-٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخففة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن أو يحتوي على عقد إيجار، أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ اعتبار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعطاء الاعتراف بالإيجار قصير الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار شراء). كما أنها تطبق إعطاء الاعتراف بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوغات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصاروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة بموجب

تصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجارات الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتکبدة في التعارض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الموجز ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

٤-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في بيان المركز المالي الموحد بناء على التصنيف المتداول / غير المتداول. تكون الأصول متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تتحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محظوظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن يتحقق في غضون اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير
- النقد أو ما يعادله ما لم يتم تقديره من تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى على أنها غير متداولة. تكون الالتزامات متداولة في إحدى الحالات التالية:
 - من المتوقع أن يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
 - محظوظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- من المقرر أن يتم تسويتها في غضون اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤-٥ ترتيبات مشتركة

يتم تصنيف الاستثمارات في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو مشاريع مشتركة اعتماداً على الحقوق والالتزامات التعاقدية لكل مستثمر. قامت المجموعة بتقييم طبيعة ترتيبها المشتركة وقررت أنه مشروع مشترك. تتم المحاسبة عن المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالحصول في المشاريع المشتركة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك للاعتراف بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر بعد الاستحواذ والحركات في بيان الدخل الشامل الموحد. عندما تكون حصة المجموعة من الخسائر في المشروع المشترك تساوي أو تتجاوز حصصها في المشاريع المشتركة (والتي تتضمن أي حصة طويلة الأجل تشكل، في جوهرها، جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة)، فإن المجموعة لا تعرف خسائر أخرى، ما لم تكن قد تحملت التزامات أو قامت بسداد دفعات نيابة عن المشاريع المشتركة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المعلن عنها والإصلاحات المصاحبة لها. قد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

٤-٥ الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل كبير على تحديد مبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات عند بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقود. توصلت المجموعة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقارات المكتملة يتم الاعتراف بها في نقطة زمنية معينة عند انتقال السيطرة. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية حيث إن أداء المجموعة لا يؤدي إلى إنشاء أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، لدى المجموعة حق نافذ في تحصيل الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى تقييدها (عملياً أو عملياً) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعرضها على الأقل عن الأعمال المكتملة حتى تاريخه. عند اتخاذ هذا القرار، قامت المجموعة بالنظر بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك اللوائح المحلية.

قررت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز في هذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتبعها المجموعة ونقل البضائع والخدمات إلى العميل.

اعتبارات الصلة الرئيسية مقابل الوكالة - الخدمات المقدمة المستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجرين الاستثمار العقارية المدرجة في العقود التي تبرمها المجموعة كمزود. قررت المجموعة أنها تسسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى المستأجرين، وذلك لأن لديها القررة على توجيهه استخدام هذه الخدمات والحصول على المنافع منها. عند اتخاذ هذا القرار، اعتبرت المجموعة أنها المسئولة بشكل أساسي عن الوفاء بالتعهد بتقديم هذه الخدمات المحددة. بالإضافة إلى ذلك، تتمتع المجموعة بمطلق الحرية في تحديد السعر الذي تفرضه على المستأجرين مقابل الخدمات المحددة.

ولذلك، توصلت المجموعة إلى أنها طرفاً رئيسياً في هذه العقود. بالإضافة إلى ذلك، خلصت المجموعة إلى أنها تتلقى السيطرة على هذه الخدمات بمرور الوقت، حيث يتم تقديم الخدمات من قبل مقدمي خدمات الطرف الخارجي، لأن هذا يحدث عندما يحصل المستأجرين على الفوائد من هذه الخدمات ويستهلكونها في نفس الوقت.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

بالنسبة للعقد التي تتضمن بيع العقارات، يحق للمجموعة الحصول على وديعة أولية. وخلصت المجموعة إلى أن هذا لا يعتبر عنصر تمويل جوهري لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام الودائع الأولية لحماية المجموعة من إخفاق الطرف الآخر في استكمال بعض أو كل التزاماته بشكل مناسب بموجب العقد عندما لا يكون للعملاء تاريخ انتهائي محدد.

تكلفة استكمال المشاريع

تقوم المجموعة بقدر تكلفة استكمال المشاريع من أجل تحديد التكلفة العائنة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والإشارات والبناء والطلبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً لتقدير استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٧-٤ الأحكام (تابع)

(٢) استمرارية الأعمال

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقنعة بأن المجموعة لديها الموارد الازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بآلية أمور جوهرية غير مؤكدة قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وبناءً عليه، تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٣) عقود الإيجار - تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار لعقارات تجارية وسكنية ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. وقد حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقارات التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من التقييم العادلة للعقارات التجاري، بحيث تحفظ بكلفة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحاسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

(٤) تصنیف العقارات

أثناء عملية تصنیف العقارات، قامت الإدارة بوضع عدة أحكام. هناك حاجة إلى إصدار حكم لتحديد ما إذا كان العقار موزلاً كعقار استثماري وأو عقار ومعدات وأو عقار للمتاجرة. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل منسق وفقاً لتعريفات الاستثمارات العقارية والمتلكات والمعدات والمتلكات التجارية. عند إصدار حكمها،أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وعلى وجه الخصوص، الاستخدام المقصود للعقار على النحو الذي تحدده الإدارة. يتم تجميع العقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة ضمن الأصول المتداولة، حيث تتويج الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية تاريخ التقرير.

٤-٤ المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات

تناقض أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تتطوّر على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهرى على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية: استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول النظارات المستقبلية قد تتغير بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. وتتعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقاريين مستقلين باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة مقاومة المبيعات وطريقة التدفقات النقدية المخصوصة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصوصة استخدام تدفقات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (تشمل معدلات التأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتکاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتکلفة التمويل، وما إلى ذلك)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف والمخاطر المرتبطة بالمطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الكائنة في نهاية فترة التقرير. بموجب طريقة رسمة الدخل، يتم رسمة الدخل المستحق بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة بمعدلات مناسبة لعكس ظروف السوق الاستثمارية في تاريخ التقييم. يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصوصة للمجموعة وتنبئ قدرة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية من الإداره إجراء تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعائدات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسمة. راجع الإيضاح رقم ٦ والإيضاح رقم ٧ للتقدير العادل للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير، على التوالي.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة تقوم إدارة المجموعة بمراجعة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة لتقييم انخفاض القيمة، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. تحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المودع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتکاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات العقارية التي لم يتم بيعها بعد في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التکاليف الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم تسجيل مخصص انخفاض القيمة لخسارة المحددة لخسارة تكلفة العقارات قيد التطوير إلى صافي قيمتها القابلة للتحقق.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٨-٤ المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات (تابع)

حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية على أساس نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة تغطى لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف البديهي بالأصول المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر أدواتها المالية. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف الموجهات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه الموجهات على بعضها البعض. تعد الخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد بمثابة تقدير للخسائر الناتجة عن التخلف عن السداد. وستندرج إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع استلامها المقرض، مع الأخذ في الحسبان التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. تشكل احتمالية التعرض مدخلاً رئيسياً في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعرض هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن احتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسية قيد الإنجاز. تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسية قيد الإنجاز لتقدير انخفاض القيمة، إذا كان هناك مؤشر على حدوث انخفاض في القيمة. تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تقوم المجموعة بإصدار أحكام حول ما إذا كانت هناك أي بيانات ملحوظة تشير إلى وجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسية قيد الإنجاز. وبناء على ذلك، يتم تكريم مخصص للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك حدث أو حالة خسارة محددة والتي، بناء على الخبرة السابقة، تعتبر دليلاً على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسية قيد الإنجاز.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها لاحتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك الصادق. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا وسيتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تقدير الاستثمارات غير المدرجة

يعتمد تقدير الاستثمارات غير المدرجة عادة على أي مما يلي:

- تعاملات حديثة تم وفقاً لأوضاع السوق الاعتيادية؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصوصة بالنسبة الراهنة المطبقة على مواد ذات أحكام وصفات مخاطر مشابهة؛
- نماذج التقييم الأخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات الأسهم غير المدرجة يتطلب تقديرات هامة. تقوم المجموعة بمعايرة أساليب التقييم بشكل دوري وأختبار صحتها باستخدام إما الأسعار من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها في نفس الأداء أو من بيانات السوق الأخرى المتاحة التي يمكن ملاحظتها. انظر الإيضاح رقم ٢٩ للاطلاع على التقديرات المطبقة والقيمة ذات الصلة.

