دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١-٢
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣-٧
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	٨
بيان الدخل الشامل الموحد	٩
بيان المركز المالي الموحد	١٠-١١
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٢-١٣
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٤-١٥
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٦-٧٦

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً عائدة إلى مساهمي الشركة بمبلغ ١,١٣٠,٩٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مقابل مبلغ ١,٦٠٨,٥٧ مليون درهم للسنة السابقة.

سجلت المجموعة أرباحاً أعلى بقيمة ٥٠٢,٧٩ مليون درهم إذا تم تعديلها لتحقيق ربح لمرة واحدة من استبعاد حصة مسيطرة وربح القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي في شركة الإمارات ديستريكت كولينج ش.ذ.م.م بقيمة ٩٨٠,٤٢ مليون درهم في السنة السابقة. ويعود سبب ارتفاع الأرباح بشكل رئيسي إلى ارتفاع الربح من التقييم العادل على الاستثمارات العقارية والاستثمارات والربح من بيع الاستثمارات.

بلغ مجموع موجودات المجموعة ٢١,٤٤ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٢٠,٤٧ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامه بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٢,٥٪ (٠,١٢٥ درهم للسهم) على المساهمين في الشركة لسنة ٢٠٢٣.

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢,٥٪ (٠,١٢٥ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٥٣١,٥٠ مليون درهم في مايو ٢٠٢٣.

علاوة على ذلك، وافق مساهمو البنك في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢٢، على توزيعات الأرباح النقدية المرحلية بنسبة ٧,٥٪ (٠,٠٧٥ درهم للسهم الواحد) بقيمة ٣١٨,٩٠ مليون درهم مقترحة من قبل مجلس الإدارة وتم توزيع الأرباح في أكتوبر ٢٠٢٢.

المخصصات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة تخصيص المبالغ التالية من الأرباح المحتجزة لدى الشركة:

	ألف درهم
تحويل إلى احتياطي قانوني	٨٨,٤٦٢
توزيعات أرباح نقدية مقترحة	٥٣١,٥٠٣

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

أدرجت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ١٨ مليون درهم ضمن المصاريف الإدارية.

النظرة لسنة ٢٠٢٤

تتوقع المجموعة استمرار الزخم الإيجابي في سنة ٢٠٢٤ نظراً للنمو القوي في قطاع العقارات. ستركز المجموعة على تنفيذ المشاريع العقارية الرئيسية التي تم إطلاقها في سنة ٢٠٢٣ وتقديم قيمة أكبر لمساهمينا. إن المجموعة في وضع جيد يؤهلها لتوسيع وجودها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا مع وجود العديد من العروض قيد الدراسة الجدية.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد محمد علي الكمدة
السيد/ أحمد سالم عبد الله سالم الحوسني
السيد/ فيصل عبد العزيز الشيخ محمد الخزرجي
السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه
السيدة/ هند عبد الرحمن العلي

أطراف ذات علاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحات أرقام ١٩ و٢٤ و٣٥ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين واللوائح المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. يقترح مجلس الإدارة، تماشياً مع متطلبات تغيير مدقق الحسابات، تعيين كي بي ام جي لوار جلف ليمتد ("كي بي ام جي") لتدقيق حسابات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال المجموعة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على الجهود المضنية المبذولة من إدارة المجموعة والعاملين بها، وولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهميها.



بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

٧ مارس ٢٠٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبّر البيانات المالية الموحدة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، وتشمل معلومات السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن *فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة* المدرجة ضمن تقريرنا.

ونرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا للقواعد الأخلاقية الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين (قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين) والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

أمر التدقيق الرئيسي	• تقييم الاستثمارات العقارية

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضا إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

برايس ووترهاوس كوبرز شراكة محدودة فرع دبي، رخصة رقم ١٠٢٤٥١
إعمار سكوير، بناية رقم ٥، ص. ب. ١١٩٨٧، دبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٣١٠٠ ٣٠٤ ٤(٠) ٩٧١+، فاكس: ٩١٥٠ ٣٤٦ ٤(٠) ٩٧١+، www.pwc.com/me

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي
تقييم الاستثمارات العقارية	
تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة على الأراضي وما يتعلق بها من مرافق البنية التحتية والمرافق الملحقة والوحدات السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية ومساكن العمل والمستودعات وقطع الأراضي قيد التطوير أو المخصصة للتطوير المستقبلي.	قيّمنا كفاءات وقدرات وموضوعية خبراء التقييم المعينين من قبل إدارة المجموعة.
تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تقدَّر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ١٠,١٠ مليار درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ٧٠٢,٦٣ مليون درهم.	حصلنا على تقارير التقييم للعقارات التي خضعت للتقييم من جانب خبراء التقييم، وتم تقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل خبراء التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وعلاوةً على ذلك، فقد حددنا، بناءً على حكمنا الخاص، افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسملة والتدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار بحسب السوق ومعدل الخصم والمصاريف المدفوعة ومعدلات مبيعات السوق، وقمنا بمراجعتها لتحري مدى معقوليتها.
يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، والإيجارات المستقبلية المتوقعة في السوق ومعدل الخصم ومعدلات عائد الرسملة المرتبطة بالاستثمارات العقارية التي تخضع للتقييم بموجب "منهج رسملة الدخل" أو "منهج تقييم الدخل" (معًا، "منهج الدخل") وأسعار البيع القابلة للمقارنة للاستثمارات العقارية التي تم تقييمها باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت أعمال التقييم لجميع محفظة الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعانت بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - "قياسات القيمة العادلة".	قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع إدارة المجموعة وخبراء التقييم لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة، ومدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة.
يتم تقييم محفظة الاستثمارات العقارية باستخدام إما منهج الدخل أو منهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.	قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية المعلومات الخاصة بالعقارات المستخدمة في أعمال التقييم وذلك بمقارنتها، على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.
يضع خبراء التقييم افتراضات معينة مثل معدلات عائد الرسملة، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق، ومعدلات الخصم، ومعدلات مبيعات السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق، ومعاملات السوق المماثلة، وخصائص محددة مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.	راجعنا تحليل الحساسية المنفذ من قبل إدارة المجموعة للافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.
	قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و٤٠ من البيانات المالية الموحدة.

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد معطيات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

راجع الإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ٤٠ من البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد التقييم العادل للاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، والتقرير المتكامل للمجموعة الذي من المتوقع إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير المتكامل للمجموعة، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقًا للأحكام السارية للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خاليةً من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.
- معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظل مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المنافع التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيدكم بما يلي:

١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أُعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١.

٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.

٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.

٥) أن المجموعة قامت بشراء أي أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام ١٣ و١٥ و٣٧ من البيانات المالية الموحدة.

٦) أن الإيضاح رقم ٣٥ من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.

٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أياً من الأحكام السارية للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو فيما يتعلق بالشركة، وعقد تأسيسها ونظامها الأساسي بشكلٍ يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٨) أن الإيضاح رقم ٧ من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

برايس ووترهاوس كوبرز شراكة محدودة فرع دبي
٧ مارس ٢٠٢٤

مراد النسور
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ١٣٠١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات		**١,١٤٧,٨٢٤**	١,٤٤٦,٣٧٩
إيرادات الإيجار		**٩٦٩,٧٣٩**	٨٦٦,٦٧٩
إيرادات العقود		**١٨٦,٦٤٧**	٢٤٢,٦٦٠
بيع العقارات		**٨٢٦,٩٨٣**	٤٣٧,٠٦٥
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	١٢	**٧٠٢,٦٣٣**	١٨١,٧٤٩
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات	١٣	**١٠٧,٠١٠**	(٢٢,٩٣٤)
ربح من بيع استثمارات عقارية	١٢	**١,١٠٠**	-
ربح من بيع استثمارات		**٤٢,٥٠٥**	١١,٧٨٤
حصة من ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥(٣)	**٧٢,٥٥٥**	٥٩,٣٧٠
إيرادات توزيعات الأرباح		**٤٨,٨٩٩**	٤٠,٤٤٨
ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وربح القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي	٣٨ ١٥ (٢)	**-**	٩٨٠,٤١٥
ربح من صفقة شراء	(ب)	**-**	١١,٤٧٩
مجموع الإيرادات		**٤,١٠٥,٨٩٥**	٤,٢٥٥,٠٩٤
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	٦	**(٢,٠٤٥,٠١١)**	(١,٩٥٩,٠١٩)
مصاريف إدارية	٧	**(٥٢٤,٢٨٧)**	(٥٠٦,٠٣٠)
تكاليف التمويل	٨	**(٤٢٨,١٠٨)**	(٢٤٩,٧٠١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٥	**(١٤٠,٠٢٦)**	(١٦١,٤٨٧)
إيرادات التمويل	٨	**٥٨,٧٠٧**	١٥١,٧٥٣
إيرادات أخرى	٩	**٤١,٤٨١**	٣٤,٤١٧
الربح قبل الضريبة		**١,٠٦٨,٦٥١**	١,٥٦٥,٠٢٧
مصاريف ضريبة الدخل	٣٩	**(١٩,٥٣٠)**	-
الربح بعد الضريبة		**١,٠٤٩,١٢١**	١,٥٦٥,٠٢٧
الربح بعد الضريبة العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		**١,١٣٠,٩٣٧**	١,٦٠٨,٥٦٥
حصص غير مسيطرة		**(٨١,٨١٦)**	(٤٣,٥٣٨)
الربح بعد الضريبة		**١,٠٤٩,١٢١**	١,٥٦٥,٠٢٧
ربحية السهم			
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (درهم)	٣١	**٠,٢٧**	٠,٣٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	إيضاحات	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الربح بعد الضريبة		**١,٠٤٩,١٢١**	١,٥٦٥,٠٢٧
الدخل الشامل الآخر:			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة			
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣ (ج)	**٢٥,٢٩٨**	٦,١٠٠
حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لكيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	**(١,٠٧٢)**	(٤,٦٥٠)
ربح من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية	١٠، ٢٨	**١٣,١٨٦**	-
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة		**٣٧,٤١٢**	١,٤٥٠
مجموع الدخل الشامل للسنة		**١,٠٨٦,٥٣٣**	١,٥٦٦,٤٧٧
العائد إلى:			
مُلّاك الشركة		**١,١٥١,٧٤٢**	١,٦٠٩,٤٦١
حصص غير مسيطرة		**(٦٥,٢٠٩)**	(٤٢,٩٨٤)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**١,٠٨٦,٥٣٣**	١,٥٦٦,٤٧٧

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٠	١,٤٨٦,٩٩٩	١,٦٩٣,٦٣٩
موجودات حق الاستخدام	٢٣	٣٢٣,٠٧٩	٣٤٧,٧٧٤
شهرة وموجودات غير ملموسة	١١	٢٤٢,٤٤٧	٢٥٢,١١٠
استثمارات عقارية	١٢	١٠,٠٩٩,٦٨١	٩,٦٩٢,١٦٨
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣	٨٤,٨٣٩	٥٩,٥٤٢
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٤	٣٨,٧٠٦	٤٣,٩٢٨
استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	١,٥٠٦,٢٨٧	١,٥٢٨,٤٦٤
ذمم الإيجار المدينة	١٦	٤٦,٥٢٩	٣٨,٥٤٨
مخزون	١٧	٢١,٣٥٦	٢٥٣,٦٨٠
ذمم مدينة تجارية	١٨	٤٠٨,٩٥٠	٢٣٧,٥٩٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	١٩	٥,٦٥٠	١٣,٣٨٨
		١٤,٢٦٤,٥٢٣	١٤,١٦٠,٨٣٥
موجودات متداولة			
مخزون	١٧	١,٣٥٠,٦٣٢	١,٢٠٩,٦٢٨
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣	٢,٠٢٣,٩٠٨	١,٧٥٧,٨٤٢
ذمم مدينة تجارية	١٨	١,٩٥٧,٣٩٠	١,٧٩٤,٣٥٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	١٩	٤٦٣,٥٤٠	٥٨١,٣٧٦
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	٢٠	٦٩,١٠٢	١١٠,١٣٨
نقد وما في حكمه	٢٠	١,١٦٦,٧٠٢	٨٥٣,٠٨٢
أصل محتفظ به للبيع	١٢	١٤٢,٠٠٠	-
		٧,١٧٣,٢٧٤	٦,٣٠٦,٤٢٠
مجموع الموجودات		٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢٠,٤٦٧,٢٥٥
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٥	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
علاوة الإصدار	٢٥	٤٦	٤٦
احتياطي رأس المال	٢٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
احتياطي قانوني	٢٧	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٩١,٢٨٩
احتياطي عام	٢٧	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٤٥,٣٩٧
احتياطي القيمة العادلة	٢٨	(١٧٢,١٧٣)	(١٩٢,٩٧٨)
توزيعات أرباح مقترحة	٢٩	٥٣١,٥٠٣	٥٣١,٥٠٣
أرباح محتجزة		٥,٨١٠,٣٧٠	٥,٢٨٧,٥٩٣
حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة		١٣,٤٦٠,٩٥٨	١٢,٨٤٠,٣٧٢
حصص غير مسيطرة	٣٦	٢٠٤,٩٢٢	١٩٦,٦٠٢
مجموع حقوق الملكية		١٣,٦٦٥,٨٨٠	١٣,٠٣٦,٩٧٤

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية طويلة الأجل	٢١	**٣,٥٤١,٨٤٤**	٣,٧٥٤,٩٥٢
مطلوبات الإيجار	٢٣	**٣٢٩,٩٠٧**	٣٤٢,٧٦٠
ذمم دائنة أخرى	٢٤	**٧٢,٩٣٧**	١٠٨,٨٠٣
التزام ضريبة مؤجلة	٣٩	**١٩,٥٣٠**	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**٣,٩٦٤,٢١٨**	٤,٢٠٦,٥١٥
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	٢٢	**١,٧٨٩,٧٤٧**	١,٤٦٦,٨٩٣
مطلوبات الإيجار	٢٣	**٣٦,٥٣٣**	٣٩,٧٣٠
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٤	**١,٩٨١,٤١٩**	١,٧١٧,١٤٣
		٣,٨٠٧,٦٩٩	٣,٢٢٣,٧٦٦
مجموع المطلوبات		**٧,٧٧١,٩١٧**	٧,٤٣٠,٢٨١
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**٢١,٤٣٧,٧٩٧**	٢٠,٤٦٧,٢٥٥

