

Date: 12 February 2024

Ref: RAKP-LD-E-0003-120224-05

التاريخ : 12 فبراير 2024

الإشارة : RAKP-LD-E-0003-120224-05

MS/ Disclosures & Compliance Dep
Abu Dhabi Securities Exchange

السادة / قسم الإفصاح والإمتثال
المحترمين
سوق أبوظبي للأوراق المالية

**Subject: Results of RAK Properties
Board of Directors Meeting NO (1/2024)**

**الموضوع : نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة
رأس الخيمة العقارية رقم (2024/1)**

Dear sir,

تحية طيبة وبعد ،،،

With reference to above mentioned subject, please be informed that the Board of Directors decided at its meeting NO (1/2024) held on Monday 12 February 2024, the following:

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى التكرم بالعلم بأن مجلس إدارة الشركة قرر في اجتماعه رقم (2024/1) المنعقد يوم الاثنين الموافق 2024/02/12، ما يلي :

1. Approved the audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023. المنتهية في 31 ديسمبر 2023. اعتماد البيانات المالية الموحدة والمدققة للسنة المالية
2. Invitation to the company shareholders to conduct AGM on Wednesday, 20 March 2024 after obtaining the approval of the Securities and Commodity Authority. توجيه الدعوة إلى مساهمي الشركة لعقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية يوم الأربعاء الموافق 20 مارس 2024، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.
3. Recommending to the AGM to distribute a cash dividend of 3% and bonus shares of 4% of the company's capital for the financial year ended December 31, 2023. رفع مقترح للجمعية العمومية بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 3% وأسهم منحة بنسبة 4% من رأس مال الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
4. Recommending to the General Assembly to increase the company's capital through the entry of a strategic partner, after obtaining the approval of the Securities and Commodities Authority. رفع توصية للجمعية العمومية بزيادة رأس مال الشركة من خلال دخول شريك إستراتيجي وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.
5. The Board further deliberated in other administration matters. كما تداول المجلس في بعض الأمور الإدارية الأخرى.

Best Regard,

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام ،،،

معن عبد الكريم
المستشار القانوني
Maen Abdul Kareem
Legal Adviser

رأس الخيمة العقارية
RAK PROPERTIES

نسخة إلى السادة / هيئة الأوراق المالية والسلع المحترمين

تقرير مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

يسرنا و بالنيابة عن مجلس إدارة شركة رأس الخيمة العقارية أن نعرض عليكم النتائج المالية للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المؤشرات المالية الرئيسية لعام 2023:

- بلغت إيرادات السنة 1,004.89 مليون درهم إماراتي مقابل 408.22 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ صافي الربح للسنة 201.82 مليون درهم مقابل 30.79 مليون درهم للفترة المماثلة من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الدخل الشامل للسنة 181.98 مليون درهم مقابل 20.97 مليون درهم للفترة نفسها من العام الماضي.
- بلغ إجمالي الأصول 6.46 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2023 مقابل 6.32 مليار درهم في 31 ديسمبر 2022.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية 4.30 مليار درهم في 31 ديسمبر 2023 مقابل 4.12 مليار درهم في 31 ديسمبر 2022

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	البيان (المبالغ بملايين الدراهم)
		قائمة الدخل
408.22	1,004.89	الإيرادات
(267.71)	(658.49)	التكلفة
140.51	346.40	مجمّل الربح
65.79	256.54	الربح التشغيلي
30.79	201.82	صافي الربح
20.97	181.98	إجمالي الدخل الشامل

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	المركز المالي (المبالغ بملايين الدراهم)
5,285.17	5,408.12	أصول غير متداولة
1,029.90	1,050.79	أصول متداولة
6,315.07	6,458.91	إجمالي الأصول
1,339.47	1,311.19	مطلوبات غير متداولة
853.43	843.37	مطلوبات متداولة
4,122.17	4,304.35	إجمالي حقوق المساهمين
6,315.07	6,458.91	إجمالي حقوق المساهمين و المطلوبات

ملخص أهم التطورات في مشاريع الشركة:

المشاريع السكنية:

- 1. جلفار ريزيدنس برج سكاني في جزيرة الريم ، أبوظبي يتكون من 266 شقة**
أ. خلال العام، بدأت شركة رأس الخيمة العقارية مبيعات هذا البرج المكتمل في أبو ظبي وحظيت باستجابة استثنائية في السوق حيث تم بيع 100% من الوحدات التي تم طرحها للبيع.
ب. **باي ريزيدنس - المرحلة الأولى ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ**
أ. يتقدم بناء هذين البرجين وفقاً لخطة التطوير.
ب. تم بيع كلا البرجين بالكامل .
- 3. باي ريزيدنس المرحلة الثانية ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مطلة على الشاطئ**
أ. تم إطلاق عملية بيع هذين البرجين المكونين من 324 شقة في الربع الأول من عام 2023 وتم بيعهما بالكامل.
ب. يتقدم بناء هذين البرجين وفقاً لخطة التطوير.
- 4. نسيم لوفتس في باي ريزيدنس ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية مواجهة للشاطئ.**
أ. تم إطلاق أحدث إضافة لشركة رأس الخيمة العقارية نسيم لوفتس في باي ريزيدنس في السوق وما زالت المبيعات مستمرة.
ب. **جيت واي ريزيدنس 2 ، برج سكاني في جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - يتكون من 146 شقة**
أ. يتقدم البناء في هذا البرج وفقاً لخطة التطوير .
ب. تم بيع جميع الشقق البالغ عددها 146 شقة في هذا البرج بالكامل.
- 6. فيلات ماربيا المرحلة الثانية ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - فلل وتاون هاوس فاخرة.**
أ. لقد بدأ بناء هذه الفلل والمنازل التاون هاوس الإضافية البالغ عددها 89، وهي تتقدم حسب المخطط.
ب. تم إطلاق المبيعات في الربع الأول من عام 2023 وتم بيع 90% من المشروع.
- 7. باي فيوز ، جزيرة الحياة ، ميناء العرب ، رأس الخيمة - مباني سكنية.**
أ. تم إطلاق عملية بيع هذين البرجين المكونين من 344 شقة في نهاية الربع الثاني من عام 2023 وتم بيعهما خلال ساعات قليلة .
ب. بدأ بناء هذين البرجين في الربع الرابع من عام 2023.

8. كيب حياة، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – مباني سكنية.

أ. تم إطلاق بيع هذه الأبراج الأربعة المكونة من 678 شقة في نهاية الربع الثالث من عام 2023 وتم بيع 82% من المشروع بنهاية عام 2023

ب. بدأت إنشاءات المشروع للأبراج الأربعة في نهاية عام 2023

الضيافة:

1. منتج وسبا انتركونتيننتال رأس الخيمة ميناء العرب

حقق الفندق نسبة إشغال و نتائج مالية أعلى مقارنة بالفنادق المنافسة حيث أكمل الفندق سنته التشغيلية الكاملة في عام 2023.

2. فندق ومنتجع أنانتارا ميناء العرب، رأس الخيمة

تم افتتاح الفندق الفاخر الثاني من فئة 5 نجوم والذي يضم 174 غرفة بعد نهاية السنة المالية وبدأ تشغيله اعتبارًا من 02 يناير 2024.

المشاريع القادمة:

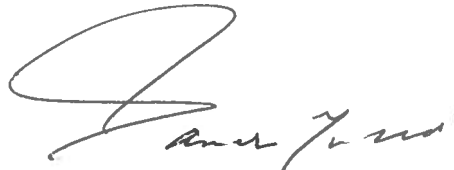
أ) خلال العام، عقدت شركة رأس الخيمة العقارية وشركة إلبينغتون العقارية اتفاقية شراكة في مشروع مشترك لتطوير بناء سكني متميز على الواجهة البحرية في جزيرة الحياة. وتمثل هذه الشراكة دخول شركة إلبينغتون العقارية إلى الإمارة وأول مشروع سكني مشترك سيجلب منظورا جديداً للمعيشة الحصرية على الواجهة البحرية.

ب) عقدت شركة رأس الخيمة العقارية اتفاقية مع نيكي بيتش جلوبال لافتتاح أول منتجج يحمل علامتها التجارية في ميناء العرب برأس الخيمة

ج) أطلقت شركة رأس الخيمة العقارية أحدث أعمالها المتميزة "مشروع كواترو ديل مار"، الذي يقع في موقع رئيسي في جزيرة الحياة، ميناء العرب. يتكون كواترو ديل مار من 4 أبراج ويعد مركز متكامل لأسلوب الحياة العصرية مع وسائل الترفيه والمرافق ذات المستوى العالمي.

لقد كان عام 2023 عام "الإنطلاقة" لشركة رأس الخيمة العقارية. لقد أظهرنا أداءً ماليًا وتشغيليًا قويًا؛ حيث تقدمت أجددتنا للنمو التحويلي بسرعة و على نطاق واسع بفضل مبادراتنا المتنوعة والتي تضمنت تغيير العلامة التجارية لدينا، وعدد من الشراكات المهمة ومشاريع التطوير الإستراتيجية التي أرسيت الأساس للنمو المتسارع للشركة. لقد واصلنا الوفاء بالتزاماتنا في المواقع الرئيسية في ميناء العرب وقمنا ببيع 2000 وحدة عبر خطة

التطوير الرئيسية. أثبتت أصول الضيافة لدينا، بما في ذلك منتج وسبا إنتركونتيننتال، أنها تحظى بشعبية كبيرة وتحقق إيرادات ممتازة، كما أن افتتاح منتج وسبا أنانتارا من فئة الـ 5 نجوم سيضيف جاذبية كبيرة إلى عروض الضيافة الشاملة لدينا في الجزيرة. وبينما نواصل تحقيق عوائد قوية وإدارة أعمالنا بحكمة، فإننا في وضع جيد لمواصلة التقدم في رحلتنا التحويلية. نحن ننتقل إلى المرحلة التالية لشركة رأس الخيمة العقارية حيث نواصل التركيز على جذب العلامات التجارية الفاخرة إلى رأس الخيمة، ومواصلة البناء على محفظة الضيافة، والاستمرار في توظيف رأس المال في الفرص القائمة على أساس القيمة بشكل فعال.