أعمال رأسمالية الإجمالي	قيد الإيجار ألف درهم	سيارات	كمبيوتر ومعدات مكتبية	اثاث وتجهيزات	معدات فنادق	مباني	قطع اراضي	ممتلكات ومعدات
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
الكلية								
١,٥١٢,٩٣١	٧٦٧,٠٣٣	٨٢٩	٩,٣٨٧	٤,٨٥٦	-	١٦٩,٢٢٨	٥٦١,٥٩٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٢٨,٢٨١	٢٢٤,١٧٨	٥٣٦	٦٠٢	٥٨١	-	٢,٣٨٤	-	إضافات
-	(٥٦٣,٧٦١)	-	-	٢٧,٢٩٨	٣٧,٨٢٩	٤٩٨,٦٣٤	-	تحويلات عند الإنتهاء
١٤,٧٣٢	-	-	-	-	-	١٤,٧٣٢	-	تحويلات من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
١,٧٦٥,٩٤٤	٤٣٧,٤٥٠	١,٣٦٥	٩,٩٨٩	٣٢,٧٣٥	٣٧,٨٢٩	٦٨٤,٩٧٨	٥٦١,٥٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
إضافات								
٢١٥,٣٣٥	٢٠٧,٥٢٢	٤٤٤	٣٢٨	١,٣٧٠	-	٥,٦٧١	-	تحويلات من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
٢٧,٤٠٦	-	-	-	-	-	-	٢٧,٤٠٦	تحويلات من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
١٢,٩٢٨	٢٥٩	-	-	-	-	١٢,٦٦٩	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٠٢١,٦٦٣	٦٤٥,٢٣١	١,٨٠٩	١٠,٣١٧	٣٤,١٠٥	٣٧,٨٢٩	٧٠٤,٣٩٨	٥٨٩,٠٠٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الاستهلاك المتراكم:								
٨٤,٣٠١	-	٧٤٨	٧,٩٦٣	٤,٥٢٧	-	٧١,٠٦٣	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٢,٩٠٦	-	١٠٣	٧٠٢	٦,٢٠٥	٢,٢٢٣	٢٢,٦٦٣	-	المحمل للسنة
١١٧,٢٠٧	-	٨٥١	٨,٦٦٥	١٠,٧٣٢	٢,٢٢٣	٩٤,٧٢٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٦,٢٠١	-	١٦٣	٥٨٥	٧,٢٢١	٢,٥٢٢	٢٥,٧١٠	-	المحمل للسنة
١٥٣,٤٠٨	-	١,١١٤	٩,٢٥٠	١٧,٩٥٣	٤,٧٥٥	١٢٠,٤٣٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
صافي القيمة الدفترية								
١,٨٦٨,٢٠٠	٦٤٥,٢٣١	٧٩٥	١,٠٦٧	١٦,١٥٢	٣٣,٠٧٤	٥٨٢,٨٨٢	٥٨٩,٠٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٦٤٨,٧٣٧	٤٣٧,٤٥٠	٥١٤	١,٣٢٤	٢٢,٠٠٣	٣٥,٥٩٦	٥٩٠,٢٥٢	٥٦١,٥٩٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)

تم توزيع الاستهلاك المحمول كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٦,٤٤٨	٦,٤٤٨
٢٦,٤٥٨	٢٩,٧٥٣
<hr/> ٢٢,٩٠٦	<hr/> ٣٦,٢٠١

تكلفة الإيرادات (إيضاح ٢١)
مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية (إيضاح ٢٢)
في ٣١ ديسمبر

ت تكون الممتلكات والمعدات بشكل رئيسي من الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز النفقات المتبددة في بناء فندق، والمخصص لاستخدامه وفقاً لنموذج الأعمال ذي الصلة بالمجموعة. لا تزال أعمال البناء في الفندق (أناطلا ميناء العرب) مستمرة في تاريخ التقرير وتتوقع الإدارة أن تبدأ تشغيل هذا الفندق في سنة ٢٠٢٤. إن المجموعة غير ملتزمة بأي التزامات رأسمالية جوهرية بخصوص مشروع إنشاء الفندق كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تضمن الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز تكلفة الاقتراض المرسمة خلال السنة البالغة ٢٦,٥٢٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩,١٦٦ ألف درهم)، محسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة قدره ٨,١٦٪ (٢٠٢٢: ٥,٢١٪) سنوياً.

خلال السنة السابقة، واعتباراً من ١٠ فبراير ٢٠٢٢، بدأت المجموعة تشغيل الفندق (فندق إنتركونتيننتال) والذي بموجبه تمت رسملة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز البالغة ٥٦٣,٧٦١ ألف درهم خلال السنة السابقة. بلغ الاستهلاك المرتبط بممتلكات الفندق مبلغ وقدره ٢٥,٧٢٠ ألف درهم في العام الحالي (٢٠٢٢: ٢٢,٦٠١ ألف درهم).

إن الممتلكات والمعدات المتعلقة بممتلكات الفندق بصفتي قيمة دفترية قدرها ١,٥٦٣,٩٢١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٣٥٠,١٢١ ألف درهم) وبعض البنود الأخرى من الممتلكات والمعدات مرهونة مقابل قروض مصرافية (إيضاح ١٨).

استثمارات عقارية

٦

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٥٩,٠١٦	في ١ يناير التغير في القيمة العادلة
٢٩,٤٢٥	٢٨,٦٤٦	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
-	(٢٧,٤٠٦)	تحويل إلى عقارات قيد التطوير محظوظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨)
(٤١,٩٥٣)	-	تحويل من عقارات محظوظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
٢,٣٥٢	٦,٠٤٤	تحويل إلى الاستثمار في مشروع مشترك (إيضاح ١٠)
-	(٣٣,٥٩٢)	في ٣١ ديسمبر
<u>١,٥٥٩,٠١٦</u>	<u>١,٥٣٢,٧٠٨</u>	

تشتمل الاستثمارات العقارية على قطع أراضي وعدد من العقارات السكنية والتجارية المؤجرة لأطراف خارجية. ليس لدى المجموعة أي قيود على إمكانية تشغيل استثماراتها العقارية ولا توجد التزامات تعاقدية هامة لشراء أو بناء أو تطوير أو صيانة الاستثمارات العقارية.

توجد جميع الاستثمارات العقارية في رأس الخيمة بدولة الإمارات العربية المتحدة.

يوضح الجدول التالي صافي الإيرادات الناتجة من الاستثمارات العقارية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٨٥٧	٢٩,٧٩٧	إيرادات إيجار مستندة من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٢٠)
(٣,١٤٨)	(٢٠,٩٨)	مصروفات التشغيل المباشرة المنتجة لإيرادات الإيجار (إيضاح ٢١)
<u>٢٥,٧٠٩</u>	<u>٢٧,٦٩٩</u>	صافي الإيرادات الناتجة من الاستثمارات العقارية المدرجة بالقيمة العادلة

يتم التوصل إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي أجراه متخصصون مستقلون غير مرتبطين بالمجموعة. المقيمون هم أعضاء في جماعات المقيمين المهنية ولديهم المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في الواقع ذات الصلة.

تم تطبيق نموذج التقييم الموصي به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية والذي يتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣. عند تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، توصلت الإدارة إلى أن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي. تم تصنيف قياس التقييم العادلة لجميع الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٢ من القيمة العادلة بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم. تم تحديد قيمة الاستثمارات العقارية من خلال تحليل ما يلي:

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم المستخدم في تقييم الإدارة للقيمة العادلة

بناءً على نوع العقار وموقعه، تم تحديد قيمة كل عقار من خلال افتراض معدلات خصم تتراوح من ١٠٪ إلى ١٢٪ (٢٠٢٢: ٢٠٢٣) إلى ١٢٪) ومعدلات الحد الأقصى للتخارج من ٨٪ إلى ٨,٥٪ (٢٠٢٢: ٨٪ إلى ٨,٥٪).

إن القيمة العادلة للعقارات التي يتم تقييمها وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة حساسة للتغير في العوامل المذكورة أعلاه.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

يتم تقييم القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمنافع والتزامات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة التخارج أو القيمة النهائية. تتضمن هذه الطريقة عرض سلسلة التدفقات النقدية على الفوائد العقارية، بالنسبة لسلسلة التدفقات النقدية المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. عادةً ما يتم تحديد عائد التخارج بشكل متفصل ويختلف عن معدل الخصم.

نهج مقارنة المبيعات:

تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وطلب أسعار الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار المعنى. يعتمد التحليل المقارن على أوجه الشابهة في حقوق الملكية المقدرة وظروف السوق والحجم والموقع والميزات المادية.