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبّر البيانات المالية الموحدة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

عبد الرحمن غانم المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

	حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة									
	رأس المال ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	حصص غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٤٩١,٢٨٩	١,٤٤٥,٣٩٧	(١٩٢,٩٧٨)	٥٣١,٥٠٣	٥,٢٨٧,٥٩٣	١٢,٨٤٠,٣٧٢	١٩٦,٦٠٢	١٣,٠٣٦,٩٧٤
مجموع الدخل الشامل للسنة											
الربح بعد الضريبة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	١,١٣٠,٩٣٧	١,١٣٠,٩٣٧	(٨١,٨١٦)	١,٠٤٩,١٢١
الدخل الشامل الآخر											
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ (ج))	-	-	-	-	-	٨,٦٩١	-	-	٨,٦٩١	١٦,٦٠٧	٢٥,٢٩٨
حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لكيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (إيضاح ١٥)	-	-	-	-	-	(١,٠٧٢)	-	-	(١,٠٧٢)	-	(١,٠٧٢)
ربح من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٠)	-	-	-	-	-	١٣,١٨٦	-	-	١٣,١٨٦	-	١٣,١٨٦
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٢٠,٨٠٥**	**-**	**-**	**٢٠,٨٠٥**	**١٦,٦٠٧**	**٣٧,٤١٢**
مجموع الدخل الشامل للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٢٠,٨٠٥**	**-**	**١,١٣٠,٩٣٧**	**١,١٥١,٧٤٢**	**(٦٥,٢٠٩)**	**١,٠٨٦,٥٣٣**
المعاملات مع الملاك، بصفتهم ملاكًا											
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم											
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)
توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	٥٣١,٥٠٣	(٥٣١,٥٠٣)	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٢٩٣)	(٧,٢٩٣)
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**(٥٣١,٥٠٣)**	**(٥٣١,٥٠٣)**	**(٧,٢٩٣)**	**(٥٣٨,٧٩٦)**
التغيرات في حصص الملكية											
استحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٧ (ب) (١))	-	-	-	-	-	-	-	٣٤٧	٣٤٧	(٦,٩٩٨)	(٦,٦٥١)
مساهمة من حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٧,٨٢٠	٨٧,٨٢٠
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٣٤٧**	**٣٤٧**	**٨٠,٨٢٢**	**٨١,١٦٩**
مجموع المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاكًا	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٣٤٧**	**(٥٣١,١٥٦)**	**٧٣,٥٢٩**	**(٤٥٧,٦٢٧)**
حركات أخرى											
تحويلات	-	-	-	-	(١١,٤٥٨)			١١,٤٥٨	-	-	-
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٨٨,٤٦٢	-	-	-	(٨٨,٤٦٢)	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	-	-	-	٨٨,٤٦٢	(١١,٤٥٨)	-	-	(٧٧,٠٠٤)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	**٤٦**	**٢٥,٥٠٢**	**١,٥٧٩,٧٥١**	**١,٤٣٣,٩٣٩**	**(١٧٢,١٧٣)**	**٥٣١,٥٠٣**	**٥,٨١٠,٣٧٠**	**١٣,٤٦٠,٩٥٨**	**٢٠٤,٩٢٢**	**١٣,٦٦٥,٨٨٠**

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

	حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة										
	رأس المال ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	حصص غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٢٧٨,٠١٧	١,٤٤٥,٣٩٧	(١٩١,٨٥٤)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٠٠٠	٤,٧٤٠,٢٢١	١٢,٠٧١,٥٩١	٢٢٤,٧٢١	١٢,٢٩٦,٣١٢
مجموع الدخل الشامل للسنة												
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٦٠٨,٥٦٥	١,٦٠٨,٥٦٥	(٤٣,٥٣٨)	١,٥٦٥,٠٢٧
الدخل الشامل الآخر												
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ (ج))	-	-	-	-	-	٥,٥٤٦	-	-	-	٥,٥٤٦	٥٥٤	٦,١٠٠
حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لكيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	-	-	-	-	-	(٤,٦٥٠)	-	-	-	(٤,٦٥٠)	-	(٤,٦٥٠)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	٨٩٦	-	-	-	٨٩٦	٥٥٤	١,٤٥٠
مجموع الدخل الشامل للسنة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٨٩٦**	**-**	**-**	**١,٦٠٨,٥٦٥**	**١,٦٠٩,٤٦١**	**(٤٢,٩٨٤)**	**١,٥٦٦,٤٧٧**
المعاملات مع الملاك، بصفتهم ملاكًا												
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم												
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	(٣١٨,٩٠١)	(٨٢٩,١٤٣)	-	(٨٢٩,١٤٣)
توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	-	٥٣١,٥٠٣	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٤٠٩)	(٢,٤٠٩)
مجموع المساهمات من قبل الملّاك والتوزيعات عليهم	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٢١,٢٦١**	**-**	**(٨٥٠,٤٠٤)**	**(٨٢٩,١٤٣)**	**(٢,٤٠٩)**	**(٨٣١,٥٥٢)**
التغيرات في حصص الملكية												
استحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٧ (ب) (١))	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٣	٤٦٣	(٧,٣٨٩)	(٦,٩٢٦)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	-	-	-	(٣٣,٠٧٧)	-	-	-	-	٣٣,٠٧٧	-	٤,١١٨	٤,١١٨
مساهمة من حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠,٥٤٥	٢٠,٥٤٥
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	**-**	**-**	**-**	**(٣٣,٠٧٧)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٣٣,٥٤٠**	**٤٦٣**	**١٧,٢٧٤**	**١٧,٧٣٧**
مجموع المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاكًا	**-**	**-**	**-**	**(٣٣,٠٧٧)**	**-**	**-**	**٢١,٢٦١**	**-**	**(٨١٦,٨٦٤)**	**(٨٢٨,٦٨٠)**	**١٤,٨٦٥**	**(٨١٣,٨١٥)**
حركات أخرى												
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	٢٤٦,٣٤٩	-	-	-	-	(٢٤٦,٣٤٩)	-	-	-
تحويل ربح من استبعاد استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المحتجزة	-	-	-	-	-	(٢,٠٢٠)	-	-	٢,٠٢٠	-	-	-
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٠٠٠)	-	(١٢,٠٠٠)	-	(١٢,٠٠٠)
مجموع الحركات الأخرى	**-**	**-**	**-**	**٢٤٦,٣٤٩**	**-**	**(٢,٠٢٠)**	**-**	**(١٢,٠٠٠)**	**(٢٤٤,٣٢٩)**	**(١٢,٠٠٠)**	**-**	**(١٢,٠٠٠)**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	**٤٦**	**٢٥,٥٠٢**	**١,٤٩١,٢٨٩**	**١,٤٤٥,٣٩٧**	**(١٩٢,٩٧٨)**	**٥٣١,٥٠٣**	**-**	**٥,٢٨٧,٥٩٣**	**١٢,٨٤٠,٣٧٢**	**١٩٦,٦٠٢**	**١٣,٠٣٦,٩٧٤**

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
	إيضاحات	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الضريبة للسنة		**١,٠٦٨,٦٥١**	١,٥٦٥,٠٢٧
تعديلات لـ:			
استهلاك وإطفاء موجودات حق الاستخدام	١٠، ٢٣	**١٥٢,١٨٤**	١٧٣,٤٣٥
إطفاء موجودات غير ملموسة	١١	**١٣,٥٦٨**	٢٠,٨٢٧
خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة	١٠، ١١	**٤١,٥٤٧**	١١,٦٧٣
خسارة إعادة التقييم على الموجودات المحولة من ممتلكات ومنشآت ومعدات إلى استثمارات عقارية	١٠	**٢٤,١١٩**	-
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	٩	**(١٧٤)**	(٧٨٠)
ربح من بيع استثمارات عقارية	١٢	**(١,١٠٠)**	-
ربح من بيع استثمارات		**(٤٢,٥٠٥)**	(١١,٧٨٤)
ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة	٣٨	**-**	(٩٨٠,٤١٥)
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	١٢	**(٧٠٢,٦٣٣)**	(١٨١,٧٤٩)
حصة من ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥(٣)	**(٧٢,٥٥٥)**	(٥٩,٣٧٠)
(ربح) / خسارة من التقييم العادل للاستثمارات	١٣	**(١٠٧,٠١٠)**	٢٢,٩٣٤
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٥	**١٤٠,٠٢٦**	١٦١,٤٨٧
عكس خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية	٦	**(٤٦,٥٥١)**	(١٠,٣٢٩)
	١٥ (٢)		
ربح من صفقة شراء	(ب)	**-**	(١١,٤٧٩)
إيرادات التمويل	٨	**(٥٨,٧٠٧)**	(١٥١,٧٥٣)
تكاليف التمويل	٨	**٤٢٨,١٠٨**	٢٤٩,٧٠١
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		**٨٣٦,٩٦٨**	٧٩٧,٤٢٥
التغيرات في:			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		**(١١٦,٥٥٠)**	(١٠٢,٧٦٤)
ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى		**(٣٢٧,٤١٦)**	(٣٢١,٨٠٨)
مخزون		**٦٦٠,٩١٠**	٣٧٠,٢٤٤
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى		**٢٤٥,٩١٠**	٣٣,٩١٨
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة		**(١٧,٥٠٠)**	(١٢,٠٠٠)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**١,٢٨٢,٣٢٢**	٧٦٥,٠١٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة		**(٦,٦٥١)**	(٦,٩٢٦)
صافي النقد المستلم من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة	٣٨	**-**	١,١١٣,٠٨١
إضافات على استثمارات عقارية	١٢	**(٣٥١,٦٢٩)**	(١٦١,٩٦٧)
متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية	١٢	**٩٧,٠٠١**	
شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٠	**(٧٥,٥٧٢)**	(٨٠,٥١٩)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات		**١,٠٦٥**	٧,٦٣٠
توزيعات أرباح مستلمة من كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	**١٣٦,٦٢٢**	١٢٢,٢٣٧
استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	**(٤٢,٩٦٢)**	(٣٧,٩٠١)
عائد على مساهمة رأسمالية من قبل كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٥	**-**	١,٧٥٠
حركة في ودائع قصيرة الأجل		**٤١,٠٣٦**	(٢١,٣٩٥)
إضافات على الموجودات غير الملموسة	١١	**(٣,٩٠٥)**	(١,٠٣٨)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(٢٠٤,٩٩٥)**	٩٣٤,٩٥٢

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض بنكية		١,١٨٣,٣٠٧	١,٣١٦,٢٦٠
سداد قروض بنكية		(١,٠٢٨,٩٦٢)	(١,٨٥٧,٢٤٠)
العناصر الرئيسية لدفعات الإيجار		(٢٨,٨٨٩)	(٣٠,٧٢٧)
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار	٨	(٢٧,٦٣٥)	(٢٩,٣٣٥)
مساهمة في حقوق الملكية من حصص غير مسيطرة		٨٧,٨٢٠	٢٠,٥٤٥
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة		(٧,٢٩٣)	(٢,٤٠٩)
توزيعات أرباح مدفوعة		(٥٣١,٥٠٣)	(٨٢٩,١٤٣)
إيرادات تمويل مقبوضة	٨	٣١,٩٣٧	٤٥,٤٤٣
تكاليف تمويل مدفوعة	٨	(٣٩١,٤٦٠)	(٢٢٠,٣٦٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٧١٢,٦٧٨)	(١,٥٨٦,٩٧٢)
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		٣٦٤,٦٤٩	١١٢,٩٩٥
النقد وما في حكمه في ١ يناير		٦٢٢,١٣٣	٥٠٩,١٣٨
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر		٩٨٦,٧٨٢	٦٢٢,١٣٣
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:			
نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	٢٠	١,٠٤٩,١١٦	٤٣٧,٧٤٨
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)	٢٠	١١٧,٥٨٦	٤١٥,٣٣٤
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة	٢٢	(١٧٩,٩٢٠)	(٢٣٠,٩٤٩)
		٩٨٦,٧٨٢	٦٢٢,١٣٣

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ معلومات عن الشركة

تأسّست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ١٥,٤١٠ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٥,٥٨٣ مساهماً).

إن العنوان المُسجل للشركة هو ص. ب. ٢٨١٧١، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية ("المعايير الدولية للتقارير المالية") والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات المعمول بها في المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ أساس القياس

أُعدت البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا البنود التالية المقاسة بالقيمة العادلة:

- استثمارات عقارية.
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٤٠.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى الثالث، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق الجديرة بالملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).

المستوى الثالث: المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ - الاستثمارات العقارية
- الإيضاح ١٣ - الاستثمارات المالية
- الإيضاح ١٤ – موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣ قانون ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة عامة على دخل الشركات لأول مرة. تم تحديد حد الربح البالغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم والذي سيتم عنده تطبيق الضريبة بنسبة ٩٪ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ الذي تم إصداره في ١٦ يناير ٢٠٢٣، وفي هذه المرحلة، يُعتبر قانون الضريبة أنه قد تم إصداره وسنّه بشكل فعلي للأغراض المحاسبية.

في حين أن الضرائب الحالية غير مستحقة الدفع على الأرباح المحققة قبل السنة المالية للمجموعة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤، فإن وجود قانون الضريبة الصادر يستدعي الحاجة إلى تسجيل الضرائب المؤجلة على الموجودات والمطلوبات على الفور عندما تختلف القيمة الدفترية عن الوعاء الضريبي. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الجوهرية فيما يتعلق بالضرائب الحالية والمؤجلة في الإيضاح رقم ٤٢.