سامح المهدي
الرئيس التنفيذي



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 النقدية الموحد
٥٨ - ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السادة المساهمين،

يسر 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 (408.22 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 و قوة 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. و قد 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. و يجري 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 – مبنى سكني مكون من 146 شقة. يتقدم بناء هذا البرج وفقاً لخطة التطوير. و تم بيع جميع الشقق البالغ عددها 146 شقة في هذا البرج بالكامل.

مشروع فيلا ماربيلا 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. و تم 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. و بدأ بناء هذين البرجين في الربع الرابع من عام 2023.

مشروع كيب حياة، جزيرة الحياة، ميناء العرب، رأس الخيمة – مباني سكنية. تم الشروع في بيع هذه الأبراج الأربعة المكونة من 678 شقة في نهاية الربع الثالث من عام 2023. وقد بدأ إنشاء هذا المشروع الذي يتألف 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، مبنى سكني مكون من 266 شقة. خلال العام، بدأت شركة رأس الخيمة العقارية مبيعات هذا البرج المكتمل البناء في أبوظبي 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 و نتائج مالية أعلى مقارنة بالفنادق المنافسة حيث أنهى الفندق سنته التشغيلية الكاملة في عام 2023.

منتجع أنانتارا ميناء العرب، رأس الخيمة، ثاني أصول الضيافة الفاخرة من فئة 5 نجوم والذي يضم 174 غرفة ، افتتح أبوابه بعد إنتهاء السنة المالية، وبدأ تشغيله اعتبارًا 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 تتعاون شركة رأس الخيمة العقارية مع نيكي 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 و في 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 لعملائنا 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 الاحمد
عضو مجلس الإدارة	محمد مصبح 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 أعربوا عن استعدادهم لإعادة التعيين.

بالنيابة عن مجلس الإدارة،


عبد العزيز عبدالله الزعابي
رئيس مجلس الإدارة

جرائنت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة
فرع الشارقة

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

هاتف +971 6 525 9691

فاكس +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 ٢٠٢٣، وبيان الأرباح والخسائر الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا طبقاً لتلك 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 للاستقلالية)، 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 نعتبر، وفقاً لتقديرنا المهني، الأكثر أهمية بالنسبة لتدقيق للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا بشأنها، علماً بأننا لا نبدى رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد حددنا الأمور الموضحة أدناه واعتبرناها أمور التدقيق الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل
إلى السادة/ 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 ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤٠,١٠٨ ألف درهم) وبلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل الشامل الموحد ما قيمته ١٩,٨٢٨ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: خسائر بقيمة ٩,٨٢٢ ألف درهم).

إن تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات غير المدرجة ينطوي على أحكام جوهرية تُحدد بناءً على تقييمات يُجريها مقيمون خارجيون.

لقد حددنا تقييم القيمة العادلة للاستثمارات غير المدرجة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأمر 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 مقيمين خارجيين؛
- قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات وتخصص المقيمين الخارجيين في الاستثمارات التي تم تقييمها وأخذنا بعين الاعتبار موضعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كانت طرق التقييم المستخدمة تتوافق مع المعايير الموضوعية لتقييم الاستثمارات وتحديد القيمة العادلة؛
- قمنا باختيار عينة من المدخلات، إن وجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛
- قمنا بالاستعانة باستشاريين لدينا مختصين 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 الإفصاحات 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 ٢٠٢٣ تبلغ قيمتها ١,٥٣٢,٧٠٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٥٥٩,٠١٦ ألف درهم) والتي تشمل 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 ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٩,٤٢٥ ألف درهم) (كما هو مبين في الإيضاح رقم ٦).

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 وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها. تعتبر التقييمات حساسة للغاية للافتراضات الرئيسية المطبقة عند تحديد المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة ويمكن أن يكون للتغيير البسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.

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 وتخصص المقيمين الخارجيين في تقييم الاستثمارات العقارية محل التقييم وأخذنا بعين الاعتبار موضعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كانت طرق التقييم المستخدمة تتوافق مع المعايير الموضوعية 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 الاستثمارات العقارية (تابع)

- قمنا بالاستعانة باستشاريين لدينا مختصين في عمليات التقييم لمراجعة منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية المستخدمة من خلال مقارنتها 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 تتوافق مع سجلات العقارات الأساسية؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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

لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ٣٨,٥٥٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٤٢,١٤٠ ألف درهم) وعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة ١,٣٤١,٨٦٩ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٦٩٦,٦٦٢ ألف درهم) (الإيضاحين رقم ٨ و ١٢). بلغت خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢,٢٨٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٥,٨٥٨ ألف درهم) لعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة، و ٧١٠ 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 للتحقق، أيهما أقل. كلفت المجموعة مقيم عقاري مستقل لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من جزء كبير من عقاراتها. تنطوي عملية التقييم على أحكام جوهرية لتحديد وتقدير الافتراضات الرئيسية التي سيتم تطبيقها. يقتضي تقييم القيمة القابلة للتحقق 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 وتخصص المقيمين الخارجيين وأخذنا بعين الاعتبار موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- بمساعدة أخصائي التقييم الداخلي لدينا، قمنا بفحص وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة عند تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدر؛
- فحصنا عينة من المدخلات، إن وجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛
- فحصنا عينة من صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال مقارنة تكلفة العقار بأسعار البيع المقدر وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لهذه العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك إن وجد؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإفصاحات 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 تقديرات.

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 أصولاً بدون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق نافذ في شأن المدفوعات المتعلقة بالوفاء بالتزامات الأداء خلال مدة العقد.

عندما يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وتتعرف بالإيرادات المتناسبة مع حد الوفاء بالتزامات الأداء كما في نهاية كل فترة تقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات كأمر 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 وقياسها 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 وفقاً 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 للاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية معينة، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشاريع الرئيسية؛
- فحصنا عينة للتأكد من أن الإيرادات تكون وفقاً للعقد المبرم مع العميل وأن التكاليف المتكبدة تكون وفقاً للتقدم المحرز في تطوير المشروع بناءً على شهادة / فواتير الدفع المعتمدة. قمنا بفحص نسبة إنجاز المشروع من خلال مقارنة التكاليف المتكبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛ و
- قمنا بتقييم مدى توافق الإفصاحات 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، تنحصر مسؤوليتنا في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو ما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو ما إذا اتضح وجود أي أخطاء جوهرية بها.

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 لنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها، بأن هناك أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن هذا الأمر. ليس لدينا ما يستوجب الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

وفي حال وجود خطأ جوهري في المعلومات الأخرى أثناء قراءة تقرير مجلس الإدارة، يتعين علينا إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة 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 الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وبما يتوافق مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكين 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 المحاسبي ما لم تعترض 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 معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن عملية التدقيق وفقاً 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.

كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم 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 أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه، في تقرير مدقق الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو نقوم بإصدار رأي معطل في حالة كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تعرض المعاملات والأحداث ذات الصلة بما يحقق طريقة العرض العادلة.
 - الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة داخل المجموعة لإبداء رأي عن البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن توجيه عملية التدقيق للمجموعة وتنفيذها والإشراف عليها، وتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا التدقيقي.
- نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من بينها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال تدقيقنا.
- كما نقوم بتزويد مسؤولي الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، حيث نقوم بالتواصل معهم وإبلاغهم حول كافة العلاقات وغيرها من الأمور التي قد يعتقد أنه من المحتمل أن يكون لها تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا والضوابط والضمانات ذات الصلة التي من شأنها أن تحافظ على استقلاليتنا حيثما كان ذلك ملائماً.
- من بين الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت ذات أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا الخاص بالتدقيق ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا وذلك في حال كان من المتوقع أن يؤدي هذا الإفصاح إلى عواقب سلبية تفوق المنفعة العامة التي من الممكن تحقيقها من جراء الإفصاح.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- ١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي نعتبرها 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 بدفاتر 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 ٢٠٢٣؛
- ٦) يبين الإيضاحان رقم ١٩ و ٢٦ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات والأرصدة الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تمت بموجبها؛
- ٧) بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا أي شيء يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أيًا 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 ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.



جراثنتون
فأروق محمد

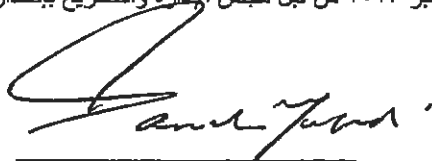
سجل منقحي الحسابات رقم: ٨٦
الشارقة، ١٢ فبراير ٢٠٢٤