تتراوح أسعار قطع الأرضي من ٣,٦ درهم للقدم المربع إلى ١,٤١٥ درهم للقدم المربع (٢٠٢٢: ٤ دراهم للقدم المربع إلى ١,٣١٢ درهم للقدم المربع). تراوح أسعار العقارات التجارية من ٣٠٠ درهم إلى ١٩٠١ درهم للقدم المربع (٢٠٢٢: ٣٠٠ درهم إلى ١,٧٢١ درهم للقدم المربع).

٦ استثمارات عقارية (تابع)

منحت حكومة رأس الخيمة قطع أراضي معينة بمساحة إجمالية تبلغ ٦٦,٩٧٧ ألف قدم مربع بشرط تطوير هذه الأراضي.

قامت الإدارة خلال السنة بإعادة تقييم استخدام بعض الاستثمارات العقارية. من وجهة نظر مجلس الإدارة، سيتم تطوير هذه العقارات البالغ تكلفتها ٢٧,٤٠٦ ألف درهم من قبل المجموعة لاستخدامها الخاص، وبالتالي تم تحويل قيمة هذه العقارات إلى ممتلكات ومعدات (٢٠٢٢: لا شيء). خلال السنة الحالية، لم يتم تحويل أي استثمارات عقارية إلى عقارات قيد التطوير محفظته بها لغرض المتاجرة (٢٠٢٢: ٤١,٩٥٣ ألف درهم).

إن بعض بنود الاستثمارات العقارية مرهونة مقابل قروض مصرافية (إيضاح ١٨).

منحة حكومية مؤجلة

قامت المجموعة باحتساب جزء الأرض المنوحة كمنحة حكومية مؤجلة. سيتم تحرير هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط التي حدتها حكومة رأس الخيمة وعلى أساس التقدم المحرز في الأنشطة التنموية. خلال السنة الحالية، قامت الإدارة بالاعتراف بمبلغ ١٨,٨٢٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٤,٣٧٤ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموجد على أنها إطماء منحة حكومية (إيضاح ٢٢)، كان المبلغ المتبقى من المنحة الحكومية المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يقدر بحوالي ٣٦٩,٦٦٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٨٨,٤٨٤ ألف درهم).

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	في ١ يناير تكلفة المتکدة محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
ألف درهم	ألف درهم	في ٣١ ديسمبر
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	
٧,٤٧٨	٢٥,٢٥٩	
(١٤,٧٣٢)	(١٢,٩٢٨)	
(١٣,٦٤٤)	(٢٨,٥٣٢)	
٤٤,٢٩٩	٢٨,٠٩٨	

تقع الاستثمارات العقارية قيد التطوير في رأس الخيمة بدولة الإمارات العربية المتحدة. ليس لدى المجموعة أي قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية ولا توجد التزامات تعاقدية هامة لشراء أو بناء أو تطوير أو صيانة الاستثمارات العقارية.

تتضمن التكفة المتکدة تكلفة الاقتراض المرسلة خلال السنة البالغة ١,٨٩١ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء درهم)، محسوبة باستخدام متوسط معدل رسملة قدره ٨,١٦٪ (٢٠٢٢: ٥,٢١٪) سنويًا.

بعض الاستثمارات العقارية قيد التطوير مرهونة مقابل قروض مصرافية (إيضاح ١٨).

عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة ٨

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٨١١,٣٢٧	١,٦٩٦,٦٦٢	في ١ يناير
٣٤,٣٠١	١٨٢,٧١٩	التكلفة المتکدة
(٦٢,٧٧١)	(٣٤٦,٨٣١)	تكلفة العقارات المباعة
٤١,٩٥٣	-	تحويل من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
-	(٣٤,٤٠٨)	تحويل إلى الاستثمار في مشروع مشترك (إيضاح ١٠)
١٢,٦٤٤	٢٨,٥٣٢	تحويل من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(٢٥,٨٥٨)	(٢,٢٨٨)	خسائر الانخفاض في القيمة
(١١٥,٩٣٤)	(١٨٢,٥١٧)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
<hr/> ١,٦٩٦,٦٦٢	<hr/> ١,٣٤١,٨٦٩	في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي الاستثمارات العقارية قيد التطوير حسب موقعها الجغرافي.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١,٦٨٠,٥٥٩	١,٣٢٨,٠٥٤	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٦,١٠٣	١٣,٨١٥	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
<hr/> ١,٦٩٦,٦٦٢	<hr/> ١,٣٤١,٨٦٩	نادصنا بندو مصنفة ضمن الأصول المتداولة
(١٩٥,١٩٠)	-	مصنفة على أنها أصول غير متداولة
<hr/> ١,٥٠١,٤٧٢	<hr/> ١,٣٤١,٨٦٩	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة.

تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقيق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تتحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها العادية. وتأخذ هذه التقديرات أيضًا في الاعتبار الغرض الذي يتم الاحتفاظ بهذه العقارات من أجله. يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات التجارية قيد التطوير على تقديرات خارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. المقيمين هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنية ولديهم المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في الموقع ذات الصلة.

بعض العقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة مرهونة مقابل قروض مصرافية (إيضاح ١٨).

خلال السنة، قرر مجلس الإدارة تخفيض صافي القيمة القابلة للتحقيق بمبلغ ٢,٢٨٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٥,٨٥٨ ألف درهم) بناءً على تقييم مستقل لصافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة.

٩ استثمارات

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
استثمارات غير متدولة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
استثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة		
٦,٠٩٨	١,٨٩٨	استثمارات في أسهم غير مدرجة
١٦,٤٤٥	٣,٣٢٠	استثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
١٧,٥٦٥	١٥,٠٥٤	صناديق عقارية غير مدرجة
٤٠,١٠٨	٢٠,٢٧٠	استثمارات في أسهم غير مدرجة
استثمارات متدولة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
٥,٤٤٧	٣,٢٤٩	استثمارات في أسهم غير مدرجة
٥,٤٤٧	٣,٢٤٩	
٤٥,٥٥٥	٢٣,٥١٩	مجموع الاستثمارات

خلال السنة، لم يتم استلام إيرادات توزيعات أرباح من هذه الاستثمارات (٢٠٢٢: ٤٦٩ ألف درهم).

إن تسوية الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣ من القيمة العادلة) هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥٦,٣٥٥	٤٥,٠٠٥	في ١ يناير
(٣١٣)	-	استبعادات
(٦٦٥)	(٢,١٩٨)	التغير في القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، صافي
(٩,٨٢٢)	(١٩,٨٣٨)	التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، صافي
٤٥,٥٥٥	٢٣,٥١٩	في ٣١ ديسمبر

تفاصيل أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لقياس القيمة العادلة للاستثمارات مذكورة في إيضاح ٢٩.

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم

-	٦٨,٠٦٩
---	--------

الاستثمار في مشروع مشترك

خلال السنة، أبرمت المجموعة إتفاقية مشروع مشترك، وإتفاقية إدارة تطوير، يشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات"، مع شركة وإنجتون للتطوير العقاري ذ.م.م ("إنجتون"). حيث تعزز المجموعة تطوير قطعة أرض تقع في جزيرة الحياة برأس الخيمة إلى مشروع تطوير متفرد ("المشروع") وقد منحت تمويلاً لشركة وإنجتون، لإدارة عملية تطوير مشروع بورتو بلايا.

بموجب الاتفاقيات، ستكون مساهمة المجموعة في المشروع هي الأرض البالغ قيمتها المبنية ٦٨ مليون درهم إماراتي ، وفي المقابل تكون مساهمة شركة وإنجتون هي تحمل تكاليف تمويل تطوير المشروع بقيمة تعادل قيمة الأرض، دون إجراء أية مقاصة أو مطالبة مقابلة أو خصومات، على أن تتضمن هذه المساهمة أتعاب مدير التطوير خلال فترة تطوير المشروع. لتسهيل هذا الترتيب، قامت وإنجتون بتأسيس شركة تطوير تسمى "إنجتون ديفيلوبمنت منطقة حرة - ذ.م.م"، والتي تمتلك وإنجتون ١٠٠٪ من رأس مالها، ومع ذلك، بموجب الاتفاقيات، فإن نسبة السيطرة والأرباح تكون على أساس متساوٍ بنسبة ٥٠٪ بين المجموعة وإنجتون.