٣ قانون ضريبة الشركات (تابع)

نتيجة لضريبة الشركات المطبقة أو التي ستطبق فعلياً، أجرت الإدارة تقييما للضريبة المؤجلة، بمساعدة مستشار خارجي، لتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ مع مراعاة قرارات مجلس الوزراء فيما يتعلق بتعديلات الفروق المؤقتة والدائمة. بناءً على التقييم، سجلت المجموعة مطلوبات الضريبة المؤجلة بقيمة ١٩,٥٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح في الإيضاح رقم ٣٩.

٤ المعايير الصادرة

(أ) المعايير المحاسبية والتعديلات والتفسيرات الجديدة - السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ المطبقة من قبل المجموعة

طبقت المجموعة التعديلات على المعايير التالية لأول مرة على فترات تقاريرها السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣:

١) الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية
٢) تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨
٣) الضريبة المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المعترف بها في الفترات السابقة والفترة الحالية، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة - غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ والتي لم يتم تطبيقها بشكلٍ مبكر من قبل المجموعة

مبين أدناه المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة لكن غير السارية بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

١) تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤).

٢) مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة التأجير - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤).
٣) المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤).

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على فترات التقارير الحالية أو المستقبلية للمجموعة وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للمجموعة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالمجموعة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشيًا مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المخاطر على الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر وعملياتها وأنظمتها. يقوم قسم التدقيق الداخلي بالمجموعة بإجراء مراجعة سنوية لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية بالمجموعة، ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة التدقيق.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض المجموعة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المحتجزة والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
ذمم مدينة تجارية (بالصافي) (إيضاح ١٨)	**٢,٣٦٦,٣٤٠**	٢,٠٣١,٩٤٨
نقد وما في حكمه (باستثناء النقد في الصندوق) (إيضاح ٢٠)	**١,١٦٤,٨٥٤**	٨٥١,٥٦٥
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (إيضاح ١٩)	**٣٦١,٨٢٥**	٤٧٢,٩٣١
استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة	**٣٠٢,٢١٦**	٢٩٨,٩٤٨
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)	**٦٩,١٠٢**	١١٠,١٣٨
ذمم الإيجار المدينة (إيضاح ١٦)	**٤٦,٥٢٩**	٣٨,٥٤٨
	٤,٣١٠,٨٦٦	٣,٨٠٤,٠٧٨

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير بحسب الموقع الجغرافي كان على النحو التالي:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
محلية	**٢,٢٦١,٢٦٦**	١,٨٧١,٦٦٩
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٥٩,٢٨٨**	٨٢,٦٦٧
مناطق أخرى	**٤٥,٧٨٦**	٧٧,٦١٢
	٢,٣٦٦,٣٤٠	٢,٠٣١,٩٤٨

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. على أساس كل حالة على حدة، تقوم الشركات التابعة التي تعمل في قطاع العقارات ببيع عقاراتها بشرط الاحتفاظ بملكية العقارات بحيث أنه في حالة عدم التزام العميل بالسداد تكون مطالبة المجموعة مضمونة. في حالة عقود الإيجار، يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على الاتفاقية وتتطلب كافة أعمال الإنشاءات أو التجديدات أو أي نوع من الأعمال المطلوب تنفيذها في العقار المؤجر موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والأخرى لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى. تعتبر خسارة الانخفاض في القيمة المحددة غير جوهرية بسبب استحقاقها من الأطراف ذات العلاقة.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسارة في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

بشكل عام، لدى المجموعة قاعدة متنوعة من العملاء دون أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢ باستثناء عميل واحد يمثل ٢٤٪ (٢٠٢٢: ٢٧٪) من إجمالي الذمم المدينة التجارية.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية خلال السنة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير	**٣٧٩,١٦٦**	٢٦٠,٣٨٢
صافي خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها	**١٤٠,٠٢٦**	١٦١,٤٨٧
حذف خلال السنة	**-**	(٢٥,١٤٩)
عن استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	**-**	(١٧,٥٥٤)
كما في ٣١ ديسمبر	**٥١٩,١٩٢**	٣٧٩,١٦٦

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
معدل الخسارة المتوقعة	**١٪**	**٢٪**	**٤٪**	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٨٢٧,٥١٣**	**٥٣٨,٨٣٠**	**١,٠١٠,٢٤٦**	**٢,٣٧٦,٥٨٩**
مخصص الخسارة	**٩,٠٦٥**	**١٠,١٣٧**	**٣٦,٩٩٤**	**٥٦,١٩٦**

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
معدل الخسارة المتوقعة	٢٪	٤٪	٤٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٧٢٢,١٦٨	٣٤٣,١٨٦	٧٧٩,١٤٨	١,٨٤٤,٥٠٢
مخصص الخسارة	١٣,١٧١	١٣,٥٩٥	٢٧,٣٨١	٥٤,١٤٧

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٣٠٨,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٨٧,٦ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
معدل الخسارة المتوقعة	**١٪**	**٦٪**	**٦٢٪**	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٢٦٣,١٧٦**	**٤١,٥٥٠**	**١١٨,٨٨٤**	**٤٢٣,٦١٠**
مخصص الخسارة	**٣,٣٠١**	**٢,٥٠٤**	**٧٣,٣٦٤**	**٧٩,١٦٩**

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
معدل الخسارة المتوقعة	٢٪	٣٤٪	٤٧٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١٩,٢٥٦	٢٣,٠١١	١١٧,٤٠٤	٤٥٩,٦٧١
مخصص الخسارة	٦,٩١٨	٧,٧٢٤	٥٥,١٥٦	٦٩,٧٩٨

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٣٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية، والذي يستند إلى الممارسة التجارية المعتادة في مجال المقاولات:

ألف درهم	**متداول**	**متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً**	**متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً**	**المجموع**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
معدل الخسارة المتوقعة	**٥٪**	**٢٪**	**٦٣٪**	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	**٢٣,٧٨١**	**٨,٨٤٨**	**٥٢,٦٩٤**	**٨٥,٣٢٣**
مخصص الخسارة	**١,٢٥٠**	**١٦٦**	**٣٣,٠١١**	**٣٤,٤٢٧**

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
معدل الخسارة المتوقعة	٣٪	٤٪	٦٧٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٥٦,٠٠٩	٥,٣٣٦	٤٥,٥٩٦	١٠٦,٩٤١
مخصص الخسارة	١,٤٢٢	٢٣٤	٣٠,٧٦٥	٣٢,٤٢١

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤,٢ مليون درهم).

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(ب) استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة

تعتبر جميع استثمارات المجموعة ذات مخاطر ائتمان منخفضة. وبالتالي فإن مخصص الخسارة المعترف به محدد بخسائر متوقعة لمدة ١٢ شهرًا. تعتبر الإدارة أن "مخاطر الائتمان منخفضة" عندما توجد مخاطر تعثر منخفضة ويكون لدى المصدر قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب.

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق.

تراقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغيرات في عوائد السندات.

في حين تخضع الاستثمارات في السندات والصناديق المهيكلة لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما في حكمه له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما في حكمه بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A2 إلى Baa1.

يخضع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. بالنسبة للنقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل، تُستمد احتمالية التعثر من دراسات المقارنة المعيارية ومعدلات التعثر التي تجريها وكالات التصنيف الخارجية. ويتم تحديد الخسارة المقدرة في حالة التعثر بناءً على مبادئ بازل التوجيهية. كانت خسارة انخفاض القيمة المحددة على النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ضئيلة.

لا يوجد تركيز هام لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه، حيث تحتفظ المجموعة بحسابات نقدية في عدد من المؤسسات المالية المتنوعة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بمواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في التأكد، بقدر الإمكان، من أن المجموعة سوف تتوفر لها السيولة النقدية الكافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والاستثنائية، دون التعرض لخسائر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد المقدرة

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	سنة واحدة - سنتان ألف درهم	سنتان - ٣ سنوات ألف درهم	أكثر من ٣ سنوات ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
المطلوبات المالية غير المشتقة						
قروض (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢)	**٥,٣٣١,٥٩١**	**(٦,٤٤٤,٧٦١)**	**(٢,١٨١,٠٦٩)**	**(٧١٩,٩٠٠)**	**(١,٣٢٩,٧٢٦)**	**(٢,٢١٤,٠٦٦)**
مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)	**٣٦٦,٤٤٠**	**(٥٨٠,٧٤٠)**	**(٦٦,٦٦١)**	**(٦٥,٩٧١)**	**(٦٨,١٩٨)**	**(٣٧٩,٩١٠)**
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى (إيضاح ٢٤)	**١,٥٣٣,٦٧٧**	**(١,٥٣٣,٦٧٧)**	**(١,٥٣٣,٦٧٧)**	**-**	**-**	**-**
مطلوبات أخرى طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)	**٧٢,٩٣٧**	**(٨٢,٢١٢)**	**(٢٠,٥٣٨)**	**(٢٠,٥٣٨)**	**(٤١,١٣٦)**	**-**
	٧,٣٠٤,٦٤٥	**(٨,٦٤١,٣٩٠)**	**(٣,٨٠١,٩٤٥)**	**(٨٠٦,٤٠٩)**	**(١,٤٣٩,٠٦٠)**	**(٢,٥٩٣,٩٧٦)**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
المطلوبات المالية غير المشتقة						
قروض (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢)	٥,٢٢١,٨٤٥	(٦,٠٥١,٠٢٣)	(١,٧٤٠,٠٦٥)	(١,٤٩٩,٤٤٢)	(٤٣٤,٧٩٠)	(٢,٣٧٦,٧٢٦)
مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)	٣٨٢,٤٩٠	(٤٢٤,١٠٢)	(٥٧,٦٠٤)	(٥٤,١٩٦)	(٥٦,٨١٤)	(٢٥٥,٤٨٨)
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى (إيضاح ٢٤)	١,٣٧٣,٨٣٦	(١,٣٧٣,٨٣٦)	(١,٣٧٣,٨٣٦)	-	-	-
مطلوبات أخرى طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)	١٠٨,٨٠٣	(١٤٢,٧٧٧)	(٢٤,٨٨٧)	(٣٥,٦١٩)	(٢٠,٥٦٨)	(٦١,٧٠٣)
	٧,٠٨٦,٩٧٤	(٧,٩٩١,٧٣٨)	(٣,١٩٦,٣٩٢)	(١,٥٨٩,٢٥٧)	(٥١٢,١٧٢)	(٢,٦٩٣,٩١٧)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي يكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تعظيم العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملات غير العملات الوظيفية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية باليورو والجنيه الإسترليني. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة المجموعة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

	٢٠٢٣ **ألف يورو**	٢٠٢٣ **ألف جنية استرليني**	٢٠٢٢ ألف يورو	٢٠٢٢ ألف جنية استرليني
الاستثمارات	٧٧,٧٥٠	٣٢,٠٠٠	٦٥,٠٦١	-
نقد لدى البنك	١١	-	٥٠	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(١٦٦)	-	(٢٢٢)	-
قروض	(٧٥,٧٩٠)	-	(٦٥,٣٩٩)	-
صافي الفرق / (التعرض)	١,٨٠٥	٣٢,٠٠٠	(٥١٠)	-

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

	متوسط السعر		سعر الإقفال الفوري	
	٢٠٢٣ **درهم إماراتي**	٢٠٢٢ درهم إماراتي	٢٠٢٣ **درهم إماراتي**	٢٠٢٢ درهم إماراتي
جنيه إسترليني	٤,٥٩	-	٤,٦٨	-
يورو	٣,٩٥	٣,٨٧	٤,٠٧	٣,٩٤

تحليل الحساسية

إن التقلب المحدود في سعر صرف الدرهم مقابل اليورو والجنيه الإسترليني في ٣١ ديسمبر لم يكن له تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي تكاليف التمويل للمجموعة.

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة العائم.

تخضع القروض طويلة الأجل لأسعار فائدة متغيرة وهي تختلف، بصورة عامة، استناداً إلى معدلات الإقراض الأساسية لدى البنوك على فترات منتظمة.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحمّلة بالفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية المحمّلة بالفائدة لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
أدوات بأسعار ثابتة		
الموجودات المالية	**٥٩٧,٣١٩**	٨١٤,٠٧٨
المطلوبات المالية	**(٣٦٦,٤٤٠)**	(٣٨٢,٤٩٠)
أدوات بأسعار متغيرة		
الموجودات المالية	**٨٢,٦٤٩**	٧٤,٠٢١
المطلوبات المالية	**(٥,٣٣١,٥٩١)**	(٥,٢٢١,٨٤٥)

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولا تصنف المجموعة الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج محاسبة التحوط للقيمة العادلة.

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير ليس لها أي تأثير كبير على الربح أو الخسارة.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الربح أو الخسارة بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. لقد أجري التحليل بنفس الأساس المستخدم في سنة ٢٠٢٢.

	الربح أو الخسارة	
التأثير بآلاف الدراهم	**١٠٠ نقطة أساس الزيادة**	**١٠٠ نقطة أساس النقص**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**(٥٢,٤٨٩)**	**٥٢,٤٨٩**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٥١,٤٧٨)	٥١,٤٧٨

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر الأسعار

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الاستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نظراً لمراقبة أدائها بصوره فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المحدد على أنه ربح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على مجموع حقوق الملكية للمساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحمّلها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية ناقصاً النقد وما في حكمه والاستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي. فيما أدناه تحليل صافي الدين للمجموعة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
نقد وما في حكمه (إيضاح ٢٠)	**١,١٦٦,٧٠٢**	٨٥٣,٠٨٢
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)	**٦٩,١٠٢**	١١٠,١٣٨
استثمارات سائلة*	**١,٢٣٩,٨١١**	١,٢٢٠,٧١٠
	٢,٤٧٥,٦١٥	٢,١٨٣,٩٣٠
الجزء المتداول من القروض (إيضاح ٢٢)	**(١,٧٨٩,٧٤٧)**	(١,٤٦٦,٨٩٣)
الجزء غير المتداول من القروض (إيضاح ٢١)	**(٣,٥٤١,٨٤٤)**	(٣,٧٥٤,٩٥٢)
صافي الدين	**(٢,٨٥٥,٩٧٦)**	(٣,٠٣٧,٩١٥)

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (إيضاح ١٣ (ج)).