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الأصول
			الأصول غير المتداولة
			ممتلكات ومعدات
١,٦٤٨,٧٣٧	١,٨٦٨,٢٠٥	٥	استثمارات عقارية
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٣٢,٧٠٨	٦	استثمارات عقارية قيد التطوير
٤٤,٢٩٩	٢٨,٠٩٨	٧	عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
١,٥٠١,٤٧٢	١,٣٤١,٨٦٩	٨	استثمارات
٤٠,١٠٨	٢٠,٢٧٠	٩	استثمار في مشروع مشترك
-	٦٨,٠٦٩	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٩١,٥٣٤	٥٤٨,٩٠٠	١١	
٥,٢٨٥,١٦٦	٥,٤٠٨,١١٩		
			الأصول المتداولة
١٩٥,١٩٠	-	٨	عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
١,٣٨٠	١,٦١٨		المخزون
٥,٤٤٧	٣,٢٤٩	٩	استثمارات
٤٢,١٤٠	٣٨,٥٥٢	١٢	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
٢٩٢,٩٦٧	٥٤٩,٦٦٧	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤٩٢,٧٧٩	٤٥٧,٧٠٥	١٣	نقد وأرصدة مصرفية
١,٠٢٩,٩٠٣	١,٠٥٠,٧٩١		
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٤٥٨,٩١٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٥	احتياطي نظامي
٤٠٩,٠٥٧	٥٨٩,٧٧٨		أرباح محتجزة
٧١٣,١١٢	٧١٤,٥٧٧	١٦	احتياطيات أخرى
٤,١٢٢,١٦٩	٤,٣٠٤,٣٥٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٤,٠٥١	٥,٦٣٥	١٧	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٠٦,٠٣٠	٧٨١,٠٤٢	١٨	قروض
٣٨٨,٤٨٤	٣٦٩,٦٦٢	٦	منع حكومية مزجلة
١٤٠,٩٠٧	١٥٤,٨٤٦	١٩	ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
١,٣٣٩,٤٧٢	١,٣١١,١٨٥		
			الالتزامات المتداولة
٥٤٧,٢٥١	٤٥٢,٠٦٧	١٨	قروض
٣٠٦,١٧٧	٣٩١,٣٠٣	١٩	ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
٨٥٣,٤٢٨	٨٤٣,٣٧٠		
٢,١٩٢,٩٠٠	٢,١٥٤,٥٥٥		إجمالي الالتزامات
٦,٣١٥,٠٦٩	٦,٤٥٨,٩١٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

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


سامح المهدي
الرئيس التنفيذي


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 الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	٢٠	إيرادات
(٢٦٧,٧١٤)	(٦٥٨,٤٩١)	٢١	تكلفة الإيرادات
١٤٠,٥٠٥	٣٤٦,٤٠٠		إجمالي الأرباح
(٩٩,٨٥٤)	(١٣٩,٣٨٠)	٢٣	مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية
٢٦,٨٠٨	٢٧,٣٨٦	٢٢	إيرادات أخرى
٢٩,٤٢٥	٢٨,٦٤٦	٦	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	٦٩	١٠	الحصة في أرباح مشروع مشترك
(٢٥,٨٥٨)	(٢,٩٩٨)	١٢, ٨	خسائر الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
(٥,٢٣١)	(٣,٥٨٨)	١١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٥,٧٩٥	٢٥٦,٥٣٥		أرباح التشغيل
(٤١,٦٢٢)	(٦٦,١٢٩)	٢٤	تكاليف التمويل
٦,٨١٢	١٣,٦٠٩		إيرادات التمويل
٤٦٩	-	٩	إيرادات توزيعات الأرباح
(٦٦٥)	(٢,١٩٨)	٩	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧		أرباح السنة
٠,٠١٥	٠,١٠١	٢٥	ربحية السهم للسنة - الأساسية والمخفضة (درهم)

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧	أرباح السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى:
		بفود لن يتم إعادة تصنيفها إلى أرباح أو خسائر في الفترات اللاحقة:
		صافي التغير في استثمارات القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩,٨٢٢)	(١٩,٨٣٨)	٩
٢٠,٩٦٧	١٨١,٩٧٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل 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 الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رأس المال ألف درهم	احتياطي نظامي ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	احتياطيات أخرى ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف 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)	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	٣٠,٧٨٩	(٩,٨٢٢)	٢٠,٩٦٧	إجمالي 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	-	٢٠١,٨١٧	أرباح السنة
-	-	-	(١٩,٨٣٨)	(١٩,٨٣٨)	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	٢٠١,٨١٧	(١٩,٨٣٨)	١٨١,٩٧٩	إجمالي 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

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

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٠,٧٨٩	٢٠١,٨١٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			تعديلات:-
٣٢,٩٠٦	٣٦,٢٠١	٥	استهلاك
١,٢٧٥	١,٨٤٢	١٧	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٤٦٩)	-		إيرادات توزيعات الأرباح
٦٦٥	٢,١٩٨		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
(٩٢٧)	-	٢٢	من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٩,٤٢٥)	(٢٨,٦٤٦)	٦	أرباح من استبعاد استثمارات
٢٥,٨٥٨	٢,٢٨٨	٨	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	٧١٠	١٢	تخفيض عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
			تخفيض عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
			خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية
٥,٢٣١	٣,٥٨٨	١١	و ذمم العقود المدينة والأخرى
-	(٦٩)	١٠	الحصة في النخل من مشروع مشترك
(١٤,٣٧٤)	(١٨,٨٢٣)	٦	إطفاء منحة حكومية
(٦,٨١٢)	(١٣,٦٠٩)		إيرادات التمويل
٤١,٦٢٢	٦٦,١٢٩	٢٤	تكاليف التمويل
٨٦,٣٣٩	٢٥٣,٦٢٦		النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
٦,١٧٣	(٢,٤٥٦)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
١٤٤,٤٠٣	٣٤٥,٦٥٩		عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة
(٤٧,١٢٦)	(٣٢٥,٠٣٠)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٦,٨٥٥	١٦٥,٥٩٧		ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى
(٤٦٩)	(٢٣٧)		المخزون
٢٥٦,١٧٥	٤٣٧,١٥٩		صافي التدفقات النقدية من العمليات
(٢٦٢)	(٢٥٨)	١٧	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٢٥٥,٩١٣	٤٣٦,٩٠١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٣٨,٤٩٠)	(٢٢٧,٧٩٥)		إضافات إلى ممتلكات والمعدات
(٧,٤٧٨)	(١٢,٣٣١)	٧	إضافات إلى الاستثمارات العقارية قيد التطوير
٥,٦٩١	١٠,٧٦٤		فوائد مستلمة
٤٦٩	-		توزيعات أرباح مقبوضة
٤٥,١٩٣	-		متحصلات من استبعاد استثمارات
(١٩٤,٦١٥)	(٢٢٩,٣٦٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤,١٤٥)	(٣٣,٢٦٦)		توزيعات أرباح مدفوعة
٤٢٣,٧٦٩	٩٦,٢٤٧	١٨	قروض مستخدمة
(٣٦٠,٦٥٦)	(١١١,٤٦٧)	١٨	قروض مسددة
(٣٨,٤٤٦)	(٥٥,٩٠٩)		فوائد مدفوعة
(٦,٠٠٠)	-		تعويضات مجلس الإدارة المدفوعة
١٤,٥٢٢	(١٠٤,٣٩٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) // الناتجة من الأنشطة
			التمويلية
٧٥,٨٢٠	١٠٣,١٤٤		صافي التغير في النقد وما يعادله
(٧٦,٩٤٧)	(١,١٢٧)		النقد وما يعادله في بداية السنة
(١,١٢٧)	١٠٢,٠١٧	١٣	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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

تتمثل 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 يُذكر غير ذلك.

(د) أساس التوحيد

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

حصة الملكية (%)

الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
راك العقارية إنترناشيونال المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
لاجون مارينا لإدارة وتشغيل السفن ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
راك العقارية تنزانيا المحدودة	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
دولفين مارينا ليميتد	تنزانيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع وسبا إنتركونتيننتال رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
ميناء العرب ذ.م.م *			
راك بروريتيز جابريمنكول بازارلاما أنونيم سيركيتي **	تركيا	٪١٠٠	٪١٠٠
منتجع أنانتارا ميناء العرب رأس الخيمة	الإمارات العربية المتحدة	٪١٠٠	٪١٠٠
ذ.م.م ***			

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

** تأسست في ١١ مايو ٢٠٢٢.

*** تأسست في ١٣ يونيو ٢٠٢٣

تتمثل 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

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا 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 عواندها.

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 المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغييرات 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 والتزامات 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 المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركة التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم تعديل وحذف جميع الأصول والتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية بين شركات المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغيير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإيقاف الاعتراف بالأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة 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 المتبعة في إعداد البيانات الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة السارية 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 وبيان 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 الإفصاح.

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

تشمل 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 التعهدات (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 المبدي، وبالتالي لم يتم تقديم أي إفصاحات بشأنها.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٤ الاعترافات العامة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المدرجة والإفصاحات 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.

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات

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

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتقوم بالاعتراف بالإيرادات بمرور 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)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(أ) 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 أدائها 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 المتكبدة للوفاء بالالتزام الأداء مقارنة بإجمالي المدخلات المتوقعة 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 المتكبدة.

- 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 جوهري، يتعين على المجموعة تعديل مبلغ المقابل المتعهد به نتيجة لآثار القيمة الزمنية للنقود. وذلك لأن المجموعة مطالبة بالاعتراف بالإيرادات بمبلغ يعكس السعر الذي كان العميل سيدفعه مقابل البضائع أو الخدمات المتعهد 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 الجوهري في الذمم المدينة التجارية وذمم العود المدينة المدرجة من قبل المجموعة حيث إن المعاملة تعطي ضمناً تسهيلات تمويلية للعميل لدفع المبلغ في المستقبل.

تقوم المجموعة عادة باستعادة العقارات من العملاء عند إخفاقهم 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 الذمم المدينة التجارية 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 إيراداتها لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل، وتتمتع بمطلق الحرية في التسعير وتعرض أيضاً لمخاطر المخزون والائتمان.

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)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) الاعتراف بإيرادات الضيافة (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 جوهري 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 وتقديم 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 المصانرة

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة 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.

٣-٤ أرصدة العقود

أصول العقود

يعني أصل العقود الحق في الثمن المقابل مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تؤدي 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.

الذمم 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 مقابل قبل قيام المجموعة بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقود عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تعمل المجموعة بموجب العقود.

تكلفة الحصول على عقد

تقوم المجموعة بدفع عمولة مبيعات لموظفيها مقابل بيع وحدات عقارية معينة ورسملة 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 المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بـضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات، على النحو التالي: ملانم
- 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.

٥-٤ إيرادات التمويل

تتكون 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 يخفض بمقداره تحديدًا الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة أو المقبوضات خلال العمر المتوقع للأصل المالي أو الائتزام المالي إلى إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي أو إلى التكلفة المضافة للائتزام المالي.