كانت الحركة في الاستثمارات في المشروع المشترك خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
-	-
٣٣,٥٩٢	٣٤,٤٠٨
-	-
٦٨,٠٠٠	٦٩
-	-
<u>٦٨,٠٦٩</u>	<u>٦٨,٠٦٩</u>

في ١ يناير
تحويل من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
تحويل من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لعرض المتاجرة (إيضاح ٨)
الاستثمار الأولي للمشروع المشترك
الحصة من الأرباح
في ٣١ ديسمبر

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٥٢٤,٥٥٠	٥٣٣,٠٩٦	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٢٠)
١٥٩,٥٢١	٣٢٦,٨٣١	أصول العقود (إيضاح ٢٠)
٦٨٤,٠٧١	٨٥٩,٩٤٧	الذمم المدينة التجارية وأصول العقود، إجمالي
(٢١,٦٤٨)	(٢٥,٢٣٦)	نافصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٦٢,٤٢٣	٨٣٤,٦٩١	الذمم المدينة التجارية وأصول العقود، صافي
٤٢,٤٨٩	١٤٢,٨٩٣	ذمم مدينة أخرى
٧٠٤,٩١٢	٩٧٧,٥٨٤	
٧٣,٦٥٤	١١١,٥٧٢	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين
٤,١٧٩	٧,٤٥٢	ضريبة القيمة المضافة المدينة
١,٧٥٦	١,٩٥٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٩,٥٨٩	١٢٠,٩٨٣	
٧٨٤,٥٠١	١,٠٩٨,٥٦٧	نافصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٤٩١,٥٣٤)	(٥٤٨,٩٠٠)	
٢٩٢,٩٦٧	٥٤٩,٦٦٧	

تشتمل المبالغ المدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين على مبلغ ١٨,٨٤١ ألف درهم (٢٠٢٢) تم دفعه إلى منشأة عقارية لشراء قطع أراضي في أبوظبي. لا تزال الإجراءات القانونية لشراء قطع الأرضي هذه قيد التنفيذ ومن المتوقع الانتهاء منها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الذمم التجارية المدينة مضمونة بمشيكات مؤجلة بمبلغ ٤٢٤,٢٨٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٦٠,٠٠٧ ألف درهم).

كانت الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٦,٤١٧	٢١,٩٤٨	في ١ يناير
٥,٢٣١	٣,٥٨٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢١,٦٤٨	٢٥,٢٣٦	في ٣١ ديسمبر

إن التحليل الزمني لإجمالي الذمم المدينة التجارية وأصول العقود وخسائر الائتمان المتوقعة هو كما يلي:

٢٠٢٢	معدل خسائر	٢٠٢٣	
		معدل خسائر	خسائر
%	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٪٢,٧	١٦,٣٩٤	٦٠٢,٩٢٢	٪٢,١ ١٥,٠٢٧ ٧٢٤,٢٨٧
٪٢,٧	١,٢٢٢	٤٤,٩٣٤	٪٢,١ ٢,١٥٦ ١٠٣,٩٣٣
٪٢,٧	٦٣	٢,٣٢١	٪٢,١ ٤٦ ٢,٢٣٩
٪٢,٧	٥	١٨٧	٪٢,١ ٢٥ ١,١٩١
٪١١,٨	٣,٩٦٤	٣٣,٧٠٧	٪٢٨,٢ ٧,٩٨٢ ٢٨,٢٧٧
٪٣,٢	٢١,٦٤٨	٦٨٤,٠٧١	٪٢,٩ ٢٥,٢٣٦ ٨٥٩,٩٢٧

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

١٢

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	في ١ يناير المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦) التكلفة المتبدلة المحول من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨) تكلفة العقارات المباعة انخفاض القيمة في ٣١ ديسمبر
٤٢,١١٤	٤٢,١٤٠	
(٣,٣٥٢)	(٦,٠٤٤)	
٣١,٦٢٧	-	
١١٥,٩٣٤	١٨٢,٥١٧	
(١٢٨,١٨٣)	(١٧٩,٣٥١)	
-	(٧١٠)	
<u>٤٢,١٤٠</u>	<u>٣٨,٥٥٢</u>	

يعرض الجدول التالي العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حسب موقعها الجغرافي:

متداول

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
٢٧,٦٦٧	٢٤,٧٨٩
١٤,٤٧٣	١٣,٧٦٣
<u>٤٢,١٤٠</u>	<u>٣٨,٥٥٢</u>

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حدثت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتوفرة في تاريخ التقرير للملبغ الذي من المتوقع أن تتحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها العادية. وتأخذ هذه التقديرات أيضاً في الاعتبار الفرض الذي يتم الاحتفاظ بهذه العقارات من أجله. يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب التقييم المختلفة. المقيمين هم أعضاء في جماعات المقيمين المهنية ولديهم المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في الموقع ذات الصلة.

خلال السنة الحالية، قرر مجلس الإدارة تخفيض صافي القيمة الممكن تحقيقها بمبلغ ٧١٠ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء) بناءً على تقييم مستقل لصافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة.

يتم رهن بعض بنود العقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مقابل قروض مصرافية (إيضاح ١٨).

١٣ نقد وأرصدة مصرافية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	نقد في الصندوق أرصدة مصرافية: - حسابات جارية - حسابات تحت الطلب - حسابات جارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها - ودائع لأجل
٢٨٨	١٤٠	
٥٠,٧٤٧	٤٨,٥٤٣	
٢,٧٤٩	٣,٢٩٣	
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	
<u>٤٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠</u>	
<u>٤٩٢,٧٧٩</u>	<u>٤٥٧,٧٥٥</u>	

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما يعادله مما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	نقد وأرصدة مصرافية نقصاً: حسابات جارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها نقصاً: سحوبات مصرافية على المكتشوف (إيضاح ١٨) النقد وما يعادله في نهاية السنة
٤٩٢,٧٧٩	٤٥٧,٧٥	
(٣٨,٩٩٥)	(٥,٧٢٩)	
(٤٥٤,٩١١)	(٣٤٩,٩٥٩)	
<u>(١,١٢٧)</u>	<u>١٠٢,٠١٧</u>	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

١٣ النقد والأرصدة المصرفية (تابع)

الحسابات الجارية - سيتم استخدام توزيعات الأرباح غير المطالب بها فقط لدفع الأرباح ولا يمكن استخدامها لأي أغراض أخرى. وفقاً لما هو مطلوب بموجب التوجيه الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتحويل مبلغ ٣٢,٩٩٢ ألف درهم كتوزيعات أرباح غير مطالب بها تتعلق بالفترة المعتمدة قبل مارس ٢٠١٥ إلى هيئة الأوراق المالية والسلع.

تتضمن الأرصدة المصرفية ودائع لأجل تبلغ قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم) مع فترة استحقاق تقل عن ثلاثة أشهر. يتراوح متوسط سعر الفائدة الفعلي على الودائع بين ١,٨٥٪ إلى ٥,٣٠٪ سنوياً (٢٠٢٢: ١,٧٥٪ إلى ٥,٢٪ سنوياً). إن الودائع لأجل البالغة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٨).

١٤ رأس المال

٢٠٢٢ الف درهم	٢٠٢٣ الف درهم	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ درهم لكل سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	

١٥ احتياطي نظامي

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل الاحتياطي ٥٪ من رأس مال الشركة المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الأحوال التي يحددها القانون. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي النظامي خلال السنة الحالية والستة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حيث بلغ الرصيد في الاحتياطي ٥٪ من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠٢٢: لا شيء).

١٦ احتياطيات أخرى

احتياطي القيمة الإجمالي أخرى الف درهم	احتياطي التطوير الف درهم	العالة الف درهم	احتياطي عام الف درهم	٢٠٢٢ في ١ يناير الدخل الشامل الآخر للسنة تحويل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تحويل من الأرباح المحتجزة استخدام الاحتياطيات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧٠٤,٨٣٢ (٩,٨٢٢)	(٢٢٢,٢٩٠) -	٣٠٣,٦٧٥ (٩,٨٢٢)	٦٣٣,٤٤٧ -	
١٤,٥١٨	١٤,٥١٨			
٣,٧٩٢ (٢٠٨)	٧١٣ (٢٠٨)	-	-	٣,٠٧٩ -
٧١٣,١١٢	٥٠٥	(٢٢٧,٥٩٤)	٣٠٣,٦٧٥	٦٣٦,٥٢٦
(١٩,٨٣٨) ٢١,٣٠٣ ٧١٤,٥٧٧	- 1,١٢١ 1,٦٢٦	(١٩,٨٣٨) -	- ٢٠,١٨٢ ٣٠٣,٦٧٥	
				الخسائر الشاملة الأخرى للسنة تحويل من الأرباح المحتجزة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦ احتياطيات أخرى (تابع)

طبيعة وغرض الاحتياطيات الأخرى

الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي العام. ويتوقف التحويل إلى الاحتياطي العام بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على توصية مجلس الإدارة أو إذا بلغ الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. ويستخدم الاحتياطي العام في الأغراض التي تقررها الجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

احتياطي التطوير

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وبموجب موافقة مجلس الإدارة، تم إنشاء احتياطي التطوير والذي سيتم استخدامه للتطوير المستقبلي وصيانة المرافق في مختلف العقارات المملوكة للمجموعة، خلال العام، لم تكن هناك حركة في احتياطي التطوير (٢٠٢٢: لا شيء).