بموجب شروط تسهيلات القروض التي تقوم بها المجموعة، فإن المجموعة مطالبة بالالتزام ببعض التعهدات المالية من خلال الحفاظ على نسب معينة كما هو منصوص عليه في اتفاقيات التسهيلات ذات الصلة (إيضاح ٢١).

٦ تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
مواد مستهلكة	**٧٣٤,١١٨**	٨٩٩,٣٢٣
تكلفة العقارات المبيعة	**٧٦١,٦٠٠**	٤٠٦,٩٦٨
استهلاك وإطفاء	**١٤٤,٥٠٩**	١٦٨,٦٨٠
مصاريف غير مباشرة للمصنع	**١٢٩,٠٣٩**	١٤١,٤٤٣
تكاليف الموظفين	**١١٠,٧٣٢**	١١٨,٤٤٤
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (إيضاح ١٢)	**١٠٨,٥١٦**	١٠٩,٢٦١
خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**٤١,٥٤٧**	-
مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (إيضاح ٣٢)	**٢٩,٠٧٧**	٢٩,٠٧٧
خسارة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٠)	**٢٤,١١٩**	-
عكس خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية (إيضاح ١٧)	**(٤٦,٥٥١)**	(١٠,٣٢٩)

٧ مصاريف إدارية

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
تكاليف الموظفين	**٢١٢,٨٢١**	٢٤٤,٠٦٠
مصاريف بيع وتسويق	**٥١,٤٧٥**	٥٢,٣٠٥
استهلاك وإطفاء	**٢١,٢٤٣**	٢٥,٥٨٢
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	**١٨,٠٠٠**	١٧,٥٠٠
خسارة الانخفاض في قيمة الشهرة (إيضاح ١١)	**-**	١٠,٠٧٠
خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**-**	١,٦٠٣

تشمل مصاريف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٦٦ مليون درهم (٢٠٢٢: ١,٧٦ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

٨ تكاليف وإيرادات التمويل

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
ربح التقييم العادل لأدوات مالية مشتقة	**-**	٦٠,٩٤٥
ربح من تعديل شروط القروض	**-**	٤٥,٣٦٥
إيرادات الفوائد	**٣٤,٥٢٠**	٢٧,٩٥٧
إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**٢٤,١٨٧**	١٧,٤٨٦
إيرادات التمويل	**٥٨,٧٠٧**	١٥١,٧٥٣
تكاليف الفوائد	**(٣٧٥,٦٨٢)**	(٢٢٣,٤٨٣)
إطفاء الربح على تعديل القروض	**(٩,٠١٣)**	(١,٨٥٨)
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)	**(٢٧,٦٣٥)**	(٢٩,٣٣٥)
رسوم بنكية	**(٩,٥٢٩)**	(٨,٠١٠)
(خسائر) / أرباح صرف العملات الأجنبية، بالصافي	**(٦,٢٤٩)**	١٢,٩٨٥
تكاليف التمويل	**(٤٢٨,١٠٨)**	(٢٤٩,٧٠١)

٩ إيرادات أخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
تشمل بالأساس ما يلي:		
رسوم غرامات على التأخر في السداد من العملاء	**٥,٧٦٤**	٦,٣٩٢
مبيعات خردة	**٢,٩٨٦**	٣,٦٠١
إيرادات إعلانات	**١٨٨**	٤١٣
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	**١٧٤**	٧٨٠

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة	أرض ألف درهم	مبانٍ ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢١٢,٤٢٤	١,١٤٣,١٤٩	٣,٤٥٢,٤١٠	١٢٠,٥٦٥	٢٢,٨٧٨	٦٩٨,٠٠٤	٥,٦٤٩,٤٣٠
إضافات (راجع (١) أدناه)	-	٤,٢٣٥	٨,٤٩٧	٣,٥٣٨	٧١٨	٦٣,٥٣١	٨٠,٥١٩
تحويلات	-	١٩٩,١٦٩	١٩٩,٥٦٥	٦,٥١٤	-	(٤٠٥,٢٤٨)	-
تحويل من المخزون (راجع (٢) أدناه)	٣٥,٨٢٣	١١٨,٨١٧	-	-	-	-	١٥٤,٦٤٠
تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٢) أدناه)	(١٢٠)	-	-	-	-	(٤٧,٥٤٩)	(٤٧,٦٦٩)
تحويل من استثمارات عقارية (راجع (٢) أدناه)	-	٣٠,٣٠٠	-	-	-	-	٣٠,٣٠٠
استبعادات وحذوفات	-	(٣٥)	(١١,٦١٨)	(٨٣٨)	(٨٧٨)	-	(١٣,٣٦٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	(١٢,١٦٤)	(١٨٢,٦٢٣)	(٢,٤٢٨,١٣٦)	(١٨,٩٨٠)	(٢,٥٢٨)	(١٨,٥٨٢)	(٢,٦٦٣,٠١٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣٥,٩٦٣	١,٣١٣,٠١٢	١,٢٢٠,٧١٨	١١٠,٧٩٩	٢٠,١٩٠	٢٩٠,١٥٦	٣,١٩٠,٨٣٨
إضافات (راجع (١) أدناه)	**-**	**٢٦,٧٨٦**	**١٩,٠٥٧**	**٨,٢٧١**	**١,١٥٩**	**٢٠,٢٩٩**	**٧٥,٥٧٢**
تحويلات	**٣٢,٥٠١**	**٢١٣,٠٣٧**	**٧,٥٨٠**	**١,٢٦٣**	-	**(٢٥٤,٣٨١)**	**-**
ربح إعادة التقييم على الموجودات المحولة من ممتلكات ومنشآت ومعدات إلى استثمارات عقارية (راجع (٣) أدناه)	**-**	**١٣,١٨٦**	**-**	**-**	**-**	-	**١٣,١٨٦**
خسارة إعادة التقييم على الموجودات المحولة من ممتلكات ومنشآت ومعدات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦ و(٣) أدناه)	**(٢٤,١١٩)**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**(٢٤,١١٩)**
تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٣) أدناه)	**(١٥٣,١٤٧)**	**(٢٥,٩٣٥)**	**-**	**-**	**-**	-	**(١٧٩,٠٨٢)**
تحويل من استثمارات عقارية (راجع (٤) أدناه)	**-**	**٣,١١٨**	**٣,٠٠٤**	**-**	-	-	**٦,١٢٢**
استبعادات وحذوفات	**-**	**-**	**(١,٦٢٤)**	**(١٨)**	**(١٦٧)**	-	**(١,٨٠٩)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٩١,١٩٨**	**١,٥٤٣,٢٠٤**	**١,٢٤٨,٧٣٥**	**١٢٠,٣١٥**	**٢١,١٨٢**	**٥٦,٠٧٤**	**٣,٠٨٠,٧٠٨**
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة							
في ١ يناير ٢٠٢٢	**-**	٥١١,٨٤٩	١,٣٠٣,٨٩١	١١٠,٧١٠	٢١,٩٦٨	١٠,٧٠٨	١,٩٥٩,١٢٦
المحمّل للسنة	-	٤١,٨٧٢	٨٥,٥٨٧	٦,٠٨٢	٧٣١	-	١٣٤,٢٧٢
خسارة الانخفاض في القيمة (إيضاح ٧)	-	-	١,٦٠٣	-	-	-	١,٦٠٣
استبعادات وحذوفات	-	(٢٤)	(٥,٣٨٦)	(٢٣١)	(٨٧٨)	-	(٦,٥١٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	-	(٤٤,١١٦)	(٥٣٠,٤٦٦)	(١٤,٩٩٥)	(١,٧٠٦)	-	(٥٩١,٢٨٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**-**	٥٠٩,٥٨١	٨٥٥,٢٢٩	١٠١,٥٦٦	٢٠,١١٥	١٠,٧٠٨	١,٤٩٧,١٩٩
المحمّل للسنة	**-**	**٥٢,٤١٠**	**٥٣,٥٢٩**	**٨,٢٩٧**	**٤١٤**	-	**١١٤,٦٥٠**
خسارة الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦) (راجع (٥) أدناه)	**٤١,٥٤٧**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**٤١,٥٤٧**
تحويلات	**٤,٦٠٠**	**(٤,٦٠٠)**	**-**	**-**	**-**	-	**-**
تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٢) أدناه)	**(٤٦,١٤٧)**	**(١٢,٦٢٢)**	**-**	**-**	**-**	-	**(٥٨,٧٦٩)**
استبعادات وحذوفات	**-**	**-**	**(٧٤٥)**	**(٦)**	**(١٦٧)**	-	**(٩١٨)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**-**	**٥٤٤,٧٦٩**	**٩٠٨,٠١٣**	**١٠٩,٨٥٧**	**٢٠,٣٦٢**	**١٠,٧٠٨**	**١,٥٩٣,٧٠٩**
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣٥,٩٦٣	٨٠٣,٤٣١	٣٦٥,٤٨٩	٩,٢٣٣	٧٥	٢٧٩,٤٤٨	١,٦٩٣,٦٣٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٩١,١٩٨**	**٩٩٨,٤٣٥**	**٣٤٠,٧٢٢**	**١٠,٤٥٨**	**٨٢٠**	**٤٥,٣٦٦**	**١,٤٨٦,٩٩٩**

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن إنشاء الفنادق وتوسعة منشآتها التصنيعية.

(٢) تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناء على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.

(٣) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ١٢٠,٣١ مليون درهم من الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وبالتالي، سجلت المجموعة خسارة إعادة التقييم بمبلغ ٢٤,١٢ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وسجلت ربح إعادة التقييم بمبلغ ١٣,١٩ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء) في بيان الدخل الشامل الموحد.

(٤) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٦,١٢ مليون درهم من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

(٥) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٤١,٥٥ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٦٠ مليون درهم) لأحد ممتلكاتها.

(٦) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصافي قيمة دفترية ١,٠٦٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ١,٢٣٤ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والمنشآت والآلات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

	شهرة ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	حقوق الامتياز ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة						
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٢٦	٢٣٣,٢٧٢	٢٠١,١١٤	٢٢,٧٩٢	٨١٢,٠٨٩
إضافات خلال السنة	-	-	-	١٠٧	٩٣١	١,٠٣٨
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	-	-	(٢٣٣,٢٧٢)	(٢٠١,٢٢١)	-	(٤٣٤,٤٩٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٢٦	-	-	٢٣,٧٢٣	٣٧٨,٦٣٤
إضافات خلال السنة	**-**	**١٢**	**-**	**-**	**٣,٨٩٣**	**٣,٩٠٥**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**١٢٤,٠٨٥**	**٢٣٠,٨٣٨**	**-**	**-**	**٢٧,٦١٦**	**٣٨٢,٥٣٩**
الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة						
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٩,٦٥٩	٥٥,٤٠٣	٢٣,٩٢٤	٩,١٥٨	١٧,٧٤٣	١٣٥,٨٨٧
إطفاء	-	١١,٩٧٨	٢,٩٩١	٤,١٨٧	١,٦٧١	٢٠,٨٢٧
خسارة الانخفاض في القيمة (إيضاح ٧)	١٠,٠٧٠	-	-	-	-	١٠,٠٧٠
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	-	-	(٢٦,٩١٥)	(١٣,٣٤٥)	-	(٤٠,٢٦٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩,٧٢٩	٦٧,٣٨١	-	-	١٩,٤١٤	١٢٦,٥٢٤
إطفاء	**-**	**١٢,٠٧٢**	**-**	**-**	**١,٤٩٦**	**١٣,٥٦٨**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٣٩,٧٢٩**	**٧٩,٤٥٣**	**-**	**-**	**٢٠,٩١٠**	**١٤٠,٠٩٢**
القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٤,٣٥٦	١٦٣,٤٤٥	-	-	٤,٣٠٩	٢٥٢,١١٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٨٤,٣٥٦**	**١٥١,٣٨٥**	**-**	**-**	**٦,٧٠٦**	**٢٤٢,٤٤٧**

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

شهرة

تفحص المجموعة انخفاض قيمة الشهرة باستخدام حسابات القيمة قيد الاستخدام على أساس سنوي. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة الموضحة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه وحدات توليد النقد. بناءً على هذا التقييم، لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة خلال السنة الحالية (٢٠٢٢: خسارة انخفاض في القيمة قدرها ١٠,٠٧ مليون درهم).

تتعلق الشهرة بشكل أساسي بعمليات التصنيع والخدمات للمجموعة.

شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية

تمثل شهادات تسجيل المنتج قيمة الشهادات الممنوحة من قبل السلطات التنظيمية لتصنيع وتسويق بعض المنتجات الطبية والصيدلانية. يتم إطفاء شهادات تسجيل المنتجات على مدى العمر الإنتاجي المتبقي البالغ ١٥ سنة.

١٢ استثمارات عقارية

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	**٩,٦٩٢,١٦٨**	٨,٩٧٧,٦٢٩
إضافات	**٣٥١,٦٢٩**	١٦١,٩٦٧
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**١٢٠,٣١٣**	٤٧,٦٦٩
محوّل إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**(٦,١٢٢)**	(٣٠,٣٠٠)
محول إلى المخزون (إيضاح ١٧)	**(٥٦٧,٤١٣)**	-
محول من المخزون (إيضاح ١٧)	**٤٤,٣٧٤**	٣٥٣,٤٥٤
بيع استثمار عقاري	**(٩٥,٩٠١)**	-
صافي ربح التقييم العادل	**٧٠٢,٦٣٣**	١٨١,٧٤٩
استثمار عقاري مصنف كمحتفظ به للبيع	**(١٤٢,٠٠٠)**	-
في ٣١ ديسمبر	**١٠,٠٩٩,٦٨١**	٩,٦٩٢,١٦٨

- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الإضافات على الاستثمارات العقارية ٣٥١,٦٣ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٦١,٩٦ مليون درهم) والتي تتضمن بشكل أساسي الاستحواذ على مجمّعات المدارس (المدرجة في مرافق التجزئة والمرافق التجارية) في الشارقة.
- باعت المجموعة استثمارات عقارية بمبلغ ٩٥,٩ مليون درهم مقابل مبلغ ٩٧ مليون درهم خلال الفترة الحالية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء) وسجلت ربحاً بمبلغ ١,١٠ مليون درهم من بيع استثمارات عقارية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ونظرًا لوجود تغيير في الاستخدام مدعومًا بإجراءات جديرة بالملاحظة، أعادت المجموعة تصنيف المبالغ التالية:
  - مبلغ ٥٦٧,٤١ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون (إيضاح ١٧).
  - مبلغ ٤٤,٣٧ مليون درهم من المخزون إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٧).
  - مبلغ ١٢٠,٣١ مليون درهم من الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠).
  - مبلغ ٦,١٢ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح ١٠).