٦-٤ إيرادات توزيعات الأرباح

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

٧-٤ الممتلكات والمعدات متضمنة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسمة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. تتضمن هذه التكلفة تكلفة 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 تتم 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. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لوقف تشغيل الأصل بعد استخدامه في تكلفة الأصل المعني إذا تم استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص.

إيقاف الاعتراف

يتم إيقاف الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري تم الاعتراف به مبدياً عند الاستبعاد (أي في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم 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 (محسوبة 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

تتم 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 المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية بخصوص انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى إتمام أعمال البناء. عند الانتهاء من البناء، يتم تحويل تكلفة هذه الأصول مع التكلفة العائدة مباشرة 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 تصنيف 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، تتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة عن التغيير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. عندما تكون القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير غير قابلة للتحديد بشكل يعتمد عليه، يتم قياس هذا العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من البناء، أيهما أقرب، والتاريخ الذي أصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس 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 الاستثمارات 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. تتم 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 للتحقق 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 تصنيفه 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 الاستثمارات 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 كمصروف 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 للتكلفة الفعلية.

يتم تحديد تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة على أساس تحديد معين لتكلفتها الفردية. يعتمد تصنيف عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة على أنها متداولة وغير متداولة في التاريخ المتوقع لاكتتمالها.

١٠-٤ الأدوات المالية

(١) التصنيف والقياس

الأصول المالية

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

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة 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 لتحقيق 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 التغييرات 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 المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة تعيين أصل مالي بشكل لا رجعة فيه يستوفي المتطلبات ليتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يزيل أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ 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 الاستحواذ وذلك للأصول غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كالتزامات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. يتم تصنيف الالتزامات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٩ كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو القروض والاقتراضات أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف التزاماتها المالية عند الاعتراف المبني.

الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى

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

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ الأدوات المالية (تابع)

(١) التصنيف والقياس (تابع)

القروض والافتراضات

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 المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية التي يتطلب إلزامياً قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بفرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم تصنيف 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 سُنصفتها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

تُدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المؤخّذ بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبني، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف 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 التصنيف على أساس كل أداة على حده.

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 بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر نتيجة لإيقاف الاعتراف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الالتزامات المالية

بعد الاعتراف المبني، يتم قياس القروض والافتراضات 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 المحفوظ 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 المحفوظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات انخفاض القيمة باستخدام المنهج المبسط. بموجب هذا النهج، تقوم المجموعة بتصنيف أصولها المالية بموجب نهج مكون من ثلاث 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 ثلاث مراحل بناءً على التغيير في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي.

يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المكون من ثلاث مراحل على التغيير في جودة الائتمان للأصول المالية منذ الاعتراف المبدي.

- بموجب المرحلة ١، حيث لم تكن هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، سيتم تسجيل مبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
- بموجب المرحلة ٢، حيث كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي ولكن لا تعتبر الأدوات المالية منخفضة القيمة ائتمانياً، 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 ائتمانياً وسيتم تسجيل مبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر للأصول المالية.

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تستخدم المجموعة نماذج إحصائية لحسابات 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 بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "ذو قيمة ائتمانية منخفضة" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير عكسي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

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

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤ 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.
- تتنازل المجموعة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"؛ وإما (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، وإلى 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، تُعترف المجموعة أيضًا بالتزام مرتبط. يتم قياس الأصل المحول والخصوم المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

الالتزامات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالالتزامات المالية عندما، فقط في حال تم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم المجموعة أيضًا 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 بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات مقترضة) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(٥) المقاصة

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ لمقاصة المبالغ وكانت هناك نية لتسويتها إما على أساس الصافي أو تحقيق الأصول والتسوية المسؤولة في وقت واحد.

١١-٤ التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة التي تشارك في أنشطة تجارية قد تحقق منها إيرادات وتتكبد 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 تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة.

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

المصروفات الرأسمالية للقطاع هي التكلفة الإجمالية المتكبدة خلال السنة لامتلاك الممتلكات والمعدات والتكاليف المتكبدة لشراء استثمارات عقارية أو إعادة تطوير استثمارات عقارية قائمة والتكاليف المتكبدة 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 القيم الدفترية لأصولها غير المالية (بخلاف الاستثمارات العقارية والمخزون وأصول العقود والعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض المتاجرة) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لتعرضها لانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

ومتى تعذر تقدير المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل من الأصول، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحة منتجة للنقد التي ينتمي لها الأصل. عندما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم أيضاً 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 للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المصاحبة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ أحدث 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 للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد أو وحدته المنتجة للنقد في قيمته من الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. إن القيمة من الاستخدام تركز على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الضريبي الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته 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 والاحتياطات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها. يتعين تخصيص احتياطي نظامي بموجب القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢٢) 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 والمنفوعة 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 مبدئياً 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 مؤهلة، والتي هي أصول يكون من الضروري أن تستغرق وقتاً طويلاً لتكون 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 تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

١٦-٤ المخصصات والمستحقات

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

تمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بنهاية فترة التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية (عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود 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 تقريبي حدوث السداد ويمكن قياس مبلغ الذمم المدينة بشكل موثوق.

١٧-٤ مكافآت الموظفين

خطة المساهمات المحددة

خطة المساهمات المحددة 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 الإماراتيون في المجموعة هم أعضاء مقيّدون 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٪ و ٢,٥٪ 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 المحددة.

يتم تحميل التزامات المساهمات في خطط المساهمات المحددة كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالمساهمات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي يتوفر فيه استرداد نقدي أو تخفيض في الدفعات 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 كالتزام متداول، في حين يتم الإفصاح عن المخصص المتعلق بتعويض نهاية الخدمة كالتزام غير متداول.

مكافآت الموظفين قصيرة الأجل

يتم تحميل مكافآت الموظفين قصيرة الأجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام بالمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي بدفع هذا المبلغ نتيجة للخدمة السابقة التي قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

تعويضات مجلس الإدارة

بموجب المادة (١٦٩) من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وفقاً 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 التكلفة التاريخية بعملة أجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروق 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 كعنصر منفصل في حقوق الملكية.

منذ عام ٢٠٢٢، أصبح الاقتصاد التركي اقتصادًا يعاني من التضخم المفرط. قامت الإدارة بإجراء تقييم تفصيلي لأثر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ للتقارير المالية في الاقتصادات ذات التضخم المرتفع. بناءً على التقييم، قررت الإدارة أن تأثير تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩ ليس جوهريًا 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 منظمة 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 الافتراضات 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 للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

- يتم تصنيف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن تسلسل القيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول 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 بكامله في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية بالنسبة للقياس بكامله. بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس منكر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً 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 المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل العقارات. في حالة استخدام طرف آخر لقياس القيم العادلة، يناقش فريق الإدارة مع المثلث أساليب ومدخلات التقييم لاستخدامها وتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج باستيفاء 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، يتألف النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، بعد خصم السحوبات المصرفية على المكشوف 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 بنود قديمة أو بطيئة الحركة. التكاليف هي تلك النفقات المتكبدة 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 والمخفضة 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 المخفضة بتعديل الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٣-٤ 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 إعفاء 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 إعفاء الاعتراف بالأصول منخفضة القيمة على عقود إيجار الأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

تُصنف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الأصل 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 المتكبدة في التفاوض وترتيب عقود إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

٢٤-٤ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

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

- من المتوقع تحققها أو يعتزم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة
- من المتوقع أن يتحقق في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- النقد أو ما يعادله ما لم يتم تقييده من تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة اثني 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 تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ بها بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- من المقرر أن يتم تسويته في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٢٥-٤ 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 المشترك وقررت أنه مشروع مشترك. تتم المحاسبة عن المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالحصص 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 حصص طويلة الأجل تشكل، في جوهرها، جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة)، فإن المجموعة لا تعترف خسائر أخرى، ما لم تكن قد تحملت التزامات أو قامت بسداد دفعات نيابة عن المشاريع المشتركة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٦-٤ 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 والإفصاحات 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.

٢٧-٤ 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 معنية 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 (عقدياً أو عملياً) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها 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 تتكبدها المجموعة ونقل البضائع والخدمات إلى العميل.

اعتبارات الصلة الرئيسية مقابل الوكالة - الخدمات المقدمة للمستأجرين

تقوم المجموعة بترتيب بعض الخدمات المقدمة لمستأجري الاستثمارات العقارية المدرجة في العقود التي تبرمها المجموعة كمؤجر. قررت المجموعة أنها تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى المستأجرين، وذلك لأن لديها القدرة على توجيه استخدام هذه الخدمات والحصول على المنافع منها. عند اتخاذ هذا القرار، اعتبرت المجموعة أنها المسؤولة 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 تتقل السيطرة على هذه الخدمات بمرور الوقت، حيث يتم تقديم الخدمات من قبل مقدمي خدمات الطرف الخارجي، لأن هذا يحدث عندما يحصل المستأجرون على الفوائد من هذه الخدمات ويستهلكونها في نفس الوقت.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقود

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع العقارات، يحق للمجموعة الحصول على ودیعة أولیة. 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 انتمائي محدد.

تكلفة استكمال المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة استكمال المشاريع من أجل تحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والبناء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً لتقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٧-٤ الأحكام (تابع)

(٢) استثمارية الأعمال

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأية أمور جوهرية غير مؤكدة قد تثير شكوكًا 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 جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى جميع من القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وتحاسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

(٤) تصنيف العقارات

أثناء عملية تصنيف العقارات، قامت الإدارة بوضع عدة أحكام. هناك حاجة إلى إصدار حكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري و/أو عقار ومعدات و/أو عقار للمتاجرة. تقوم المجموعة بوضع معايير حتى تتمكن من ممارسة هذا الحكم بشكل متنسق وفقًا لتعريفات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات والممتلكات 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 تنوي الإدارة بيعها خلال سنة واحدة من نهاية تاريخ التقرير.