احتياطي القيمة العادلة

يمثل احتياطي القيمة العادلة صافي الأرباح أو الخسائر غير المحققة المعترف بها على الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

١٧ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٢,٠٣٨	٤,٠٥١
١,٢٧٥	١,٨٤٢
(٢٦٢)	(٢٥٨)
<u>٤,٠٥١</u>	<u>٥,٩٣٥</u>

في ١ يناير
المحمل للسنة
مبالغ مسدة خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

١٨ قروض مصرافية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٨٩٨,٣٧٠	٨٨٣,١٥٠
٤٥٤,٩١١	٣٤٩,٩٥٩
١,٣٥٣,٢٨١	١,٢٣٣,١٠٩
(٥٤٧,٢٥١)	(٤٥٢,٠٦٧)
<u>٨٠٦,٠٣٠</u>	<u>٧٨١,٠٤٢</u>

قرصون لأجل
السحوبات المصرافية على المكتشف (إيضاح ١٣)
اجمالي القروض المصرافية
ناقصاً: الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

فيما يلي الحركة في القرض لأجل خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٨٣٥,٢٥٧	٨٩٨,٣٧٠
٤٢٣,٧٦٩	٩٦,٢٤٧
(٣٦٠,٦٥٦)	(١١١,٤٦٧)
<u>٨٩٨,٣٧٠</u>	<u>٨٨٣,١٥٠</u>

الرصيد في ١ يناير
إضافات خلال السنة
مبالغ مسدة خلال السنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٨ فروض مصرافية (تابع)

سحب على المكتشوف

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكتشوف بمبلغ ٥٤٠،٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٠٢٢) من بنوك تجارية. تتراوح الفاندة على السحب على المكتشوف بهامش يتراوح من ٥٪ إلى ٢٥٪ سنويًا على معدلات الودائع لأجل، والتي تستخدم كضمان مقابل رصيد السحب على المكتشوف. علاوة على ذلك، بالنسبة للسحب على المكتشوف من البنوك غير المضمونة، يتم احتساب الفاندة بهامش ثابت ٣ + أشهر (أيور) سنويًا.

بم ضمان تسهيلات السحب على المكتشوف الخاصة بالمجموعة من خلال:

- رهن على الوديعة الثابتة بمبلغ ٤٠٠،٠٠٠ ألف درهم (إيضاح ١٣)؛
- لتجهيز الأموال ١,٥ مرة من صافي الحد النظيف المستخدم في السحب على المكتشوف. (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ صافي الحد النظيف المستخدم ٣,٨٤٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥٦,٥٩٦ ألف درهم).

قرص لأنجل

حصلت المجموعة على القروض التالية:

- قرض لأجل بمبلغ ٣٥٨،٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء الفندق بسداد هذا التسوييل على ٢٨ قسط ربع سنوي يبدأ من مايو ٢٠٢٢ ويحمل معدل فاندة أيور لمدة ٣ أشهر + هامش ثابت سنويًا. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٠٧,٤١٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٣٥,٤١٣ ألف درهم). لا يوجد حد سحب متاح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).
- تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٣٢٤,٤٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٥٠,٠٠٠ ألف درهم) من بنك تجاري لتمويل إنشاء مشروع الفندق. يتم سداد التسهيل على ٣٠ قسط ربع سنوي متساوي مع تأجيل لمدة سنتين و٩ أشهر من تاريخ السحب الأول ويحمل معدل فاندة بهامش ثابت يزيد عن ٣ أشهر أيور. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٨٧,٣٧٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩١,١٣١). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٤,٤٩٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٦,٣٢٨ ألف درهم).
- تسهيل قرض لأجل بقيمة ١٨٥,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء مشروع قلل سكنية. يتم سداد التسهيل على ١٩ قسط ربع سنوي متساوي يبدأ من سنتين و٦ أشهر بعد تاريخ أول سحب ويحمل معدل فاندة بهامش ثابت يزيد عن شهر واحد أيور. بلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٤,٥١٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٠١,٥٧٢). لا يوجد حد سحب متاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

- تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري والذي تم استبداله في السنة السابقة بأحد القروض الحالية بقرض إيجار جديد مخصوص بقيمة ٧٤,٨٧١ ألف دولار أمريكي (٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم). يتم سداد القرض على مدى عشر سنوات على ٣٩ قسطًا متساوياً والقسط الأخير (٤٠) بقيمة ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي ويحمل فاندة بمعدل تمويل ليلة واحدة مضمون بالدولار الأمريكي بالإضافة إلى هامش ثابت. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٩,١١١ ألف دولار أمريكي (٢٥٣,٨٤٥) (٢٠٢٢: ٧٣,٧١٩ ألف دولار أمريكي (٢٧٠,٧٦٩)). لا يوجد حد سحب متاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تخضع المجموعة لبعض التعهدات المالية، مثل الحفاظ على بعض التعهدات المقيدة بما في ذلك الحفاظ على نسبة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء. التزمت المجموعة بالتعهدات المذكورة في تلك الاتفاقيات في السنة الحالية.

القرض مضمونة مقابل ما يلي:

- رهن قانوني على أراضي ومباني محددة مدرجة ضمن الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية، والاستثمارات العقارية قيد التطوير، والعقارات قيد التطوير المحفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات المحفظ بها للمتاجرة (إيضاح ٦ و٧ و٨ و١٢).
- التنازل عن التأمين على العقارات المرهونة لصالح البنك.
- التنازل عن الضمانات من المقاول الرئيسي/عقود البناء المقدمة في إطار مشروع مخصص لصالح البنك.
- التنازل عن إيرادات المشاريع الفندقية المملوكة من البنك.
- التنازل عن إيرادات بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق المملوكة من البنك.
- رهن الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والمفتوح لدى البنك بهدف استلام متطلبات المشروع من المشترين.

١٩ نعم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٩٠,١٤٥	٨١,٨٨٢	نعم دائنة تجارية*
٥٠,٥٣٦	١١٤,٤٤٢	مستحقات المشاريع
٣٢,٠٦٥	٤٨,٥٥٠	التزامات عقود (إيضاح ٢٠)
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	الأرباح غير المطالب بها
١٤١,٥٥٩	١١٠,٦٩٧	رسوم مدفوعة مقدماً لتوصيل المرافق
٩٣,٧٨٤	١٨٤,٨٤٩	نعم دائنة أخرى ومستحقات
٤٤٧,٠٨٤	٥٤٦,١٤٩	في ٣١ ديسمبر
(١٤٠,٩٠٧)	(١٥٤,٨٤٦)	نهاية: الجزء غير المتداول
٣٠٦,١٧٧	٣٩١,٣٠٣	الجزء المتداول

* تتضمن النعم الدائنة التجارية مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة بمبلغ ٤,٩٥٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣١,٣١٥ ألف درهم) (إيضاح ٢٦).

٢٠ الإيرادات

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٢٧٩,٥٨٨	٨٣٠,٥٣٦	نوع الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٢,٧٥٥	٦٦,٧٢٢	مبيعات العقارات
٢٨,٦٣٤	٤٩,٣٤٨	إيرادات الغرف
٢٦,١٥٨	٢٦,٤٦٧	الأغذية والمشروبات والدخل الآخر
٢,٢٢٧	٢,٠١٧	إيرادات إدارة المرافق
٣٧٩,٣٦٢	٩٧٥,٠٩٤	إيرادات من مصادر العقارات وإيرادات أخرى
٢٨,٨٥٧	٢٩,٧٩٧	اجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	إيرادات تشغيلية أخرى
		إيرادات الإيجار (إيضاح ٦)
		اجمالي الإيرادات

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٨٨,٣٠٤	٦٦٧,٨٢٥	توقفت الاعتراف بالإيرادات
١٩١,٠٥٨	٣٠٧,٢٦٩	المعترف بها على مدى فترة زمنية
٣٧٩,٣٦٢	٩٧٥,٠٩٤	المعترف بها في وقت زمني محدد
٢٨,٨٥٧	٢٩,٧٩٧	اجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	إيرادات الإيجار المعترف بها على مدى فترة الإيجار
		اجمالي الإيرادات

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠
ألف درهم	ألف درهم	أرصدة العقود
<u>٥٢٤,٥٥٠</u>	<u>٥٣٣,١٩٦</u>	نجم مدينة تجارية (إيضاح ١١)
<u>١٥٩,٥٢١</u>	<u>٣٤٦,٨٣١</u>	أصول العقود (إيضاح ١١)
<u>٣٢,٠٦٥</u>	<u>٤٨,٥٥٠</u>	الالتزامات العقود (إيضاح ١٩)

أصول العقود

يتم الاعتراف مبدئياً بأصول العقود للإيرادات المكتسبة من بيع العقارات غير المطورة حيث إن استلام المقابل مشروط بقبول العميل. عند قبول العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى نجم مدينة تجارية. وعلى هذا فإن رصيد هذا الحساب يختلف ويعتمد على عدد المشاريع التنموية الجارية في نهاية العام.