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
بنية تحتية ومنشآت ملحقة	**٥,٧٨٧,٢٥٣**	٥,٥١٦,٦٥٩
قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير	**١,٦٠٠,٩٠٨**	١,٥٨٥,٨٤٣
مرافق تجزئة وتجارية	**١,١٢٧,٢٥١**	١,٠٥٩,٠٠٥
وحدات سكنية	**١,٠٨٩,١٨٩**	٩٦٨,٣٥٤
مساكن عمال ومستودعات	**٤٩٥,٠٨٠**	٥٦٢,٣٠٧
	١٠,٠٩٩,٦٨١	٩,٦٩٢,١٦٨

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٠١٠٠-٥٩٨ ورقم ٠١٠٠-٥٩٧ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من الأنشطة العقارية إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الصادرة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ١٨٧,٢ مليون درهم (٢٠٢٢: أرباح التقييم العادل بمبلغ ٣٤,٩ مليون درهم) نظراً للتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المفوترة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

فيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل	**٥,٥١٦,٧٩١**	٥,٢٤٦,٩٣٥
ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)	**(٤٦,٥٢٩)**	(٣٨,٥٤٨)
زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٤)*	**٢٠٨,٤٧٥**	١٩٩,٠١١
زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة في تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات (إيضاح ٦))	**١٠٨,٥١٦**	١٠٩,٢٦١
	٥,٧٨٧,٢٥٣	٥,٥١٦,٦٥٩

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة من التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار ومعدل الخصم والمصاريف المدفوعة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير:

تتألف من:

(١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة.

(٢) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء لبيع قطعة أرض. وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء، سيتم تسجيل البيع عند نقل السيطرة على العقار عند التسليم، والذي يتوقع خلال سنة واحدة من تاريخ التقرير. وبناءً على ذلك، صنفت المجموعة قطعة الأرض من استثمارات عقارية إلى أصل محتفظ به للبيع وسجلت المجموعة ربحاً بمبلغ ٥٧,٨٠ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٥٤٧,٢ مليون درهم (٢٠٢٢: صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٨٥ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير بقيمة ١٢٣,٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ١١٨,٧ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(ج) الوحدات السكنية:

خضعت الوحدات السكنية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ١٨,٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ربح من التقييم العادل بقيمة ٤٠,٩ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٣٠٥,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣١٣,٢ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق تجزئة وتجارية:

تتألف من:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي.
(٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشيده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة.
(٣) مجمّعات المدارس.
(٤) مرافق تجزئة وتجارية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

خضعت مرافق التجزئة والمرافق التجارية للتقييم باستخدام منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ١٧,١ مليون درهم (٢٠٢٢: خسارة من التقييم العادل بقيمة ٣١,٧ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مرافق التجزئة والمرافق التجارية بقيمة ٤٥٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٣٥,٢٥ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(هـ) مساكن العمال والمستودعات:

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ٦٧,٢ مليون درهم (٢٠٢٢: خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٠,٨ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مساكن العمال والمستودعات بقيمة ٣٥٩,٥٠ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٢٤,٩٥ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون والمسجلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

- توفير جميع البيانات الرئيسية اللازمة لتقارير التقييم المستقل والتحقق منها.
- تقدير حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقارير التقييم للسنة السابقة.
- إجراء مناقشات مع خبراء التقييم المستقلين والمسجلين.

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُددت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين بناءً على المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة أدناه. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة ومعدلات عدم الإشغال ومعدلات الخصم والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

يتسق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية بشكل كبير مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٥٣٣ درهم، على التوالي (٢٠٢٢: أعلى / أقل بمبلغ ٤٣٠ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدل الخصم	يعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٥٥٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٧٢٦ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٢: أقل بمبلغ ٥٨٧ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٧٢٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
المصاريف المدفوعة	تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪ لكان التقييم أقل / أعلى بقيمة ١٣٢ درهم (٢٠٢٢: أقل / أعلى بمبلغ ١٢٤ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات المبيعات في السوق	استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات المبيعات في السوق أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ١٤٩ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٢: أعلى / أقل بمبلغ ١٥٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ج) وحدات سكنية

معدلات المبيعات في السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٦٧ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٢: أعلى / أقل بمبلغ ٨٠ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة: (تابع)

(د) مرافق تجزئة وتجارية

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٣٣ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٢: أعلى بمبلغ ٤٧ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات عائد الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٨٨ مليون درهم / أعلى بمبلغ ١٠١ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٢: أقل بمبلغ ٦٣ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٧٨ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(هـ) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٥٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٥١ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٢: أعلى بمبلغ ٤٩ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٥٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات عائد الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٢٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٢: أقل بمبلغ ٣١ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٣٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى الثالث.

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	**٩,٦٩٢,١٦٨**	٨,٩٧٧,٦٢٩
إضافات	**٣٥١,٦٢٩**	١٦١,٩٦٧
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**١٢٠,٣١٣**	٤٧,٦٦٩
محوّل إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	**(٦,١٢٢)**	(٣٠,٣٠٠)
محول إلى المخزون (إيضاح ١٧)	**(٥٦٧,٤١٣)**	-
محول من المخزون (إيضاح ١٧)	**٤٤,٣٧٤**	٣٥٣,٤٥٤
بيع استثمار عقاري	**(٩٥,٩٠١)**	-
صافي ربح التقييم العادل	**٧٠٢,٦٣٣**	١٨١,٧٤٩
استثمار عقاري مصنف كمحتفظ به للبيع	**(١٤٢,٠٠٠)**	-
في ٣١ ديسمبر	**١٠,٠٩٩,٦٨١**	٩,٦٩٢,١٦٨

١٣ استثمارات مالية

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
(١)استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - الإيضاح ١٣ (أ)		
أوراق مالية	**٨٤,٨٣٩**	٥٩,٥٤٢
(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - الإيضاح ١٣ (ب)		
أوراق مالية مدرجة وصناديق محتفظ بها للمتاجرة	**٢٤٩,٦٣٥**	٣٧٨,٩٧٨
صناديق وسندات وصكوك وأوراق مالية غير مدرجة	**١,٧٧٤,٢٧٣**	١,٣٧٨,٨٦٤
	٢,٠٢٣,٩٠٨	١,٧٥٧,٨٤٢
التوزيع الجغرافي للاستثمارات:		
الإمارات العربية المتحدة	**٦٠٢,٣٣٠**	٦٠٠,٢٣٣
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٢٨٠,٠٨٢**	٢٦٢,٣٣٧
دول أخرى	**١,٢٢٦,٣٣٥**	٩٥٤,٨١٤
(١) + (٢)	**٢,١٠٨,٧٤٧**	١,٨١٧,٣٨٤

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والصكوك والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٣٠٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٣٨ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (الإيضاح ٢٢).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في الأوراق المالية المدرجة هي مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٤٠,٩٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٥,٩٣ مليون درهم).

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تشمل هذه الاستثمارات بشكل أساسي ٥٪ من أسهم سایاکورب ش.م.ب (م) وهو بنك مؤسس في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل الاستثمارات الرئيسية في السندات والصناديق والأوراق المالية المدرجة والصكوك والصناديق المدارة.

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٢٨٩,٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٩٨,٩ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٥٦٧,٦ مليون درهم (٢٠٢٢: ٥١١,٤ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣٠٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٩٥ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ولها تاريخ استحقاق متوسط إلى طويل الأجل.

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المعطيات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى الأول: سعر السوق المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة. تستند القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

المستوى الثاني: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

المستوى الثالث: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهرية غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل ربح بمبلغ ١٠٧,٠١ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة الحالية (٢٠٢٢: خسارة بمبلغ ٢٢,٩٣ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل صافي التغير في القيمة العادلة بمبلغ ٢٥,٣١ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠٢٢: ربح بمبلغ ٦,١٠ مليون درهم).

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب تصنيف مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**المستوى الأول ألف درهم**	**المستوى الثاني ألف درهم**	**المستوى الثالث ألف درهم**	**المجموع ألف درهم**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**١٧٧,٦٢٧**	**١,٠٦١,٧٩٩**	**٧٨٤,٤٨٢**	**٢,٠٢٣,٩٠٨**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**٣٨٥**	**-**	**٨٤,٤٥٤**	**٨٤,٨٣٩**
	١٧٨,٠١٢	**١,٠٦١,٧٩٩**	**٨٦٨,٩٣٦**	**٢,١٠٨,٧٤٧**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٥١,١٧٩	٩٦٩,١٣٣	٥٣٧,٥٣٠	١,٧٥٧,٨٤٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٩٨	-	٥٩,١٤٤	٥٩,٥٤٢
	٢٥١,٥٧٧	٩٦٩,١٣٣	٥٩٦,٦٧٤	١,٨١٧,٣٨٤

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
كما في ١ يناير	**٥٩٦,٦٧٤**	٥٢٤,٤٠٨
إضافات خلال السنة	**٢٤٢,٢٨٦**	١٣٤,٤٨٣
مستردة / مبيعة خلال السنة	**(٦٠,٨٢١)**	(٦٤,٢٠٩)
تحويلات إلى المستوى الثالث	**١٤,٨٣١**	-
الربح المسجل في الدخل الشامل الآخر		
- صافي التغيّر في القيمة العادلة (غير محقق)	**٢٥,٣١٠**	٦,٢٦٣
الأرباح/ (الخسائر) المسجلة في الربح أو الخسارة		
- صافي التغيّر في القيمة العادلة (غير محقق)	**٥٠,٦٥٥**	(٤,٢٧١)
كما في ٣١ ديسمبر	**٨٦٨,٩٣٥**	٥٩٦,٦٧٤

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٨٦,٨٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٥٩,٦٧ مليون درهم).

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٣٨,٧٠٦**	٤٣,٩٢٨

تمثل الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ذمماً مدينة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة محطات فرعية تكبدتها إحدى الشركات التابعة. تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى الثالث.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
استثمارات في مشاريع مشتركة (راجع (١) أدناه)	**١,٠٩٤,٠٩١**	١,١٧٤,١١٠
استثمارات في شركات زميلة (راجع (٢) أدناه)	**٤١٢,١٩٦**	٣٥٤,٣٥٤
مجموع الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	**١,٥٠٦,٢٨٧**	١,٥٢٨,٤٦٤

(١) المشاريع المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

أ) شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م (إيميكول)

في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، باعت المجموعة ٥٠٪ من حصتها في الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل، شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م ("إيميكول"). وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي لاحقًا بنسبة ٥٠٪ في إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كمشروع مشترك تحت بند "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية" (إيضاح ٣٨). شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتمثل الأنشطة الرئيسية في توليد وتوزيع وبيع المياه المبردة إلى جانب خدمات القياس والفوترة المرتبطة بها في أنظمة تبريد المناطق لأغراض تكييف الهواء.

ب) كيو دي آي سبورت مانجمنت ذ.م.م ("كيو دي آي")

شركة كيو دي آي، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي مشروع مشترك بين المجموعة وشركة القدرة للإدارة الرياضية ذ.م.م. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للمشروع المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

ج) شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

بلغت القيمة الدفترية للحصة في شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م لا شيء.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(١) المشاريع المشتركة

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٣			٢٠٢٢
	ألف درهم إيميكول	**ألف درهم أخرى**	**ألف درهم المجموع**	ألف درهم المجموع
موجودات غير متداولة	٢,٢٥١,٧١٩	١١٢	٢,٢٥١,٨٣١	٢,١٧٠,٢٦٠
موجودات متداولة	٣٩١,٣٠٤	٩,٤٧٥	٤٠٠,٧٧٩	٤٥٧,٠٤٧
مطلوبات غير متداولة	(١,٥٢٨,٠١٠)	(٤,١٩٤)	(١,٥٣٢,٢٠٤)	(١,٣٨٦,٨٥٦)
مطلوبات متداولة	(٣٣٦,٢٩١)	(٢,٤٣٢)	(٣٣٨,٧٢٣)	(٢٩٨,٧٢٩)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	٧٧٨,٧٢٢	٢,٩٦١	٧٨١,٦٨٣	٩٤١,٧٢٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٣٨٩,٣٦١	١,٤٨١	٣٩٠,٨٤٢	٤٧٠,٨٦١
شهرة وموجودات غير ملموسة	٢٠١,٦٩٣	١١,٣٤٩	٢١٣,٠٤٢	٢١٣,٠٤٢
تعديل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي (إيضاح ٣٨)	٤٩٠,٢٠٧	-	٤٩٠,٢٠٧	**٤٩٠,٢٠٧**
القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة	١,٠٨١,٢٦١	١٢,٨٣٠	١,٠٩٤,٠٩١	١,١٧٤,١١٠
إيرادات	٥٩٣,٥٠٧	٢٥,٩٥٦	٦١٩,٤٦٣	٣٤٩,٧٨٩
مصاريف	(٥١٥,٣٠١)	(٢٧,١٩٨)	(٥٤٢,٤٩٩)	(٢٧٠,٣٩٣)
ربح السنة (١٠٠٪)	٧٨,٢٠٦	(١,٢٤٢)	٧٦,٩٦٤	٧٩,٣٩٦
حصة المجموعة في الربح	٣٩,١٠٣	(٦٢١)	٣٨,٤٨٢	٣٩,٦٩٨
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	٣٩,١٠٣	(٦٢١)	٣٨,٤٨٢	٣٩,٦٩٨
توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة	١١٥,٠٠٠	٣,٥٠٠	١١٨,٥٠٠	١٠٠,٠٠٠