٢٨-٤ المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات

نناقش أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري 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 التطورات المستقبلية قد تتغير بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغييرات 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 مقارنة المبيعات وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتطلب طريقة التدفقات النقدية المخصومة استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (تشمل معدلات التأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة 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 رسملة الدخل، تم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة بمعدلات مناسبة لتعكس ظروف سوق الاستثمار في تواريخ التقييم. يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية من الإدارة إجراء تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعائدات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة. راجع الإيضاح رقم ٦ والإيضاح رقم ٧ للتقييم 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. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات العقارية التي لم يتم بيعها بعد في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكلفة الإجمالية المتوقعة عند الانتهاء، يتم تسجيل مخصص انخفاض القيمة للخسارة المحددة لخفض تكلفة العقارات قيد التطوير إلى صافي قيمتها القابلة للتحقق.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٨-٤ 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 تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني 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. وتستند 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 التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن احتمالية التعثر 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 الرأسمالية قيد الإنجاز. تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتقييم انخفاض القيمة، إذا كان هناك مؤشر على حدوث انخفاض في القيمة. لتحديد 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 الرأسمالية قيد الإنجاز. وبناء على ذلك، يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك حدث أو حالة خسارة محددة والتي، بناءً على الخبرة السابقة، تعتبر دليلاً على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات أو الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المدرجة عادة على أي مما يلي:

- تعاملات حديثة تتم وفقًا لأوضاع السوق الاعتيادية؛
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالنسب 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 واختبار صحتها باستخدام إما الأسعار من معاملات السوق الحالية التي يمكن ملاحظتها في نفس الأداة أو من بيانات السوق الأخرى المتاحة التي يمكن ملاحظتها. انظر الإيضاح رقم ٢٩ للاطلاع على التقديرات المطبقة والقيمة ذات الصلة.

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	قطع أراضي	مباني	معدات فنادق	أثاث وتجهيزات	كمبيوتر ومعدات مكتبية	سيارات	أعمال رأسمالية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٥٦١,٥٩٨	١٦٩,٢٢٨	-	٤,٨٥٦	٩,٢٨٧	٨٢٩	٧٦٧,٠٢٣	١,٥١٢,٩٣١
إضافات	-	٢,٣٨٤	-	٥٨١	٦٠٢	٥٣٦	٢٣٤,١٧٨	٢٣٨,٢٨١
تحويلات عند الإنهاء	-	٤٩٨,٦٣٤	٣٧,٨٢٩	٢٧,٢٩٨	-	-	(٥٦٣,٧٦١)	-
تحويلات من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)	-	١٤,٧٣٢	-	-	-	-	-	١٤,٧٣٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦١,٥٩٨	٦٨٤,٩٧٨	٣٧,٨٢٩	٣٢,٧٣٥	٩,٩٨٩	١,٣٦٥	٤٣٧,٤٥٠	١,٧٦٥,٩٤٤
إضافات	-	٥,٦٧١	-	١,٣٧٠	٣٢٨	٤٤٤	٢٠٧,٥٢٢	٢١٥,٣٣٥
تحويلات من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)	٢٧,٤٠٦	-	-	-	-	-	-	٢٧,٤٠٦
تحويلات من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)	-	١٢,٦٦٩	-	-	-	-	٢٥٩	١٢,٩٢٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٨٩,٠٠٤	٧٠٣,٣١٨	٣٧,٨٢٩	٣٤,١٠٥	١٠,٣١٧	١,٨٠٩	٦٤٥,٢٣١	٢,٠٢١,٦١٣
الاستهلاك المتراكم:								
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	-	٧١,٠٦٣	-	٤,٥٢٧	٧,٩٦٣	٧٤٨	-	٨٤,٣٠١
المحتمل للسنة	-	٢٣,٦٦٣	٢,٢٣٣	٦,٢٠٥	٧٠٢	١٠٣	-	٣٢,٩٠٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٩٤,٧٢٦	٢,٢٣٣	١٠,٧٣٢	٨,٦٦٥	٨٥١	-	١١٧,٢٠٧
المحتمل للسنة	-	٢٥,٧١٠	٢,٥٢٢	٧,٢٢١	٥٨٥	١٦٣	-	٣٦,٢٠١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٢٠,٤٣٦	٤,٧٥٥	١٧,٩٥٣	٩,٢٥٠	١,٠١٤	-	١٥٣,٤٠٨
صافي القيمة الدفترية								
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٨٩,٠٠٤	٥٨٢,٨٨٢	٣٣,٠٧٤	١٦,١٥٢	١,٠٦٧	٧٩٥	٦٤٥,٢٣١	١,٨٦٨,٢٠٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦١,٥٩٨	٥٩٠,٢٥٢	٣٥,٥٩٦	٢٢,٠٠٣	١,٣٢٤	٥١٤	٤٣٧,٤٥٠	١,٦٤٨,٧٣٧

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٤٤٨	٦,٤٤٨	تكلفة الإيرادات (إيضاح ٢١)
٢٦,٤٥٨	٢٩,٧٥٣	مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية (إيضاح ٢٣)
<u>٣٢,٩٠٦</u>	<u>٣٦,٢٠١</u>	في ٣١ ديسمبر

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

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز النفقات المتكبدة في بناء فندق، والمخصص لاستخدامه وفقاً لنموذج الأعمال ذي الصلة بالمجموعة. لا تزال أعمال البناء في الفندق (أنانتارا ميناء العرب) مستمرة في تاريخ التقرير وتوقع الإدارة أن تبدأ تشغيل هذا الفندق في سنة ٢٠٢٤. إن المجموعة غير ملتزمة بأي التزامات رأسمالية جوهرية بخصوص مشروع إنشاء الفندق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

خلال السنة السابقة، واعتباراً من ١٠ فبراير ٢٠٢٢، بدأت المجموعة تشغيل الفندق (فندق إنتركونتيننتال) والذي بموجبه تمت رسلة الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز البالغة ٥٦٣,٧٦١ ألف درهم خلال السنة السابقة. بلغ الاستهلاك المرتبط بممتلكات الفندق مبلغ وقدره ٢٥,٧٣٠ ألف درهم في العام الحالي (٢٠٢٢: ٢٢,٦٠١ ألف درهم).

إن الممتلكات والمعدات المتعلقة بممتلكات الفندق بصافي 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 مصرفية (إيضاح ١٨).

٦ استثمارات عقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١,٥٦٨,١٩٢	١,٥٥٩,٠١٦
٢٩,٤٢٥	٢٨,٦٤٦
-	(٢٧,٤٠٦)
(٤١,٩٥٣)	-
٣,٣٥٢	٦,٠٤٤
-	(٣٣,٥٩٢)
١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٣٢,٧٠٨

في ١ يناير
التغير في القيمة العادلة
تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
تحويل إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨)
تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ١٢)
تحويل إلى الاستثمار في مشروع مشترك (إيضاح ١٠)
في ٣١ ديسمبر

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
(٣,١٤٨)	(٢,٠٩٨)
٢٥,٧٠٩	٢٧,٦٩٩

إيرادات إيجار مستمدة من الاستثمارات العقارية (إيضاح ٢٠)
مصروفات التشغيل المباشرة المنتجة لإيرادات الإيجار (إيضاح ٢١)
صافي الإيرادات الناتجة من الاستثمارات العقارية المدرجة بالقيمة العادلة

يتم التوصل إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي أجراه مقيمون مستقلون غير مرتبطين بالمجموعة. المقيمون هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنية ولديهم المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في المواقع 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 تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، توصلت الإدارة إلى أن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي. تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من القيمة العادلة بناءً على مخلات أسلوب التقييم المستخدم. تم تحديد قيمة الاستثمارات العقارية من خلال تحليل ما يلي:

المدخلات الهامة غير الملحوظة

أسلوب التقييم المستخدم في تقدير الإدارة للقيمة العادلة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:
تم تقدير 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 من التدفقات النقدية على الفوائد العقارية. بالنسبة لسلسلة التدفقات النقدية المتوقعة، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. عادة ما يتم تحديد عائد التخارج بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

نهج مقارنة المبيعات:
تتضمن هذه الطريقة تحليل المبيعات وطلب أسعار الوحدات المماثلة ومقارنتها بالعقار المعني. يعتمد التحليل المقارن على أوجه التشابه في حقوق الملكية المقدره وظروف السوق والحجم والموقع والميزات المادية.

بناءً على نوع العقار وموقعه، تم تحديد قيمة كل عقار من خلال افتراض معدلات خصم تتراوح من ١٠٪ إلى ١٢٪ (٢٠٢٢: ١٠٪ 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.
تتراوح أسعار قطع الأراضي من ٣,٦ درهم للقدم المربع إلى ١,٤١٥ درهم للقدم المربع (٢٠٢٢: ٤ درهم للقدم المربع إلى ١,٣١٢ درهم للقدم المربع). تتراوح 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 محتفظ بها لغرض المتاجرة (٢٠٢٢: ٤١,٩٥٣ ألف درهم).

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

منحة حكومية مؤجلة

قامت المجموعة باحتساب جزء الأرض الممنوحة كمنحة حكومية مؤجلة. سيتم تحرير هذه المنحة الحكومية المؤجلة عند استيفاء الشروط التي حددتها حكومة رأس الخيمة وعلى أساس التقدم المحرز في الأنشطة التنموية. خلال السنة الحالية، قامت الإدارة بالاعتراف بمبلغ ١٨,٨٢٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٤,٣٧٤ ألف درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أنها إطفاء منحة حكومية (إيضاح ٢٢). كان المبلغ المتبقي من المنحة الحكومية المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يقدر بحوالي ٣٦٩,٦٦٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٨٨,٤٨٤ ألف درهم).