الالتزامات العقود

تتمثل التزامات العقود في المبالغ المقدمة من العملاء لتسليم المشاريع والدفعات المقدمة المتعلقة بتأجير العقارات.

الالتزامات الأداء

سعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء المتبقية (غير مرض أو غير مرض جزئياً) كما في ٣١ ديسمبر هو كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٤,٢١٨	٧٩١,٦٩٧	خلال سنة واحدة
<u>١١٧,٧٠٩</u>	<u>٨٤٥,٣١٨</u>	أكثر من سنة واحدة
<u>٢٩٢,٠٢٧</u>	<u>١,٦٣٧,٠١٥</u>	

٤١ تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١,٦٣٩	٥٦٩,٣٤٧	تكلفة بيع العقارات
٣١,٥٢٥	٤٦,٩٨٧	مصروفات تشغيل الفندق*
٣١,٠٣٦	٣٩,٧١٧	مصارف إدارة المرافق**
٣,١٤٨	٢,٠٩٨	مصروفات الإيجار (إيضاح ٦)
<u>٣٥٦</u>	<u>٣٤٢</u>	أخرى
<u>٢٦٧,٧١٤</u>	<u>٦٥٨,٤٩١</u>	

* تتضمن مصروفات تشغيل الفندق تكالفة الأغذية والمشروبات بمبلغ ١٥,٦٥٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٩,٨٤٦ ألف درهم) وتكلفة الموظفين بمبلغ ٢٠,٩٢٦ ألف درهم (٢٠٢٣: ١٤,٨٧٨ ألف درهم).

** تتضمن مصروفات إدارة المرافق استهلاك بقيمة ٦,٤٤٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٦,٤٤٨ ألف درهم) (إيضاح ٥).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٤٢ إيرادات أخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
١٤,٣٧٤	١٨,٨٤٣	اطفاء منحة حكومية (إيضاح ٦)
٤,٦٣٠	٨,٥٦٣	غرامات التأخير
٩٢٧	-	أرباح استبعاد الاستثمارات
٦,٨٧٧	-	غرامات تأخير مفروضة على مقاول من الباطن
٢٦,٨٠٨	٢٧,٣٨٦	

٤٣ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٢٢,٤٥٣	٤٥,٠٣٧	رواتب ومصروفات ذات علاقة
٢٦,٤٠٨	٢٩,٧٥٣	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
١٧,٠٤٦	٣٢,٠٣٤	مصروفات الإعلان والتسويق
٢٣,٨٩٧	٣٢,٥٥٦	مصروفات عمومية وإدارية
٩٩,٨٥٤	١٣٩,٣٨٠	

تم تقديم مساهمات مجتمعية بقيمة ٥٩٨ ألف درهم خلال العام (٢٠٢٢: لا شيء).

٤٤ تكاليف التمويل

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣٨,٨١٦	٦٤,٦٨٥	الفوائد على القروض المصرفية *
٢,٨٠٦	١,٤٤٤	رسوم مصرفية
٤١,٦٢٢	٦٦,١٢٩	

* تشمل الفوائد على القروض المصرفية مبلغ ١٠,٢٣١ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣,١٧٥ ألف درهم) محمولة نتيجة تخفيض لذم مدينة طوبيلة الأجل.

تم خلال السنة الحالية رسملة تكلفة الإقراض المتعلقة بالعقارات الفندقية قيد الإنشاء والبالغة ٢٦,٥٢٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩,١٦٦ ألف درهم) ضمن الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح ٥).

٤٥ ربحية السهم

فيما يلي ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧	أرباح السنة (ألف درهم)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم (ألف درهم)
٠,٠١٥	٠,١٠١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

لم يكن هناك أثر تخفيض بالنسبة لربحية السهم الأساسية وذلك نظراً لعدم وجود أي التزامات مستحقة في هذا الخصوص لدى الشركة كما في تاريخ التقرير.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٤٦ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تدخل المجموعة، في سياق أعمالها العادية، في معاملات تتم وفقاً للشروط والأحكام المنقولة عليها مع موسسات تجارية أخرى أو أفراد ينطبق عليهم تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤.

إن المعاملات الجوهرية التي أبرمتها المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	كبار موظفي الإدارة بالمجموعة
ألف درهم	ألف درهم	بيع عقارات
-	١,٨٦٠	أعمال المقاولة من الباطن وشراء خدمات
٤,٧٤٠	-	فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والمدرجة في البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	المستحق لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٩)
ألف درهم	ألف درهم	مكافآت كبار موظفي الإدارة
٣١,٣١٥	٤,٩٥٣	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	رواتب ومكافآت
ألف درهم	ألف درهم	مكافآت نهاية الخدمة
٧,٢٥٣	١١,١٠٧	مكافآت مجلس الإدارة
٤١٧	٣٨٩	
٧,٠٠٠	-	
١٣,٦٧٠	١١,٤٩٦	

اقتراح مجلس الإدارة مكافأة بمبلغ ٨ مليون درهم لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. يخضع هذا المقترح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية، ولم يتم إدراجها كالالتزام في هذه البيانات المالية الموحدة.

٤٧ الارتباطات

فيما يلي الارتباطات الجوهرية المتعلقة بالتطوير العقاري:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	المعتمدة والمعacted عليها
ألف درهم	ألف درهم	
٣٧٠,٦٥٩	١,١٤٤,٥٢٣	

تمثل الارتباطات المذكورة أعلاه قيمة العقود التي أبرمتها المجموعة بما في ذلك العقود الضئيلة لبناء العقارات، بالصافي بعد خصم أي ذمم دائنة أو مستحقات كما في نهاية السنة.
لا يتضمن البند أعلاه أي التزامات تجاه الأطراف ذات العلاقة (٢٠٢٢: لا شيء).

٤٨ توزيعات الأرباح

اقتراح أعضاء مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بواقع ٠٠٣٠ درهم للسهم الواحد (٢٠٢٢: لا شيء) بقيمة تبلغ ٦٠ مليون درهم، بالإضافة إلى أسهم منحة بنسبة ٤٪ (٢٠٢٢: لا شيء) وتبلغ قيمتها ٨٠ مليون درهم. يخضع هذا المقترح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم استلامه نظير بيع أصل أو المبلغ اللازم دفعه لتحويل التزام في إطار معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق، في تاريخ القياس. وعلى هذا النحو، يمكن أن تنشأ فروق بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. يستند تعريف القيمة العادلة إلى افتراض أن المجموعة مستمرة في عملها دون أي نهاية أو مطلب لتقليل حجم عملياتها بشكل جوهري أو إجراء معاملة بشروط معاكسة.

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية والالتزامات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية تقارب قيمتها العادلة.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة
يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس المستوى ٣ للقيم العادلة للأدوات المالية في بيان المركز المالي الموحد، بالإضافة إلى المدخلات الجوهرية المستخدمة وغير ملحوظة. لم يكن هناك أي تغيير في طرق وأساليب التقييم المطبقة عن العام السابق.