(٢) الشركات الزميلة

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الشركات التالية:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	نسبة الملكية ٪	نسبة الملكية ٪
شركة زميلة		
الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع (راجع (ب) أدناه)	٤٨,٣٤	٤٨,٣٤
شركة إنسوليرز الإمارات ذ.م.م	٤٩	٤٩
شركة الإمارات للف الألمنيوم ("إميرول") ذ.م.م	٣٠	٣٠
مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م	٢٦,٧٥	٢٦,٧٥
مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")	٢٠	٢٠
أفريقيا كريست للتعليم القابضة المحدودة	٥٣,٩٧	٤١
أيس كينيا ليمتد	٣٦,٢١	-
موجافي ٤ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	٤٠	٤٠
موجافي ٩ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	٥٥	٥٥
موجافي ١٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	٣٦	٣٦
موجافي ١٦ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	٨٦,٨٠	٨٦,٨٠
موجافي ٢٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)	٢٠	٢٠
شركة جلوبال فيرتيلتي بارتنرز (شركة ذات مسؤولية محدودة معفاة مسجلة في جزر كايمان.)	٥٩,٧٠	-

أ) نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة. تم تصنيف هذه الشركات كشركات زميلة للمجموعة على أساس الملكية الفعلية وصلاحيات التصويت المطلقة التي تمتلكها المجموعة.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

ب) تم عرض المعلومات المالية الموجزة الخاصة بالشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع على النحو التالي. يتضمن الجدول أدناه أيضًا مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
مجموع الموجودات	**١,٣٥٩,١١٦**	١,٥١٩,٩١٧
مجموع المطلوبات	**(٧٨٥,٦٥٥)**	(٩٩٠,٩٠٠)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	**٥٧٣,٤٦١**	٥٢٩,٠١٧
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**٢٧٧,٢١١**	٢٥٥,٧٣٦
القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة المحددة	**١١,٤٧٩**	١١,٤٧٩
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	**٢٨٨,٦٩٠**	٢٦٧,٢١٥
إيرادات	**١,٠١٣,٩٢٨**	٩٠٢,٠٦٤
مصاريف	**(٩٢٩,٧٩٧)**	(٨٤٨,٤٤٢)
ربح السنة (١٠٠٪)	**٨٤,١٣١**	٥٣,٦٢٢
حصة المجموعة في الربح	**٤٠,٦٦٨**	٢٥,٩٢١
حصة المجموعة في الخسارة الشاملة الأخرى	**(١,٠٧٢)**	(٤,٦٥٠)
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**٣٩,٥٩٦**	٢١,٢٧١
توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة	**١٨,١٢٢**	٢٢,٢٣٧

ج) يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة الأخرى

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
مجموع الموجودات	**١,٤٩١,٧٠٢**	١,٣٨٢,٨١٨
مجموع المطلوبات	**(١,٧٧٠,٣٩٤)**	(١,٢٠٢,٨٤٨)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	**(٢٧٨,٦٩٢)**	١٧٩,٩٧٠
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**١٢٣,٥٠٦**	٨٧,١٣٩
القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة	**١٢٣,٥٠٦**	٨٧,١٣٩
إيرادات	**٢٥,٠٣٢**	١٣,٨٣٠
مصاريف	**(٤٦,٤٤١)**	(٣٠,٥٠٣)
خسارة السنة (١٠٠٪)	**(٢١,٤٠٩)**	(١٦,٦٧٣)
حصة المجموعة في الخسارة	**(٦,٥٩٥)**	(٦,٢٤٩)
حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل	**(٦,٥٩٥)**	(٦,٢٤٩)

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٣) الحركة في الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
في ١ يناير	**١,٥٢٨,٤٦٤**	٣٢٦,١١٢
القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها من استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	**-**	١,٢١٧,٥٨٩
استثمارات منفذة خلال السنة	**٤٢,٩٦٢**	٤٢,٥٥١
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة	**(١٣٦,٦٢٢)**	(١٢٢,٢٣٧)
حصة المجموعة في ربح السنة	**٧٢,٥٥٥**	٥٩,٣٧٠
حصة المجموعة من الخسارة في الخسارة الشاملة الأخرى	**(١,٠٧٢)**	(٤,٦٥٠)
ربح من صفقة شراء عند الاستحواذ	**-**	١١,٤٧٩
عائد مساهمة رأسماليّة	**-**	(١,٧٥٠)
في ٣١ ديسمبر	**١,٥٠٦,٢٨٧**	١,٥٢٨,٤٦٤

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار.

١٧ مخزون

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)	**١٨١,٩٨٣**	١٨١,٨١٨
بضائع جاهزة	**٥٩,٤٨٥**	٦٥,٤٢١
بضاعة قيد النقل	**٥٧٧**	٧٤٤
عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية)	**١,١٢٩,٩٤٣**	١,٢١٥,٣٢٥
	١,٣٧١,٩٨٨	١,٤٦٣,٣٠٨
ناقصاً: عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية) مصنفة على أنها غير متداولة	**(٢١,٣٥٦)**	(٢٥٣,٦٨٠)
	١,٣٥٠,٦٣٢	١,٢٠٩,٦٢٨
مخزون مسجل بصافي القيمة البيعية	**٩٣,٥٤١**	٣٢٢,٩٩٣

بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٥٦٧,٤١ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون ومبلغ ٤٤,٣٧ مليون درهم من المخزون إلى الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. (إيضاح ١٢)

تمثل عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع تكلفة الأراضي والمصاريف المتكبدة لمشروع سكني في مردف، وهو مشروع متعدد الاستخدامات في جزيرة المرجان وأرض مخصصة لإقامة مشاريع التطوير من أجل بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلي.

١٧ مخزون (تابع)

تم تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقًا لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو داخلياً باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل. بناءً على ذلك، تم الاعتراف بعكس مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية بقيمة ٤٦,٥٥ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠٢٢: مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية بقيمة ١٠,٣ مليون درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، سجلت المجموعة مخصصاً للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ٣,٨٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٥٠,٤ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ٣٧٠ مليون درهم (٢٠٢٢: ١,٢١٠ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

١٨ ذمم مدينة تجارية

يبلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية ٢,٨٨٥,٥٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢,٤١١,١١ مليون درهم) بينما يبلغ مخصص خسارة الانخفاض في القيمة ٥١٩,١٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٧٩,١٧ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٥٩٩,١٨ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٦٣٦,٤٤ مليون درهم).

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
غير متداولة		
دفعة مقدمة رأسمالية	**٥,٦٥٠**	٥,٢٦٥
ذمم مدينة أخرى	**-**	٨,١٢٣
	٥,٦٥٠	١٣,٣٨٨
متداولة		
ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية	**٨٢,٦٤٩**	٧٧,٦٤٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**٧٥,٧٣٦**	٧٢,١٠٧
دفعات مقدمة إلى موردين	**٣٦,٣٥٠**	٦٥,١٢٠
مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)	**٣٢,٦٦٨**	٥٩,٠١٤
مبالغ مدفوعة مقدماً	**٦٥,٣٦٤**	٥١,٤٤٨
هوامش وودائع قابلة للاسترداد	**٢٢,٨٦٢**	٢٥,٩٢٩
ذمم مدينة محتجزة	**٢٤,٣٠١**	١٨,٣٦٣
أخرى	**١٢٣,٦١٠**	٢١١,٧٤٧
	٤٦٣,٥٤٠	٥٨١,٣٧٦

(١) تم تصنيف الذمم المدينة الأخرى التي من المتوقع تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

(٢) الحركة في المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كالتالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٥٩,٠١٤**	٦٦,١٥٢
إضافات خلال السنة	**١٨٦,٦٤٧**	٢٤٢,٦٦٠
دفعات مرحلية	**(٢١٢,٩٩٣)**	(٢٤٩,٧٩٨)
الرصيد في نهاية السنة	**٣٢,٦٦٨**	٥٩,٠١٤

٢٠ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم
ودائع قصيرة الأجل		
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر	**٢٠,٠٠٠**	-
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك	**٤٩,١٠٢**	١١٠,١٣٨
	٦٩,١٠٢	١١٠,١٣٨
نقد وما في حكمه		
نقد في الصندوق	**١,٨٤٨**	١,٥١٧
نقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)	**٩٧٣,٧٥٠**	٣٦٢,٤٦٠
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)	**٣٦**	٧,٣٤٩
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)	**٧٣,٤٨٢**	٦٦,٤٢٢
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر	**١١٧,٥٨٦**	٤١٥,٣٣٤
مجموع النقد وما في حكمه	**١,١٦٦,٧٠٢**	٨٥٣,٠٨٢

٢١ قروض بنكية طويلة الأجل

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
قروض	**٤,٣٦٩,٧٧٨**	٤,٤٠٤,٠٦٥
ناقصاً: الجزء المتداول (إيضاح ٢٢)	**(٨٢٧,٩٣٤)**	(٦٤٩,١١٣)
قروض طويلة الأجل	**٣,٥٤١,٨٤٤**	٣,٧٥٤,٩٥٢

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من سنة إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح سعر الفائدة على معظم القروض البنكية بين ٠,٤٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / معدل التمويل المضمون لليلة واحدة سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) قامت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م، وهي شركة تابعة للشركة، بتوقيع تسهيل قرض طويل الأجل بقيمة ١,٠٢٨ مليون درهم مع البنوك لتمويل بناء مشروع تطوير عقاري. تبلغ فترة التسهيل ١٠ سنوات كما تبلغ فترة الاستخدام المتاحة ٤ سنوات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م التفاوض بشأن شروط التسهيل. وبناءً عليه، قدم البنك شروطًا معدلة لمبلغ التسهيل المتبقي البالغ ٩٠٠ مليون درهم، حيث تم تمديد شروط السداد وتغيير أسعار الفائدة. ونتج عن إعادة التفاوض تعديل التدفقات النقدية التعاقدية المقدرة، وبالتالي تم الاعتراف بأرباح بقيمة ٣٥,٢٩ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يتضمن التسهيل التعهدات التالية التي يجب الالتزام بها من قبل شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م في تاريخ التقرير.

- أن يبلغ معدل تغطية خدمة الدين إلى صافي الإيرادات السنوية ١,٢٥.
- ألا تتجاوز قيمة القرض ٦٠٪ من قيمة المشروع.

وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

٢٢ قروض بنكية

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة	**١٧٩,٩٢٠**	٢٣٠,٩٤٩
قروض قصيرة الأجل	**٧٨١,٨٩٣**	٥٨٦,٨٣١
الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢١)	**٨٢٧,٩٣٤**	٦٤٩,١١٣
	١,٧٨٩,٧٤٧	١,٤٦٦,٨٩٣

القروض البنكية مضمونة بموجب مجموعة من الرهونات والضمانات المؤسسية. عندما يتم تقديم ضمان مؤسسي، يكون التزام المجموعة مقتصراً غالباً على حصتها في ملكية الجهة المقترضة.

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٣٠٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٩٥ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المُهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (إيضاح ١٣).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٩٢٧,٢٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٦٧١,١٩ مليون درهم).

٢٣ عقود الإيجار

يوضح بيان المركز المالي الموحد المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار عندما تكون المجموعة مستأجراً:

(١) موجودات حق الاستخدام:

	أرض ألف درهم	مبانٍ ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة				
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٨٨,١٤٩	٦٢,٠٣٢	٣٧٢,٩٢١	٥٢٣,١٠٢
إضافات خلال السنة	٤٠٢	٣٥٤	٢,٢٩٥	٣,٠٥١
استبعادات	(١٥,٨٣٢)	(٩٣٢)	-	(١٦,٧٦٤)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	(٥,٦٤٩)	-	(٢,٢٧٠)	(٧,٩١٩)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٦٧,٠٧٠	٦١,٤٥٤	٣٧٢,٩٤٦	٥٠١,٤٧٠
إضافات خلال السنة	٩,٢٣٤	٥,٢٦٦	-	١٤,٥٠٠
استبعادات	-	(٩,٣٧٧)	-	(٩,٣٧٧)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٧٦,٣٠٤**	**٥٧,٣٤٣**	**٣٧٢,٩٤٦**	**٥٠٦,٥٩٣**
الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة				
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١٧,١٠٢	٢٥,٩٦٦	٨٤,٤٢٧	١٢٧,٤٩٥
إطفاء	٦,٤١٠	٥,٧٦٨	٢٦,٩٨٥	٣٩,١٦٣
استبعادات	(٨,٥٣٨)	(١٢٠)	-	(٨,٦٥٨)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)	(٣,٩٢٧)	-	(٣٧٧)	(٤,٣٠٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١,٠٤٧	٣١,٦١٤	١١١,٠٣٥	١٥٣,٦٩٦
إطفاء	٥,٧٢٧	٤,٩٨٩	٢٦,٨١٨	٣٧,٥٣٤
استبعادات	-	(٧,٧١٦)	-	(٧,٧١٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**١٦,٧٧٤**	**٢٨,٨٨٧**	**١٣٧,٨٥٣**	**١٨٣,٥١٤**
القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦,٠٢٣	٢٩,٨٤٠	٢٦١,٩١١	٣٤٧,٧٧٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٥٩,٥٣٠**	**٢٨,٤٥٦**	**٢٣٥,٠٩٣**	**٣٢٣,٠٧٩**

(٢) مطلوبات الإيجار:

	٢٠٢٣ درهم إماراتي	٢٠٢٢ درهم إماراتي
متداولة	**٣٦,٥٣٣**	٣٩,٧٣٠
غير متداولة	**٣٢٩,٩٠٧**	٣٤٢,٧٦٠
	٣٦٦,٤٤٠	٣٨٢,٤٩٠
مصاريف الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام	**٣٧,٥٣٤**	٣٩,١٦٣
مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٨)	**٢٧,٦٣٥**	٢٩,٣٣٥

بلغ مجموع التدفقات النقدية الصادرة لعقود الإيجار في ٢٠٢٣ ما قيمته ٢٨,٨٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٠,٧٣ مليون درهم).