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥,١٩٧	٤٤,٢٩٩	في ١ يناير
٧,٤٧٨	٢٥,٢٥٩	التكلفة المتكبدة
(١٤,٧٣٢)	(١٢,٩٢٨)	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٣,٦٤٤)	(٢٨,٥٣٢)	محول إلى عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨)
٤٤,٢٩٩	٢٨,٠٩٨	في ٣١ ديسمبر

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 التكلفة المتكبدة 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 مصرفية (إيضاح ١٨).

٨ عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨١١,٣٢٧	١,٦٩٦,٦٦٢	في ١ يناير
٣٤,٣٠١	١٨٢,٧١٩	التكلفة المتكبدة
(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)
١٣,٦٤٤	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)
١,٦٩٦,٦٦٢	١,٣٤١,٨٦٩	في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي الاستثمارات العقارية قيد التطوير حسب موقعها الجغرافي.

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

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

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

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

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

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
ألف درهم		ألف درهم		
				٩ استثمارات
				استثمارات غير متداولة
				بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				استثمارات داخل الإمارات العربية المتحدة
				استثمارات في أسهم غير مدرجة
٦,٠٩٨		١,٨٩٨		استثمارات خارج الإمارات العربية المتحدة
١٦,٤٤٥		٣,٣٢٠		صناديق عقارية غير مدرجة
١٧,٥٦٥		١٥,٠٥٢		استثمارات في أسهم غير مدرجة
٤٠,١٠٨		٢٠,٢٧٠		
				استثمارات متداولة
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				استثمارات في أسهم غير مدرجة
٥,٤٤٧		٣,٢٤٩		
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 مخدلات هامة غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣ من القيمة العادلة) هي كما يلي:

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
ألف درهم		ألف درهم		
٥٦,٣٥٥		٤٥,٥٥٥		في ١ يناير
(٣١٣)		-		استيعادات
(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.

١٠ استثمار في مشروع مشترك

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 "الإتفاقيات"، مع شركة إينجتون للتطوير العقاري ذ.م.م ("إينجتون"). حيث تعتزم المجموعة تطوير قطعة أرض تقع في جزيرة الحياة برأس الخيمة إلى مشروع تطوير متميز ("المشروع") وقد منحت تفويضاً لشركة إينجتون، لإدارة عملية تطوير مشروع بورنو بلايا.

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	في ١ يناير
-	٣٣,٥٩٢	تحويل من الإستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
-	٣٤,٤٠٨	تحويل من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨)
-	٦٨,٠٠٠	الاستثمار الأولي للمشروع المشترك
-	٦٩	الحصة من الأرباح
-	٦٨,٠٦٩	في ٣١ ديسمبر

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٢٤,٥٥٠	٥٣٣,٠٩٦	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٢٠)
١٥٩,٥٢١	٣٢٦,٨٣١	أصول العقود (إيضاح ٢٠)
٦٨٤,٠٧١	٨٥٩,٩٢٧	الذمم المدينة التجارية وأصول العقود، إجمالي
(٢١,٦٤٨)	(٢٥,٢٣٦)	ناقصاً: 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	مصرفات مدفوعة مقدماً
٧٩,٥٨٩	١٢٠,٩٨٣	
٧٨٤,٥٠١	١,٠٩٨,٥٦٧	
(٤٩١,٥٣٤)	(٥٤٨,٩٠٠)	ناقصاً: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٩٢,٩٦٧	٥٤٩,٦٦٧	

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

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٤١٧	٢١,٦٤٨	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			٢٠٢٣			
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	
%	ألف درهم	ألف درهم	%	ألف درهم	ألف درهم	
٪٢,٧	١٦,٣٩٤	٦٠٢,٩٢٢	٪٢,١	١٥,٠٢٧	٧٢٤,٢٨٧	غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة
						- متأخرة السداد لكن لم تتعرض لانخفاض القيمة
٪٢,٧	١,٢٢٢	٤٤,٩٣٤	٪٢,١	٢,١٥٦	١٠٣,٩٣٣	٠ - ٣٠ يوماً
٪٢,٧	٦٣	٢,٣٢١	٪٢,١	٤٦	٢,٢٣٩	٣٠ - ٦٠ يوماً
٪٢,٧	٥	١٨٧	٪٢,١	٢٥	١,١٩١	٦٠ - ٩٠ يوماً
٪١١,٨	٣,٩٦٤	٣٣,٧٠٧	٪٢٨,٢	٧,٩٨٢	٢٨,٢٧٧	أكثر من ٩٠ يوماً
٪٣,٢	٢١,٦٤٨	٦٨٤,٠٧١	٪٢,٩	٢٥,٢٣٦	٨٥٩,٩٢٧	

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

١٢ عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦,١١٤	٤٢,١٤٠	في ١ يناير
(٣,٣٥٢)	(٦,٠٤٤)	المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
٣١,٦٢٧	-	التكلفة المتكبدة
١١٥,٩٣٤	١٨٢,٥١٧	المحول من عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح ٨)
(١٢٨,١٨٣)	(١٧٩,٣٥١)	تكلفة العقارات المباعة
-	(٧١٠)	انخفاض القيمة
٤٢,١٤٠	٣٨,٥٥٢	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧,٦٦٧	٢٤,٧٨٩	متداولة
١٤,٤٧٣	١٣,٧٦٣	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٤٢,١٤٠	٣٨,٥٥٢	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى الأدلة الأكثر موثوقية المتاحة في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها العادية. وتأخذ هذه التقديرات أيضاً في الاعتبار الغرض 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. المقيمون هم أعضاء في جمعيات المقيمين المهنية ولديهم المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في المواقع 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 للعقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة.

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

١٣ نقد وأرصدة مصرفية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨٨	١٤٠	نقد في الصندوق
٥٠,٧٤٧	٤٨,٥٤٣	أرصدة مصرفية:
٢,٧٤٩	٣,٢٩٣	- حسابات جارية
٣٨,٩٩٥	٥,٧٢٩	- حسابات تحت الطلب
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	- حسابات جارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها
٤٩٢,٧٧٩	٤٥٧,٧٠٥	- ودائع لأجل

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩٢,٧٧٩	٤٥٧,٧٠٥	نقد وأرصدة مصرفية
(٣٨,٩٩٥)	(٥,٧٢٩)	ناقصاً: حسابات جارية - توزيعات الأرباح غير المطالب بها
(٤٥٤,٩١١)	(٣٤٩,٩٥٩)	ناقصاً: سحوبات مصرفية على المكشوف (إيضاح ١٨)
(١,١٢٧)	١٠٢,٠١٧	النقد وما يعادله في نهاية السنة

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: ٠,٢٪ إلى ١,٧٥٪ سنوياً). إن الودائع لأجل البالغة ٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم مرهونة مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٨).

١٤ رأس المال

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

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 ٥٠٪ 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 والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حيث بلغ الرصيد في الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠٢٢: لا شيء).

١٦ احتياطات أخرى

الإجمالي	أخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي التطوير	احتياطي عام	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٠٤,٨٣٢		(٢٣٢,٢٩٠)	٣٠٣,٦٧٥	٦٣٣,٤٤٧	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٩,٨٢٢)	-	(٩,٨٢٢)	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
١٤,٥١٨		١٤,٥١٨			تحويل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,٧٩٢	٧١٣	-	-	٣,٠٧٩	تحويل من الأرباح المحتجزة
(٢٠٨)	(٢٠٨)	-	-	-	استخدام الاحتياطات
٧١٣,١١٢	٥٠٥	(٢٢٧,٥٩٤)	٣٠٣,٦٧٥	٦٣٦,٥٢٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١٩,٨٣٨)	-	(١٩,٨٣٨)	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
٢١,٣٠٣	١,١٢١	-	-	٢٠,١٨٢	تحويل من الأرباح المحتجزة
٧١٤,٥٧٧	١,٦٢٦	(٢٤٧,٤٣٢)	٣٠٣,٦٧٥	٦٥٦,٧٠٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦ احتياطات أخرى (تابع)

طبيعة وغرض الاحتياطات 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 بناءً 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 بناءً 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
٣,٠٣٨	٤,٠٥١
١,٢٧٥	١,٨٤٢
(٢٦٢)	(٢٥٨)
٤,٠٥١	٥,٦٣٥

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

١٨ قروض مصرفية

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

قروض لأجل
السحوبات المصرفية على المكشوف (إيضاح ١٣)
إجمالي القروض المصرفية
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)
٨٩٨,٣٧٠	٨٨٣,١٥٠

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

١٨ قروض مصرفية (تابع)

سحب على المكشوف

حصلت المجموعة على تسهيلات سحب على المكشوف بمبلغ ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥٤٠,٠٠٠ ألف درهم) من بنوك تجارية. تتراوح الفائدة على السحب على المكشوف بهامش يتراوح من ٠,٢٥٪ إلى ٠,٥٪ سنويًا على معدلات الودائع لأجل، والتي تستخدم كضمان مقابل رصيد السحب على المكشوف. علاوة على ذلك، بالنسبة للسحب على المكشوف من البنوك غير المضمونة، يتم احتساب الفائدة بهامش ثابت + ٣ أشهر (إيبور) سنويًا.

يتم ضمان تسهيلات السحب على المكشوف الخاصة بالمجموعة من خلال:

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

قروض لأجل

حصلت المجموعة على القروض التالية:

- قرض لأجل بمبلغ ٣٥٨,٠٠٠ ألف درهم من بنك تجاري لتمويل بناء الفندق بسدد هذا التسهيل على ٢٨ قسط ربع سنوي يبدأ من مايو ٢٠٢٢ ويحمل معدل فائدة إيبور 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 و ٩ أشهر من تاريخ السحب الأول ويحمل معدل فائدة بهامش ثابت يزيد عن ٣ أشهر إيبور. بلغ الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٨٧,٣٧٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٩١,١٣١ ألف درهم). بلغ حد السحب المتاح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٤,٤٩٢ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣٦,٣٣٨ 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 و ٦ أشهر بعد تاريخ أول سحب ويحمل معدل فائدة بهامش ثابت يزيد عن شهر واحد إيبور. بلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٤,٥١٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٠١,٠٥٧ ألف درهم). 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 مخصص بقيمة ٧٤,٨٧١ ألف دولار أمريكي (٢٧٥,٠٠٠ ألف درهم). يتم سداد القرض على مدى عشر سنوات على ٣٩ قسطًا متساويًا والقسط الأخير (٤٠) بقيمة ٢٩,٩٤٨ ألف دولار أمريكي ويحمل فائدة 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 ألف درهم) (٢٠٢٢: ٧٣,٧١٩ ألف دولار أمريكي (٢٧٠,٧٦٩ ألف درهم). 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.