نوع	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات	الجواهرية الغير العادلة	الجواهرية الغير الملحوظة بالقيمة العادلة	علامة المدخلات
حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة - مسجلة	نموذج تقييم صافي الأصول / صافي قيمة الأصول المعدل لعدم توافق معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة.	صافي قيمة الأصول / نموذج السوق	كما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.	السوق	السوق
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	نموذج تقييم صافي قيمة الأصول لعدم توافق معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. يتم تطبيق نموذج الأصول السوق	صافي قيمة الأصول	كما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.	السوق	السوق

قياس القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد
يقدم الجدول التالي تحليلًا للأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة، مجتمعة في المستويات من ١ إلى ٣ بناء على الدرجة التي يمكن عندها ملاحظة القيمة العادلة:

- المستوى ١: قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة.
- المستوى ٢: قياسات القيمة العادلة المشتقة من المدخلات غير المدرجة والمتضمنة في المستوى ١ والتي يتم رصدها للأصول أو الالتزامات، سواء بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تشمل المدخلات للأصول أو الالتزامات والتي لا تستند على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٤٩ قياس القيمة العادلة (تابع)

الإجمالي ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الأول ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
٤٠,٤٧٠	٤٠,٤٧٠	-	-
٣,٤٤٩	٣,٤٤٩	-	-
١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٣٢,٧٠٨	-	-
٢٨,٠٩٨	٢٨,٠٩٨	-	-
١,٥٨٤,٣٢٥	١,٥٨٤,٣٢٥	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة
أصول مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
استثمارات عقارية
استثمارات عقارية قيد التطوير

لم تكن هناك أي تحويلات، خلال العام الحالي والسابق، بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة ولم تكن هناك تحويلات إلى أو من المستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات والأساليب المحاسبية الهامة المتتبعة، بما في ذلك أساليب الاعتراف وأساس القياس والأساس الذي يتم بناء عليه إدراج الإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بكل فئة من فئات الأصول المالية والالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية ضمن الإيضاح رقم ٤ حول البيانات المالية الموحدة.

الإجمالي ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطافة ألف درهم	٤١ ديسمبر ٢٠٢٣ استثمارات ذمم مدينة تجارية وأخرى * أرصدة مصرافية
٤٣,٥١٩	٤٠,٤٧٠	٣,٤٤٩	-
٩٢٢,١٠٩	-	-	٩٢٢,١٠٩
٤٥٧,٥٦٥	-	-	٤٥٧,٥٦٥
١,٤٠٣,١٩٣	٤٠,٤٧٠	٣,٤٤٩	١,٣٧٩,٦٧٤
٤٥,٥٥٥	٤٠,١٠٨	٥,٤٤٧	-
٧٢١,٧١٦	-	-	٧٢١,٧١٦
٤٩٢,٤٩١	-	-	٤٩٢,٤٩١
١,٢٥٩,٧٦٢	٤٠,١٠٨	٥,٤٤٧	١,٢١٤,٢٠٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
استثمارات
ذمم مدينة تجارية وأخرى *
أرصدة مصرافية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
استثمارات
ذمم مدينة تجارية وأخرى *
أرصدة مصرافية

* يستثنى منه المصروفات المدفوعة مقدماً وضريبة القيمة المضافة المدينة.

٢٩ قياس القيمة العادلة (تابع)

الإجمالي ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطئية ألف درهم	الالتزامات المالية ٢٠٢٣ ديسمبر قروض مصرفيّة النّم الدائنة التجاريّة والمستحقات والالتزامات الأخرى
١,٢٣٣,١٠٩	-	١,٢٣٣,١٠٩	
٤٨٦,٢٨٦	-	٤٨٦,٢٨٦	
١,٧١٩,٣٩٥	-	١,٧١٩,٣٩٥	
١,٣٥٣,٢٨١	-	١,٣٥٣,٢٨١	
٤١٥,٠١٩	-	٤١٥,٠١٩	
١,٧٦٨,٣٠٠	-	١,٧٦٨,٣٠٠	

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛
- مخاطر السوق.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرّض المجموعة للمخاطر المبيّنة أعلاه، وكذلك أهداف المجموعة وسياساتها والطرق المستخدمة لقياس وإدارة المخاطر، وإدارة المجموعة لرأس المال.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الشاملة عن وضع إطار إدارة المخاطر بالمجموعة والإشراف عليه. إن إدارة المجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة وتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن نشطتها. يتضمن إطار إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة مجموعة من سياسات إدارة المخاطر المؤقتة رسميًا في مجالات معينة، وممارسات إدارة المخاطر غير رسمية في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان
تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر من تعرّض المجموعة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في الأداء المالي من الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلّق بأصولها المالية، وبشكل رئيسي النّم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة المصرفيّة.

تمثل القيمة الفترية للأصول المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم مخصص انخفاض القيمة، الحد الأقصى للتعرّض للمجموعة لمخاطر الائتمان. يتم تكوين مخصص انخفاض القيمة عندما يكون هناك حدث خسارة محدد والذي، بناءً على الخبرة السابقة، يعد دليلاً على انخفاض إمكانية استرداد التّنفقات النقدية.

تقوم المجموعة بمراقبة جميع الأصول المالية التي تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة لتقدير ما إذا كان هناك لُقْد كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني. إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، ستقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة بدلاً من خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تتعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان من نشطتها التشغيلية على الأصول المالية التالية:

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

النفء المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر الائتمان للعملاء وتتضمن سياسة وإجراءات المجموعة المعهود بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الندم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الندم المدينة من بيع العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بسداد الدفعات على أقساط على مدى فترة تتراوح من سنة إلى ١٠ سنوات. تتنقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع والشيكات الموجلة للرصيد المتبقي في وقت التسلیم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقارات إلى العميل حتى يتم سداد المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسارة المالية لدى المجموعة يسبب عجز العميل عن السداد هي منخفضة حيث يعتبر سند ملكية العقارات بمثابة ضمان للندم المدينة.

تعتبر المجموعة الندم المدينة التجارية مختلفة عن السداد عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة ٩٠ يوماً عن موعد استحقاقها. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن الندم المدينة التجارية متغيرة عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المرجح أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة.

يتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تتركز معدلات المخصصات على أيام التأخير عن السداد لتجميع قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي حسب نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة بالاحتمالات، والقيمة الزمنية للنقد والمعلومات المعقولة والمدعومة المتوفرة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. بشكل عام، يُطرح فكرة شطب ذمم مدينة تجارية معينة إذا تأخر موعد استحقاقها لأكثر من سنة واحدة، دون اتخاذ إجراءات قانونية بهذا الشأن.

تقوم المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بالندم المدينة التجارية على أنه منخفض، حيث إن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء. يتضمن الإيضاح ١١ معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان على الندم المدينة التجارية للمجموعة وأصول العقود باستخدام خسارة الائتمان المتوقعة.

أرصدة مصرفيّة

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزانة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تعتبر المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك ضئيلة نظراً لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية منوحة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية وقابلة للاستدعاء عند الطلب. وبالنظر إلى هذه العوامل، قامت الإدارة بتقييم أن هناك حد أدنى من مخاطر الائتمان في النقد وما يعادله.

نفء مدينة أخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الندم المدينة الأخرى، فإن تعرض المجموعة للائتمان ينشأ من تخلف الطرف المقابل عن السداد مع الحد الأقصى للتعرض الذي يساوي القيمة الدفترية لهذه الأصول.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة بالصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالالتزاماتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال أصول مالية أخرى. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والظروف الحرجية دون تكبّد خسائر غير مقبولة أو تعرّض سمعة المجموعة للخطر.

إن المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق مجلس الإدارة، والتي قامت ببناء إطار ملائم لإدارة مخاطر السيولة لإدارة متطلبات التمويل وإدارة السيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمجموعة. تغير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بالاحتياطيات الكافية من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قروض مصرافية
	أقل من سنة واحدة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية ألف درهم	
-	٤٨٦,٢٨٦	٤٨٦,٢٨٦	٤٨٦,٢٨٦	
١,٠١٥,٧٧٥	٥٢٢,٩٤٣	١,٥٣٨,٧١٨	١,٢٣٣,١٠٩	
١,٠١٥,٧٧٥	١,٠٠٩,٢٢٩	٢,٠٤٥,١٠٤	١,٧١٩,٣٩٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قروض مصرافية	التدفقات النقدية			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قروض مصرافية
	تدفقات نقدية واردة ألف درهم	١ ينایر ألف درهم	٤١٥,٠١٩	
-	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	
١,٠٢٢,٥٥٣	٦٠٥,٠٨٨	١,٦٢٨,٦٤١	١,٣٥٣,٢٨١	
١,٠٢٢,٥٥٣	١,٠٢٠,١٠٧	٢,٠٤٣,٦٦٠	١,٧٦٨,٣٠٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قروض مصرافية	التدفقات النقدية			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قروض مصرافية
	تدفقات نقدية صادرة ألف درهم	١ ينایر ألف درهم	٨٨٣,١٥٠	
(١١١,٤٦٧)	٩٦,٢٤٧	٨٩٨,٣٧٠	٨٨٣,١٥٠	القرض المصرافية (باستثناء السحبويات على المكتفوف)
(٣٤,٢٦٦)	-	٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	الأرباح غير المطالب بها
(١٤٤,٧٣٣)	٩٦,٢٤٧	٩٣٧,٣٦٥	٨٨٨,٨٧٩	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قرض مصرافية	التدفقات النقدية			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الننم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى قرض مصرافية
	تدفقات نقدية صادرة ألف درهم	١ ينایر ألف درهم	٨٩٨,٣٧٠	
(٣٦٠,٦٥٦)	٤٢٣,٧٦٩	٨٣٥,٢٥٧	٨٩٨,٣٧٠	القرض المصرافية (باستثناء السحبويات على المكتفوف)
(٤,١٤٥)	-	٤٣,١٤٠	٣٨,٩٩٥	الأرباح غير المطالب بها
(٣٦٤,٨٠١)	٤٢٣,٧٦٩	٨٧٨,٣٩٧	٩٣٧,٣٦٥	

٢٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تأثر دخل المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

(ا) مخاطر العملات

تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. ليس لدى المجموعة أي تعرض جوهري لمخاطر العملات الأجنبية حيث إن غالبية المعاملات مقومة بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو بعملات أخرى، حيث يتم ربط العملات الأخرى حالياً بالدولار الأمريكي.