٢٤ مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
غير متداولة		
ذمم دائنة أخرى	**٧٢,٩٣٧**	١٠٨,٨٠٣
متداولة		
ذمم دائنة تجارية	**٥١١,٩٤٣**	٤٥٨,٩٩٤
إيجارات غير مكتسبة (إيضاح ١٢)	**٢٠٨,٤٧٥**	١٩٩,٠١١
دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء	**١٥٢,٣٦٥**	٥٧,٨٥٦
ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة	**١٠٨,٥١٦**	١٤٦,٥٥٠
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**٨٦,٩٠٢**	٨٦,٤٤٠
محتجزات دائنة	**٣٢,٤٩١**	٣١,٩٠٥
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	**٢٥,٤٩١**	١٩,٢٠٨
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	**٨٥٥,٢٣٦**	٧١٧,١٧٩
	١,٩٨١,٤١٩	١,٧١٧,١٤٣

٢٥ رأس المال وعلاوة الإصدار

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
المصرّح به		
٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد (٢٠٢٢: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد)	**٨,٠٠٠,٠٠٠**	٨,٠٠٠,٠٠٠
المصدر والمدفوع		
٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد (٢٠٢٢: ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد)	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	٤,٢٥٢,٠٢٠

خلال سنة ١٩٩٨ تم بيع ٥,٤٧٤ سهماً غير مخصص بسعر السوق السائد إلى أحد المساهمين بعلاوة قدرها ٤٦,٠٠٠ درهم.

٢٦ احتياطي رأس المال

يتألف احتياطي رأس المال من صافي الربح الناتج عن بيع الأسهم الخاصة لدى الشركة (أسهم الخزينة) من قبل إحدى الشركات التابعة في السنوات السابقة.

٢٧ احتياطي قانوني واحتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١:

- يتم تحويل ١٠٪ من صافي ربح السنة للشركة إلى الاحتياطي القانوني.
- يتم تحويل ٥٪ من صافي ربح السنة لكل شركة من شركات المجموعة التي ينطبق عليها القانون أو النسبة المحددة في النظام الأساسي لشركات المجموعة، أيهما أعلى إلى الاحتياطي القانوني.

ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

علاوة على ذلك، وفقًا للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتبارًا من سنة ٢٠٢٣.

وبناء عليه، قامت الشركة وشركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني.

٢٨ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣) والربح من إعادة تقييم الممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح ١٠).

٢٩ توزيعات أرباح نقدية مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية ختامية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بنسبة ١٢,٥ (٠,١٢٥ درهم للسهم) إلى مساهمي الشركة.

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢,٥٪ (٠,١٢٥ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٥٣١,٥ مليون درهم في مايو ٢٠٢٣.

علاوة على ذلك، وافق مساهمو البنك في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢٢، على توزيعات الأرباح النقدية المرحلية بنسبة ٧,٥٪ (٠,٠٧٥ درهم للسهم الواحد) بقيمة ٣١٨,٩٠ مليون درهم مقترحة من قبل مجلس الإدارة وتم توزيع الأرباح في أكتوبر ٢٠٢٢.

٣٠ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تم اقتراح دفع أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٧,٥ مليون درهم) والتي تمثل تعويضًا عن الخدمات المهنية المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والمدرجة ضمن المصاريف الإدارية (إيضاح ٧).

٣١ ربحية السهم الأساسية والمخفّضة

يعتمد احتساب الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم على الربح العائد إلى مُلّاك الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، وتُحتسب على النحو التالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)	**١,١٣٠,٩٣٧**	١,٦٠٨,٥٦٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	٤,٢٥٢,٠٢٠
الربحية الأساسية والمخفّضة للسهم (درهم)	**٠,٢٧**	٠,٣٨

٣٢ التزامات رأسمالية

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها	**٥٧٩٨١٨**	٤٦١,٤٧٦

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ما قيمته ١٥٩,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٩٦,٧ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى سنة ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

بلغت حصة المجموعة من الالتزامات الرأسمالية في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ٣٧,٢٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٩٧,٥٥ مليون درهم).

٣٣ مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان واعتمادات مستندية بمبلغ ١١٤,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٣١,٥ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. علاوة على ذلك، بلغت حصة المجموعة من المطلوبات الطارئة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ١٠,٧٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ١١,٧٦ مليون درهم).

٣٤ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. وفيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
أقل من سنة واحدة	**٦٦٧,٥٥٦**	٦٢٥,٤٥٢
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	**٢,٤٩٦,٧٨٦**	٢,٣٩١,٥٧٣
أكثر من ٥ سنوات	**٥,٢٣٢,٤٢٤**	٥,١٣١,٦٧٧
	٨,٣٩٦,٧٦٦	٨,١٤٨,٧٠٢

٣٥ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع مؤسسات أعمال أخرى تقع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢٣ **ألف درهم**	٢٠٢٢ ألف درهم
بيع العقارات	**٢,١٤٣**	-
إيرادات الإيجار	**٥,٠٤٧**	٣,٠٤٨
إيرادات الفوائد	**٣,٧٤٦**	١,٠٥٦
أقساط تأمين	**٥,٨٦٩**	-
تكاليف تبريد	**١٤,٥١٢**	٢١,٣٨١

تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:

منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)	**٣٩,٢٦٧**	٣٨,٦٤٢
منافع التقاعد	**٥٠٨**	٥٠٨

٣٦ حصص غير مسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٧ استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٨٥
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ (إيضاح ٣٧ (ب))	الإمارات العربية المتحدة	٧٣,١٩
المال كابيتال ريت	الإمارات العربية المتحدة	٧٧,٥٠
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
بي أي دي لإدارة جمعية الملاك ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
دي آي للاستثمار القابضة المحدودة (إيضاح ٣٧ (ج))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

شركة المجمع العقارية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور ريتاج للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور نهدة وان للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور كوثر للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

شركة الإمارات لأنظمة المباني الحديدية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
الإمارات اكستروديد بوليستيرين ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي آي آي دي مانجمنت دي إم سي سي	الإمارات العربية المتحدة	٩٠
جامعة البلمند في دبي	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠

٣٧ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪
شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت ألمنيوم للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لابتيك انتيريرز ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي - مصنّعون (لابتيك) ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لايتك للصناعة ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤

* هذه الشركات قيد التصفية حالياً، ويقدم المستشار القانوني طلب التصفية.

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٤
المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
بلو لاين إنديا أوبرتيونتيس	موريشيوس	١٠٠
بيرل إنديا أوبرتيونتيس	موريشيوس	١٠٠
الصقر للاستثمارات المحدودة	جزر كايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩
المال كابيتال فنتشر ش.ش.و	جزر كايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر وان ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر تو ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
أخرى*	متعددة	١٠٠

* تمتلك شركة المال كابيتال ش.م.خ منشآت أخرى ذات غرض خاص وهي إما خاملة أو غير هامة.

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي انفستمنتس انترناشيونال ليمتد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

دبي انفستمنتس انترناشيونال أنغولا، إل دي أيه	أنغولا	٩٠

(ب) خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٣,٠١٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة، شركة المال كابيتال ش.م.خ. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة الشركة في شركة المال كابيتال ش.م.خ إلى ٧٣,١٩٪.

(ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أسست المجموعة شركة تابعة مملوكة بالكامل في مركز دبي المالي العالمي باسم دي آي للاستثمار القابضة المحدودة. تتمثل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة دي آي للاستثمار القابضة المحدودة في الاستثمار في المشاريع التجارية.

٣٨ استبعاد حصة مسيطرة في شركات تابعة

في ١١ أبريل ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر ("المشتري") لبيع ٥٠٪ من حصة حقوق الملكية في شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م. ("إيميكول") بمقابل نقدي.

في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية مساهمين مع المشتري وحولت الأسهم إلى المشتري واستلمت مقابل تصفية حصة الملكية مما أدى إلى فقدان السيطرة على شركة إيميكول، ونتج عن هذه المعاملة ربح بقيمة ٩٨٠,٤٢ مليون درهم وانعكس ذلك في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

عند فقدان السيطرة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات شركة إيميكول والشركات التابعة لها ("مجموعة إيميكول") وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي بنسبة ٥٠٪ في مجموعة إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كمشروع مشترك تحت بند "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية".

٣٩ ضرائب الدخل

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
مصروف الضريبة	**ألف درهم**	ألف درهم
مصروف الضريبة الحالية	**-**	-
مصروف الضريبة المؤجلة	**١٩,٥٣٠**	-
مجموع مصروف الضريبة	**١٩,٥٣٠**	-
التزام الضريبة المؤجلة	**١٩,٥٣٠**	-

ستخضع المجموعة لضريبة الدخل (إيضاح ٣) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، وسيتم احتساب الضرائب الحالية، حسب الاقتضاء، للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤.

تؤدي الفروق بين معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية واللوائح الضريبية القانونية في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى وجود فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية ووعائها الضريبي.

يتعلق التزام الضريبة المؤجلة بشكل رئيسي بتعديلات تخصيص سعر الشراء المتعلقة بالاستحواذ على شركات تابعة في السنوات السابقة. ولم تُحدَّد أي موجودات أو مطلوبات ضريبة مؤجلة جوهرية أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٤٠ التقديرات والأحكام المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار وبيان السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. وفيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون ومسجلين لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيون.

(ب) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسارة نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة البيعية. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع. بالنسبة لبعض العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، قُدّرت صافي القيمة البيعية بمساعدة من خبير تقييم مستقل ومسجل لديه المؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها. بالنسبة للعقارات الأخرى المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، تم تقدير صافي القيمة البيعية داخليًا من قبل الإدارة. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام جوهرية منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات عائد الرسملة، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

(ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة الأخرى

يتم فحص الموجودات غير المتداولة الأخرى مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

(د) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم ١٣. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيهة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(هـ) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. استخدمت المجموعة معدل الخصم بناءً على المعدلات التي يمكن عندها الحصول على اقتراض مماثل من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط مماثلة.

(و) تحديد فترة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الفسخ) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم فسخه). وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

٤٠ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(ز) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

(١) الوفاء بالتزامات الأداء لمبيعات العقارات والأراضي

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء وكذلك اتخاذ أحكام لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد استُوفيت على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية معينة من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء لتوفير الموجودات العقارية، فإن المجموعة لا تنشئ أصلاً مع استخدام بديل ويكون لها حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت. في حال لم يكن الأمر كذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية معينة.

(٢) التكلفة حتى الإنجاز للعقارات قيد التطوير

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز لاحتساب إيراداتها من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويتطلب استخدام هذه الطريقة من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه من حيث نسبتها إلى إجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. يتناسب مبلغ الإيراد المسجل للفترة مع نسبة التكاليف المتكبدة.

إن استخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى التكاليف المقدرة للمشروع يتطلب من المجموعة تقدير الالتزامات المؤداة حتى تاريخه باعتبارها نسبة من إجمالي الالتزامات المقرر تأديتها بموجب عقود البيع المبرمة مع العملاء للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين بحسب تقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

(ح) إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية

تعمل المجموعة على مراجعة الذمم المدينة التجارية الخاصة بها لتقييم الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل. وعند تحديد ما إذا كان يجب إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. وعند القيام بذلك، تمارس المجموعة أحكاماً هامة مع الأخذ في الاعتبار الظروف القانونية وقدرة الطرف المقابل على سداد المبلغ المستحق، عند الضرورة، لتقدير إمكانية الاسترداد (إيضاح ٥).

٤١ تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات تشغيلية على نطاق واسع كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. موضح بإيجاز أدناه عمليات كل قطاع تشغيلي لدى المجموعة:

العقارات	تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير
الاستثمارات	استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية.
التصنيع والمقاولات والخدمات	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، والمنتجات الدوائية، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الربح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