التروض مضمونة مقابل ما يلي:

- رهن قانوني على أراضي ومباني محددة مدرجة ضمن الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية، والاستثمارات العقارية قيد التطوير، والعقارات قيد التطوير المحفوظ بها لغرض المتاجرة والعقارات المحفوظ بها للمتاجرة (إيضاح ٦ و ٧ و ٨ و ١٢).
- 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 الممولة من البنوك.
- التنازل عن إيرادات بيع الشقق وإيرادات الإيجار من الشقق الممولة من البنوك.
- رهن الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والمفتوح لدى البنك بهدف استلام متحصلات المشروع من المشتريين.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

١٩ ذمم دائنة تجارية ومستحقات والتزامات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠,١٤٥	٨١,٨٨٢	ذمم 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	ذمم دائنة أخرى ومستحقات
٤٤٧,٠٨٤	٥٤٦,١٤٩	في ٣١ ديسمبر
(١٤٠,٩٠٧)	(١٥٤,٨٤٦)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٣٠٦,١٧٧	٣٩١,٣٠٣	الجزء المتداول

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

٢٠ الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧٩,٥٨٨	٨٣٠,٥٣٦	نوع الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٢,٧٥٥	٦٦,٧٢٦	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 مصادرة العقارات وإيرادات أخرى
		إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٢٨,٨٥٧	٢٩,٧٩٧	إيرادات تشغيلية أخرى
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	إيرادات الإيجار (إيضاح ٦)
		إجمالي الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٨,٣٠٤	٦٦٧,٨٢٥	توقيت 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	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٠٨,٢١٩	١,٠٠٤,٨٩١	إيرادات الإيجار المعترف بها على مدى فترة الإيجار
		إجمالي الإيرادات

		٢٠٢٣	٢٠٢٢	
		ألف درهم	ألف درهم	
٢٠	الإيرادات (تابع)			
	أرصدة العقود			
	نم مدينة تجارية (إيضاح ١١)	٥٣٣,٠٩٦	٥٢٤,٥٥٠	
	أصول العقود (إيضاح ١١)	٣٢٦,٨٣١	١٥٩,٥٢١	
	التزامات العقود (إيضاح ١٩)	٤٨,٥٥٠	٣٢,٠٦٥	

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 نم مدينة تجارية. وعلى هذا فإن رصيد هذا الحساب يختلف ويعتمد على عدد المشاريع التنموية الجارية في نهاية العام.

التزامات العقود

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

التزامات الأداء

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

		٢٠٢٣	٢٠٢٢	
		ألف درهم	ألف درهم	
	خلال سنة واحدة	٧٩١,٦٩٧	١٧٤,٣١٨	
	أكثر من سنة واحدة	٨٤٥,٣١٨	١١٧,٧٠٩	
		١,٦٣٧,٠١٥	٢٩٢,٠٢٧	
٢١	تكلفة الإيرادات			

		٢٠٢٣	٢٠٢٢	
		ألف درهم	ألف درهم	
	تكلفة بيع العقارات			
	مصروفات تشغيل الفندق*	٥٦٩,٣٤٧	٢٠١,٦٣٩	
	مصروفات إدارة المرافق**	٤٦,٩٨٧	٣١,٥٣٥	
	مصروفات الإيجار (إيضاح ٦)	٣٩,٧١٧	٣١,٠٣٦	
	أخرى	٢,٠٩٨	٣,١٤٨	
		٣٤٢	٣٥٦	
		٦٥٨,٤٩١	٢٦٧,٧١٤	

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

** تتضمن مصروفات إدارة المرافق مصروفات 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

		٢٢	إيرادات أخرى
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ألف درهم	ألف درهم		
١٤,٣٧٤	١٨,٨٢٣		إطفاء منحة حكومية (إيضاح ٦)
٤,٦٣٠	٨,٥٦٣		غرامات التأخير
٩٢٧	-		أرباح استبعاد الاستثمارات
٦,٨٧٧	-		غرامات تأخير مفروضة على مقاول من الباطن
<u>٢٦,٨٠٨</u>	<u>٢٧,٣٨٦</u>		

٢٣ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية

		٢٣	مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ألف درهم	ألف درهم		
٣٢,٤٥٣	٤٥,٠٣٧		رواتب ومصروفات ذات علاقة
٢٦,٤٥٨	٢٩,٧٥٣		استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
١٧,٠٤٦	٣٢,٠٣٤		مصروفات الإعلان والتسويق
٢٣,٨٩٧	٣٢,٥٥٦		مصروفات عمومية وإدارية
<u>٩٩,٨٥٤</u>	<u>١٣٩,٣٨٠</u>		

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

٢٤ تكاليف التمويل

		٢٤	تكاليف التمويل
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٨,٨١٦	٦٤,٦٨٥		الفوائد على القروض المصرفية *
٢,٨٠٦	١,٤٤٤		رسوم مصرفية
<u>٤١,٦٢٢</u>	<u>٦٦,١٢٩</u>		

* تشمل الفوائد على القروض المصرفية مبلغ ١٠,٢٣١ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣,١٧٥ ألف درهم) محملة نتيجة تخفيض لنعم مدينة طويلة الأجل.

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

٢٥ ربحية السهم

فيما يلي ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

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

لم يكن هناك آثار 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

٢٦ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تدخل المجموعة، في سياق أعمالها العادية، في معاملات تتم وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها مع مؤسسات 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	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,٨٦٠	كبار موظفي الإدارة بالمجموعة
٤,٧٤٠	-	بيع عقارات
		أعمال المقارنة من الباطن وشراء خدمات

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والمدرجة في البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣١,٣١٥	٤,٩٥٣	المستحق لطرف ذي علاقة - ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٩)

تنشأ الأرصدة القائمة في نهاية السنة في سياق الأعمال العادية، بدون أي ضمانات وفوائد ويتم تسويتها نقداً.

مكافآت كبار موظفي الإدارة:

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٢٥٣	١١,١٠٧	رواتب ومكافآت
٤١٧	٣٨٩	مكافآت نهاية الخدمة
٦,٠٠٠	-	مكافآت مجلس الإدارة
١٣,٦٧٠	١١,٤٩٦	

اقترح 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 إدراجه كالتزام في هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٧ الارتباطات

فيما يلي الارتباطات الجوهرية المتعلقة بالتطوير العقاري:

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

تمثل الارتباطات المذكورة أعلاه قيمة العقود التي أبرمتها المجموعة بما في ذلك العقود المبرمة 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).

٢٨ توزيعات الأرباح

اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بواقع ٠,٠٣ 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 منظمة 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 نية أو مطلب لتقليص 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 والغير ملحوظة. لم يكن هناك أي تغيير في طرق وأساليب التقييم المطبقة عن العام السابق.

النوع	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية الغير ملحوظة	علاقة المدخلات الجوهرية الغير الملحوظة بالقيمة العادلة
حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة - مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	نموذج تقييم صافي الأصول/ صافي قيمة الأصول المعدل لعدم توافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. أينما تتوفر تلك المعلومات.	صافي قيمة الأصول/ نموذج السوق	كلما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	نموذج تقييم صافي قيمة الأصول لعدم نوافر معلومات عن السوق ومعلومات مالية مقارنة. تم تحديد صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث معلومات مالية مدققة/سابقة. يتم تطبيق نموذج السوق أينما تتوفر تلك المعلومات.	صافي قيمة الأصول	كلما زاد صافي قيمة الأصول للشركات المستثمر بها، ارتفعت القيمة العادلة.

قياس القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد
يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة، مجمعة في المستويات من ١ إلى ٣ بناءً 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

٢٩ قياس القيمة العادلة (تابع)			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	-	٢٠,٢٧٠	٢٠,٢٧٠
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة			
-	-	٣,٢٤٩	٣,٢٤٩
أصول مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
-	-	١,٥٣٢,٧٠٨	١,٥٣٢,٧٠٨
استثمارات عقارية			
-	-	٢٨,٠٩٨	٢٨,٠٩٨
استثمارات عقارية قيد التطوير			
-	-	١,٥٨٤,٣٢٥	١,٥٨٤,٣٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
-	-	٤٠,١٠٨	٤٠,١٠٨
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - حقوق الملكية والصناديق غير المدرجة			
-	-	٥,٤٤٧	٥,٤٤٧
أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
-	-	١,٥٥٩,٠١٦	١,٥٥٩,٠١٦
استثمارات عقارية			
-	-	٤٤,٢٩٩	٤٤,٢٩٩
استثمارات عقارية قيد التطوير			
-	-	١,٦٤٨,٨٧٠	١,٦٤٨,٨٧٠

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 ٣ لقياسات القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات والأساليب المحاسبية الهامة المتبعة، 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 الإفصاح رقم ٤ حول البيانات المالية الموحدة.

بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة		
	من خلال الأرباح أو الخسائر	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
-	٣,٢٤٩	٢٠,٢٧٠	٢٣,٥١٩
استثمارات			
٩٢٢,١٠٩	-	-	٩٢٢,١٠٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى *			
٤٥٧,٥٦٥	-	-	٤٥٧,٥٦٥
أرصدة مصرفية			
١,٣٧٩,٦٧٤	٣,٢٤٩	٢٠,٢٧٠	١,٤٠٣,١٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
-	٥,٤٤٧	٤٠,١٠٨	٤٥,٥٥٥
استثمارات			
٧٢١,٧١٦	-	-	٧٢١,٧١٦
ذمم مدينة تجارية وأخرى *			
٤٩٢,٤٩١	-	-	٤٩٢,٤٩١
أرصدة مصرفية			
١,٢١٤,٢٠٧	٥,٤٤٧	٤٠,١٠٨	١,٢٥٩,٧٦٢

* يستثنى منه المصروفات المدفوعة مقدماً وضريبة القيمة المضافة المدينة.

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٢٩ قياس القيمة العادلة (تابع)

الإجمالي ألف درهم	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	بالتكلفة المطفأة ألف درهم	
			الالتزامات المالية
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٢٣٣,١٠٩	-	١,٢٣٣,١٠٩	قروض مصرفية
٤٨٦,٢٨٦	-	٤٨٦,٢٨٦	الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى
<u>١,٧١٩,٣٩٥</u>	<u>-</u>	<u>١,٧١٩,٣٩٥</u>	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٣٥٣,٢٨١	-	١,٣٥٣,٢٨١	قروض مصرفية
٤١٥,٠١٩	-	٤١٥,٠١٩	الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات الأخرى
<u>١,٧٦٨,٣٠٠</u>	<u>-</u>	<u>١,٧٦٨,٣٠٠</u>	

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية من جراء استخدامها للأدوات المالية:

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

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة للمخاطر المبينة 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 أنشطتها. يتضمن إطار إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة مجموعة من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسميًا في مجالات معينة، وممارسات إدارة المخاطر الغير رسمية في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر من تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأصولها المالية، وبشكل رئيسي الذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة المصرفية.

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم مخصص انخفاض القيمة، الحد الأقصى للتعرض 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 التدفقات النقدية.

تقوم المجموعة بمراقبة جميع الأصول المالية التي تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة لتقييم ما إذا كان هناك لقد 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.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية على الأصول المالية التالية:

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

الذمم المدينة التجارية وأصول العقود

تُدار مخاطر ائتمان العملاء وتخضع لسياسة وإجراءات المجموعة المعمول بها والرقابة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل ويتم تحديد حدود الائتمان الفردية وفقاً لهذا التقييم. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء وأصول العقود بشكل منتظم. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة ذمم مدينة من عدد كبير من العملاء.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة من بيع العقارات حيث تسمح المجموعة لعملائها بسداد الدفعات على أقساط على مدى فترة تتراوح من سنة إلى ١٠ سنوات. تتلقى المجموعة دفعات مقدمة من عملائها في وقت البيع والشيكات المؤجلة للرصيد المتبقي في وقت التسليم. بالإضافة إلى ذلك، لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، فإن مخاطر الخسارة المالية لدى المجموعة بسبب عجز العميل عن السداد هي منخفضة حيث يعتبر سند ملكية العقارات بمثابة ضمان للذمم المدينة.

تعتبر المجموعة الذمم المدينة التجارية متخلفة عن السداد عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة ٩٠ يوماً عن موعد استحقاقها. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن الذمم المدينة التجارية متعثرة 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. تركز معدلات المخصصات على أيام التأخر عن السداد لجميع قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي حسب نوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه). يعكس الحساب النتيجة المرجحة بالاحتمالات، والقيمة الزمنية للنقود والمعلومات المعقولة والمدعمة المنوفرة 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 بالذمم المدينة التجارية على أنه منخفض، حيث إن الأرصدة مستحقة من عدد كبير من العملاء. يتضمن الإيضاح ١١ معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية للمجموعة وأصول العقود باستخدام خسارة الائتمان المتوقعة.

أرصدة مصرفية

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 ممنوح 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.

ذمم مدينة أخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم 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

إيضاحات 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 بالتزاماتها المالية التي تتم 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 بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والظروف الحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض 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. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بالاحتياطيات الكافية من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية 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	٢,٠٢٥,١٠٤	١,٧١٩,٣٩٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات
الأخرى
قروض مصرفية

أكثر من سنة واحدة ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم
-	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩	٤١٥,٠١٩
١,٠٢٣,٥٥٣	٦٠٥,٠٨٨	١,٦٢٨,٦٤١	١,٣٥٣,٢٨١
١,٠٢٣,٥٥٣	١,٠٢٠,١٠٧	٢,٠٤٣,٦٦٠	١,٧٦٨,٣٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الذمم الدائنة التجارية والمستحقات والالتزامات
الأخرى
قروض مصرفية

التغيرات في الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل

٣١ ديسمبر ألف درهم	تدفقات نقدية صادرة ألف درهم	تدفقات نقدية واردة ألف درهم	١ يناير ألف درهم
٨٨٣,١٥٠	(١١١,٤٦٧)	٩٦,٢٤٧	٨٩٨,٣٧٠
٥,٧٢٩	(٣٣,٢٦٦)	-	٣٨,٩٩٥
٨٨٨,٨٧٩	(١٤٤,٧٣٣)	٩٦,٢٤٧	٩٣٧,٣٦٥
٨٩٨,٣٧٠	(٣٦٠,٦٥٦)	٤٢٣,٧٦٩	٨٣٥,٢٥٧
٣٨,٩٩٥	(٤,١٤٥)	-	٤٣,١٤٠
٩٣٧,٣٦٥	(٣٦٤,٨٠١)	٤٢٣,٧٦٩	٨٧٨,٣٩٧

٢٠٢٢

القروض المصرفية (باستثناء السحوبات على
المكشوف)
الأرباح غير المطالب بها

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تؤثر 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.

أ) مخاطر العملات

تنشأ 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 تقييم الأوراق المالية غير المدرجة من قبل الخبراء في تاريخ كل تقرير. تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر زيادة أو نقصان القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات الأسهم الفردية. تنشأ 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

تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر أسعار الفائدة على أدواتها ذات الأسعار المتغيرة، أي القروض المصرفية. وتخضع 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	أدوات ذات أسعار فائدة متغيرة
ألف درهم	ألف درهم	التزامات مالية:
١,٣٥٣,٢٨١	١,٢٣٣,١٠٩	قروض مصرفية

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/نقصان حقوق الملكية الموحدة والأرباح أو الخسائر الموحدة وبيان المركز المالي الموحد بالمبالغ المبينة أدناه. يفترض للتحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

الأرباح أو الخسائر الموحدة		
زيادة بمقدار	انخفاض بمقدار	
١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس	
ألف درهم	ألف درهم	
(١٢,٣٣١)	١٢,٣٣١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(١٣,٥٣٣)	١٣,٥٣٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

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 واحتياطي القيمة العادلة والاحتياطيات الأخرى والأرباح المحتجزة.

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وذلك للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين 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. وكجزء 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 مدرجة أدناه:

	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجار العقارات ألف درهم	عمليات الفنادق ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
إيرادات	٨٣٢,١٧٠	٢٩,٧٩٧	١١٦,٠٧٤	٢٦,٨٥٠	١,٠٠٤,٨٩١
التكلفة	(٥٦٩,٣٤٧)	(٢,٠٩٨)	(٤٦,٩٨٧)	(٤٠,٠٥٩)	(٦٥٨,٤٩١)
أرباح القطاع	٢٦٢,٨٢٣	٢٧,٦٩٩	٦٩,٠٨٧	(١٣,٢٠٩)	٣٤٦,٤٠٠
إجمالي الأصول	٢,٣٩٧,٦٩١	١,٥٦٠,٨٠٧	١,٥٣٣,١٧٩	٩٦٧,٢٣٣	٦,٤٥٨,٩١٠
إجمالي الالتزامات	٥١٥,٦٢٧	١٥١,٠٥٨	٦٢٤,٥٧٧	٨٦٣,٢٩٣	٢,١٥٤,٥٥٥
المصروفات الرأسمالية	-	٤١,٢٣٦	٢١١,٨٦٤	١٦,١٤٠	٢٦٩,٢٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
إيرادات	٢٨١,٨١٥	٢٨,٨٥٧	٧١,٣٨٩	٢٦,١٥٨	٤٠٨,٢١٩
التكلفة	(٢٠١,٦٣٩)	(٣,١٤٨)	(٣١,٥٣٥)	(٣١,٣٩٢)	(٢٦٧,٧١٤)
أرباح القطاع	٨٠,١٧٦	٢٥,٧٠٩	٣٩,٨٥٤	(٥,٢٣٤)	١٤٠,٥٠٥
إجمالي الأصول	٢,٣٩١,١٨٤	١,٦٠٣,٣١٥	١,٣٦٢,٦٥٧	٩٥٧,٩١٣	٦,٣١٥,٠٦٩
إجمالي الالتزامات	٥٤٤,١٢٠	١٥٤,٥٦٩	٥٥٢,٠٤٦	٩٤٢,١٦٥	٢,١٩٢,٩٠٠
المصروفات الرأسمالية	-	٣٦,٩٠٣	٢٣٤,٤٧٥	٣,٨٠٦	٢٧٥,١٨٤

رأس الخيمة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة

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

٣٢ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف 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 سابقاً ألف درهم	إعادة التصنيف ألف درهم	كما هو مبين حالياً ألف درهم
١٩,٦٨٦	١٢١,٢٢١	١٤٠,٩٠٧
٤٢٧,٣٩٨	(١٢١,٢٢١)	٣٠٦,١٧٧

بيان المركز المالي الموحد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

نم داتنة تجارية وأخرى (الجزء غير المتداول) (إيضاح ٩)

نم داتنة تجارية وأخرى (الجزء المتداول) (إيضاح ٩)

٣٣ 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 للفترات المحاسبية 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.

٣٤ الأحداث اللاحقة

عقب نهاية السنة، وبتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٤، بدأ الفندق الخاص بالمجموعة المشيد مؤخراً، منتج أنانتارا 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.