(ب) مخاطر أسعار الأسهم

إن غالبية الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة هي في أسهم غير مدرجة. يتم تقدير الأوراق المالية غير المدرجة من قبل الخبراء في تاريخ كل تقرير. تمثل مخاطر الأسهم في مخاطر زيادة أو نقصان القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات الأسهم الفردية. تشمل مخاطر أسعار الأسهم من أدوات حقوق الملكية التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة الأوراق المالية في محفظتها الاستثمارية بناءً على مؤشرات السوق، والتي تتم إدارتها من قبل فريق مؤهل. الهدف الأساسي لاستراتيجية الاستثمار الخاصة بالمجموعة هو تحقيق أعلى عائد من الاستثمار.

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر أسعار الفائدة على أدواتها ذات الأسعار المتغيرة، أي القروض المصرفية. وتُنبع هذه المعدلات لأسعار الفائدة التجارية العادية، على النحو الذي تحدده ظروف السوق.

في تاريخ التقرير، كان بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل فائدة للمجموعة كما يلي:

أدوات ذات أسعار فائدة متغيرة	الالتزامات المالية	قروض مصرفية
٢٠٢٢ الف درهم	٢٠٢٣ الف درهم	
١,٣٥٣,٢٨١	١,٢٢٣,١٠٩	

تحليل الحساسية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

كان من الممكن أن يؤدي التغيير المحتمل بشكل معقول بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة كما في تاريخ التقرير إلى زيادة/(نقص) حقوق الملكية الموحدة والأرباح أو الخسائر الموحدة وبيان المركز المالي الموحد بالمبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

الأرباح أو الخسائر الموحدة

زيادة بمقدار	انخفاض بمقدار
١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس
الف درهم	الف درهم

١٢,٣٣١	(١٢,٣٣١)
١٣,٥٣٣	(١٣,٥٣٣)

٢٠٢٣ ديسمبر	ال أدوات ذات سعر الفائدة المتغير
٢٠٢٢ ديسمبر	ال أدوات ذات سعر الفائدة المتغير

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال المجموعة، يشمل رأس المال كلاً من رأس المال المصدر والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والاحتياطي القيمة العادلة والاحتياطيات الأخرى والأرباح المحتجزة.

تمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وذلك للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنن والسوق والحفاظ على التطوير المستقبلي للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، بالإضافة إلى مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال العام والعام السابق.

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة هيكل رأس المال بشكل منتظم. وجزء من هذه المراجعة، تأخذ الإدارة في الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة برأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه في ضوء تغير الظروف الاقتصادية ونموذج أعمالها وبيان المخاطر.

٣١ المعلومات القطاعية

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تنظيم المجموعة إلى أربع قطاعات تشغيلية رئيسية: مبيعات العقارات، وتأجير العقارات، والضيافة وغيرها (بما في ذلك إيرادات إدارة المرافق). المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع على حدى درجة أدناه:

	الإجمالي	أخرى	عمليات الفنادق	إيجار العقارات	مبيعات العقارات	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٨,٢١٩ (٢٦٧,٧١٤)	٢٦,١٥٨ (٣١,٣٩٢)	٧١,٣٨٩ (٣١,٥٣٥)	٢٨,٨٥٧ (٣١,٤٨٨)	٢٨١,٨١٥ (٢٠١,٦٣٩)	٢٨١,٨١٥ (٢٠١,٦٣٩)	٤٠٨,٢١٩ (٢٦٧,٧١٤)
١٤٠,٥٠٥ (٥,٢٣٤)	٣٩,٨٥٤ (٣٩,٨٥٤)	٢٥,٧٠٩ (٢٥,٧٠٩)	-	-	-	١٤٠,٥٠٥ (٥,٢٣٤)
٦,٣١٥,٠٦٩ ٢,١٩٢,٩٠٠ ٢٧٥,١٨٤	٩٥٧,٩١٣ ٩٤٢,١٦٥ ٣,٨٠٦	١,٣٦٢,٦٥٧ ٥٥٢,٠٤٦ ٢٢٤,٤٧٥	١,٦٠٣,٣١٥ ١٥٤,٥٦٩ ٣٦,٩٠٣	٢,٣٩١,١٨٤ ٥٤٤,١٢٠ -	٢,٣٩١,١٨٤ ٥٤٤,١٢٠ -	٦,٣١٥,٠٦٩ ٢,١٩٢,٩٠٠ ٢٧٥,١٨٤
٣٤٦,٤٠٠ (١٣,٢٠٩)	٦٩,٠٨٧ (٢٧,٦٩٩)	٢٧,٦٩٩ (٢٦٢,٨٢٣)	-	-	-	٣٤٦,٤٠٠ (١٣,٢٠٩)
١,٠٠٤,٨٩١ (٦٥٨,٤٩١)	٢٦,٨٥٠ (٤٠,٠٥٩)	١١٦,٠٧٤ (٤٦,٩٨٧)	٢٩,٧٩٧ (٢٠,٩٨)	٨٣٢,١٧٠ (٥٦٩,٣٤٧)	٨٣٢,١٧٠ (٥٦٩,٣٤٧)	١,٠٠٤,٨٩١ (٦٥٨,٤٩١)
٢٠٢٣ ديسمبر						٢٠٢٣ ديسمبر
٢٠٢٢ ديسمبر						٢٠٢٢ ديسمبر
المصروفات الرأسمالية						المصروفات الرأسمالية
أرباح القطاع						أرباح القطاع
إجمالي الأصول						إجمالي الأصول
إجمالي الالتزامات						إجمالي الالتزامات
المصروفات الرأسمالية						المصروفات الرأسمالية
أرباح القطاع						أرباح القطاع
إجمالي الأصول						إجمالي الأصول
إجمالي الالتزامات						إجمالي الالتزامات
المصروفات الرأسمالية						المصروفات الرأسمالية

٤٢ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنیف بعض المبالغ في البيانات المالية للسنة السابقة لتتوافق مع العرض المتبع في السنة الحالية. ومع ذلك، لا يوجد أي تأثير على إجمالي حقوق الملكية المعلن عنها سابقاً وأرباح السنة وصافي التغير في النقد وما يعادله. إعادة التصنيف هي كما يلي:

كما هو مبين حالياً	إعادة التصنيف	كما هو مبين سابقاً	بيان المركز المالي الموحد
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٤٠,٩٠٧	١٢١,٢٢١	١٩,٦٨٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى (الجزء غير المتداول) (إيضاح ٩)
٣٠٦,١٧٧	(١٢١,٢٢١)	٤٢٧,٣٩٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى (الجزء المتداول) (إيضاح ٩)

٤٣ ضريبة الدخل على الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال "قانون ضرائب الشركات"، وذلك لسن نظام ضرائب الشركات الجديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري نظام ضريبة الشركات الجديد لفترات المحاسبة التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. بما أن السنة المحاسبية للمجموعة تنتهي في ٣١ ديسمبر، فإن تاريخ التطبيق الفعلي من قبل المجموعة سيبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مع تقديم الإقرار الأول في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. يفرض قانون ضريبة الشركات معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز الحد المقرر. وفقاً للتقييم الذي أجرته المجموعة، لا يوجد تأثير جوهري للضريبة المؤجلة من حيث قانون ضريبة الشركات على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٤٤ الأحداث اللاحقة

عقب نهاية السنة، وبتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٤، بدأ الفندق الخاص بالمجموعة المشيد مؤخراً، منتجع أنا إنرا ميناء العرب رأس الخيمة، عملياته التجارية.

لم تكن هناك أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي الموحد والتي من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.