٤١ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

	العقارات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		المجموع	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات								
(١) في نقطة زمنية معينة	**٩٠,١١٨**	٢٤,٠٥٥	**١٤,٠١٦**	٣٨,٠٤٠	**١,٠٤٣,٦٩٠**	١,١٥٠,١٤٣	**١,١٤٧,٨٢٤**	١,٢١٢,٢٣٨
(٢) على مدى فترة من الزمن	**-**	-	**-**	-	**-**	٢٣٤,١٤١	**-**	٢٣٤,١٤١
مجموع مبيعات البضائع وتقديم الخدمات (١)+(٢)	**٩٠,١١٨**	٢٤,٠٥٥	**١٤,٠١٦**	٣٨,٠٤٠	**١,٠٤٣,٦٩٠**	١,٣٨٤,٢٨٤	**١,١٤٧,٨٢٤**	١,٤٤٦,٣٧٩
إيرادات الإيجار	**٩٦٩,٧٣٩**	٨٦٦,٦٧٩	-	-	-	-	**٩٦٩,٧٣٩**	٨٦٦,٦٧٩
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)	-	-	-	-	**١٨٦,٦٤٧**	٢٤٢,٦٦٠	**١٨٦,٦٤٧**	٢٤٢,٦٦٠
بيع العقارات - في نقطة زمنية معينة	**٦٦٢,٢٨٠**	٤٣٧,٠٦٥	-	-	-	-	**٦٦٢,٢٨٠**	٤٣٧,٠٦٥
-عمل إضافي	**١٦٤,٧٠٣**	-	-	-	-	-	**١٦٤,٧٠٣**	-
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	**٧٠٢,٦٣٣**	١٨١,٧٤٩	-	-	-	-	**٧٠٢,٦٣٣**	١٨١,٧٤٩
ربح من بيع استثمارات عقارية	**١,١٠٠**	-	-	-			**١,١٠٠**	-
ربح من التقييم العادل للاستثمارات	**-**	-	**١٠٧,٠١٠**	(٢٢,٩٣٤)	-	-	**١٠٧,٠١٠**	(٢٢,٩٣٤)
ربح من بيع استثمارات	**-**	-	**٤٢,٥٠٥**	١١,٧٨٤	-	-	**٤٢,٥٠٥**	١١,٧٨٤
حصة من ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	**-**	-	**٧٢,٥٥٥**	٥٩,٣٧٠	-	-	**٧٢,٥٥٥**	٥٩,٣٧٠
إيرادات توزيعات الأرباح	**-**	-	**٤٨,٨٩٩**	٤٠,٤٤٨	-	-	**٤٨,٨٩٩**	٤٠,٤٤٨
ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وربح القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي	**-**	-	-	٩٨٠,٤١٥	-	-	**-**	٩٨٠,٤١٥
ربح من صفقة شراء	**-**	-	-	١١,٤٧٩	-	-	**-**	١١,٤٧٩
مجموع الإيرادات	**٢,٥٩٠,٥٧٣**	١,٥٠٩,٥٤٨	**٢٨٤,٩٨٥**	١,١١٨,٦٠٢	**١,٢٣٠,٣٣٧**	١,٦٢٦,٩٤٤	**٤,١٠٥,٨٩٥**	٤,٢٥٥,٠٩٤
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	**(١,٠٨٠,١٨٠)**	(٦٩٤,٩٦٦)	**-**	-	**(٩٦٤,٨٣١)**	(١,٢٦٤,٠٥٣)	**(٢,٠٤٥,٠١١)**	(١,٩٥٩,٠١٩)
مصاريف إدارية	**(١٠٣,٩٤٢)**	(٩٨,١٣١)	**(٢٣١,٢٥٩)**	(١٥٥,٧٠٤)	**(١٨٩,٠٨٦)**	(٢٥٢,١٩٥)	**(٥٢٤,٢٨٧)**	(٥٠٦,٠٣٠)
تكاليف التمويل	**(٢٨٣,٢٧٣)**	(١٣٩,٥٧٩)	**(٩٠,٢٢٣)**	(٤٧,٧٢٤)	**(٥٤,٦١٢)**	(٦٢,٣٩٨)	**(٤٢٨,١٠٨)**	(٢٤٩,٧٠١)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	**٥٦,٣١٥**	٧٢,٧٧٥	**٣٠,٢٧٤**	٤٠,٥٨٨	**١٣,٥٩٩**	٧٢,٨٠٧	**١٠٠,١٨٨**	١٨٦,١٧٠
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	**(١٢٢,٦٤٨)**	(١٢٢,١٢٤)	**-**	-	**(١٧,٣٧٨)**	(٣٩,٣٦٣)	**(١٤٠,٠٢٦)**	(١٦١,٤٨٧)
الربح قبل الضريبة	**١,٠٥٦,٨٤٥**	٥٢٧,٥٢٣	**(٦,٢٢٣)**	٩٥٥,٧٦٢	**١٨,٠٢٩**	٨١,٧٤٢	**١,٠٦٨,٦٥١**	١,٥٦٥,٠٢٧
مصاريف الضريبة المؤجلة	**(٢,٧٦٦)**	-	-	-	**(١٦,٧٦٤)**	-	**(١٩,٥٣٠)**	-
الربح بعد الضريبة	**١,٠٥٤,٠٧٩**	٥٢٧,٥٢٣	**(٦,٢٢٣)**	٩٥٥,٧٦٢	**١,٢٦٥**	٨١,٧٤٢	**١,٠٤٩,١٢١**	١,٥٦٥,٠٢٧
الربح بعد الضريبة العائد إلى:								
مُلّاك الشركة	**١,١١٠,٧٥٤**	٥٥٥,٥٨٦	**٣,٣٧٣**	٩٥٥,٤١٤	**١٦,٨١٠**	٩٧,٥٦٥	**١,١٣٠,٩٣٧**	١,٦٠٨,٥٦٥
حصص غير مسيطرة	**(٥٦,٦٧٥)**	(٢٨,٠٦٣)	**(٩,٥٩٦)**	٣٤٨	**(١٥,٥٤٥)**	(١٥,٨٢٣)	**(٨١,٨١٦)**	(٤٣,٥٣٨)
الربح بعد الضريبة	**١,٠٥٤,٠٧٩**	٥٢٧,٥٢٣	**(٦,٢٢٣)**	٩٥٥,٧٦٢	**١,٢٦٥**	٨١,٧٤٢	**١,٠٤٩,١٢١**	١,٥٦٥,٠٢٧
مجموع الموجودات	**١٤,٨٣٤,٩٣٥**	١٣,٩٤٩,١٩٦	**٤,٦٦٦,٣٢٥**	٤,٤١٢,٥٩٥	**١,٩٣٦,٥٣٧**	٢,١٠٥,٤٦٤	**٢١,٤٣٧,٧٩٧**	٢٠,٤٦٧,٢٥٥
مجموع المطلوبات	**٥,١٥٥,٤٧٥**	٤,٨٦٩,٢٩٠	**١,٣٧١,٩٢٤**	١,١٩٠,٧٥٣	**١,٢٤٤,٥١٨**	١,٣٧٠,٢٣٨	**٧,٧٧١,٩١٧**	٧,٤٣٠,٢٨١

يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

٤٢-١ أساس التوحيد

(أ) اندماجات الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب اندماج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للمقابل المحوّل، زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويتم الاعتراف بالربح الناتج عن صفقة الشراء في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصاريف عندما يتم تكبدها، بخلاف تلك التكاليف المرتبطة بإصدار سندات دين أو سندات ملكية.

يتم سنوياً اختبار أي شهرة ناشئة وذلك للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لا يشتمل المقابل المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. ويتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مقابل طارئ بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل طارئ ينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية، فلا يعاد قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وخلافاً لذلك، يتم قياس أي مقابل طارئ آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل الطارئ ضمن الربح أو الخسارة.

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتفاء هذه السيطرة.

(ج) حصص غير مسيطرة

تقاس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

تحتسب التغيرات في حصص المجموعة في أي شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤٢ أساس التوحيد (تابع)

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في "الدخل الشامل الآخر" فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في "الدخل الشامل الآخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

(هـ) الحصص في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والمشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر الكيانات المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك الكيانات أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تسجل أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت دفعات بالنيابة عن المشروع المشترك.

تحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة وكياناتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في المشاريع المشتركة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

(و) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. كما أن الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية يتم حذفها من الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الكيان المستثمر فيه. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط بالقدر الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٢ إيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء وفاء المجموعة بالأداء.
٢. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلبي المجموعة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة الأصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بعمولة المبيعات المدفوعة، حيثما ينطبق ذلك، كعمولة مدفوعة مسبقاً ويتم إطفاؤها في بيان الدخل الشامل مع مرور الوقت عند الوفاء بالتزام الأداء ذي الصلة.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٢ إيرادات (تابع)

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، بعد تنزيل المرتجعات والخصومات التجارية والحسومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها الثمن غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة من الزمن وعند سير العمل في الإنشاءات. تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

تقدر الإدارة التكلفة حتى الإنجاز لإنشاء المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتشمل هذه التقديرات تكلفة إنشاء العقار والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

يتم تحميل تكلفة البنية التحتية المخصصة لكل مشروع على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ضمن تكلفة العقارات المبيعة تحت بند "تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات"، على أساس نسبة الإنشاءات المكتملة التي يقرها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدرة للبنية التحتية.

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع العقارات عند إنجاز الإنشاءات قبل البيع في نقطة زمنية معينة يتم فيها تنفيذ اتفاقية بيع وشراء حسب الأصول بين المجموعة والعميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بعنصر تمويلي جوهري حيث يختلف توقيت السداد من العميل عن تنفيذ اتفاقية البيع والشراء بين العميل والمجموعة وحيث يكون هذا الاختلاف نتيجة لتمويل المجموعة لشراء العملاء لعقار ما يزيد عن فترة تصل إلى ٥ سنوات. يتم استخدام الفرق بين المقابل المدين وسعر البيع النقدي للعقار المباع لتحديد معدل الخصم للعنصر التمويلي الجوهري للذمم المدينة التجارية غير المتداولة عند تنفيذ كل اتفاقية من اتفاقيات البيع والشراء المعنية. عند استلام أقساط السداد من العميل، يتم سحب رصيد الإيرادات المؤجلة والاعتراف بها كإيرادات فوائد. اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لعدم تعديل المقابل المتفق عليه حيث تكون الفترة بين تاريخ تنفيذ اتفاقية البيع والشراء والتاريخ الذي يدفع فيه العميل للممتلكات أقل من سنة واحدة.

(ج) إيرادات من الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمة. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس الخدمة الفعلية المقدمة خلال فترة التقرير باعتبارها نسبة من إجمالي الخدمات المقرر تقديمها لأن العميل يحصل على المزايا ويستخدمها في الوقت نفسه.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٢ إيرادات (تابع)

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني، وتركيب وتثبيت الآلات الثقيلة، وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرَج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن الدفعات المقدمة المقبوضة من العملاء.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٤٢-٣ منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية مبدئياً بالقيمة العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على أن:

(أ) المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بتلك المنح.
(ب) المنح سوف يتم استلامها.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصاريف المتكبدة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بصورة منتظمة على مدى الفترات اللازمة لمطابقتها مع التكاليف ذات الصلة التي يراد تعويضها. كما يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير المشروطة التي تكون في شكل موجودات غير مالية غير قابلة للاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عندما تصبح المنحة مستحقة القبض.

٤٢-٤ إيرادات ومصاريف التمويل

تتألف إيرادات ومصاريف التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد.
- إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية.
- تكاليف الفائدة.
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- تغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة.
- رسوم بنكية.
- مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار، وربح / (خسارة) صرف العملات الأجنبية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون عائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصاريف في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصاريف. ويتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض طوال الفترة التي تم فيها التوقف عن التطوير الفعال للموجودات المؤهلة. يعاد عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو كمصاريف تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي ربح أو صافي خسارة.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

يتم إظهار ممتلكات ومنشآت ومعدات المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة لتجهيز الأصل حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والمنشآت والمعدات (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الأرباح أو الخسائر.

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويقيد فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويتراكم في حقوق الملكية تحت بند احتياطي القيمة العادلة، ويتم تحميل خسارة إعادة التقييم على الربح أو الخسارة. ويتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المُدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والمنشآت والمعدات ضمن المصاريف عند تكبدها.

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعلاه قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقابلة لبنود الممتلكات والمنشآت والمعدات الرئيسية:

	السنوات
مبانٍ	٥-٣٣
منشآت ومعدات	٣-٥٠
معدات مكتبية وأثاث	٣-١٠
مركبات	٣-٧

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(د) الاستهلاك (تابع)

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة. تدرج الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن الموجودات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند الانتهاء من البناء / وعندما تكون جاهزة للاستخدام، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة المعنية ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات ويحتسب الاستهلاك عليها وفقاً لسياسة المجموعة.

(هـ) موجودات مؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٤٢-٦ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

يتم فحص الشهرة سنوياً لتحري الانخفاض في قيمتها وتدرج بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة من الانخفاض القيمة.

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق الدراية الفنية وشهادات تسجيل المنتجات والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الامتياز وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ٣٩ سنة.

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسملة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة والعلامات التجارية المنتجة داخلياً، ضمن الربح أو الخسارة عند تكبدها. تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

٤٢-٧ استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليه ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-٧ استثمارات عقارية (تابع)

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

تدرج تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. وعند تحديد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو المطلوبات المعترف بها فعلياً، كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٤٢-٨ مخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

(أ) البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. ترتكز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصاريف العامة. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصاريف العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع المقدرة.

(ب) عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير والمصاريف المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة البيعية من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصوره نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسارة. ويتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة البيعية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٤٢-٩ أعمال العقود قيد الإنجاز

تتمثل أعمال العقود قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض أعمال العقود قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-١٠ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

تقاس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. وفي حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إصدار الأصل. وتقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية بالحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة من الأصل المالي المحول الذي تصدره المجموعة أو تحتفظ به كأصل أو التزام منفصل.

(١) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يقاس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد خصم خسائر انخفاض القيمة في الحالات التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- عندما تؤدي الأحكام التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه وذمم الإيجار المدينة وذمم الإيجار التمويلي المدينة.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية، باستثناء الموجودات المصنفة كموجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ عليها ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الآخر. وفيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر.

ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن حساب الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مستردداً من تكلفة الاستثمار.

نقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السحوبات البنكية على المكشوف وإيصالات الأمانة والكمبيالات المخصومة التي يستحق سدادها عند الطلب وتشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، يتم إدراجها كأحد عناصر النقد وما في حكمه لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤٢ الأدوات المالية (تابع)

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. ويتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة وهي أن يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ ويكون لديها نية التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام بصورة متزامنة.

تتألف المطلوبات المالية غير المشتقة من القروض والتمويلات وسندات الصكوك والذمم الدائنة التجارية والأخرى. ويتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف العائدة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١-٤٢ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعاد تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد.

وعند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-١١ مخصصات

يُعترف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداثٍ سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات خسائر العمليات المستقبلية.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. يُعترف بالزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن "تكاليف التمويل".

عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام.

٤٢-١٢ الانخفاض في القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المسجل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض في القيمة. يُعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع حدث خسارة بعد الاعتراف المبدئي بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل بحيث يمكن تقديره بصورة موثوقة.

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين، أو إعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المُصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المُصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

تأخذ المجموعة بالاعتبار مؤشرات الانخفاض في قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. ويتم تقييم كافة الموجودات الفردية الهامة للتحقق مما إذا كان هناك انخفاض محدد في قيمتها. إن كافة الموجودات الفردية الهامة التي ليس هناك دليل على انخفاض قيمتها يعاد تقييمها بعد ذلك بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في قيمتها دون أن يتم التعرف عليه بصورة فردية. أما بالنسبة للموجودات التي لا تكون هامة من الناحية الفردية، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كانت قد تعرضت لانخفاض في قيمتها وذلك بتجميعها مع الذمم المدينة التي لها خصائص مشابهة من حيث مخاطر الائتمان.

عند تقييم انخفاض القيمة الجماعي، تستخدم المجموعة معلومات تاريخية حول توقيت الاستردادات وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بإجراء التعديلات اللازمة إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الراهنة تشير إلى أنه من المحتمل أن تكون الخسائر الفعلية أكبر أو أقل مما تُشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم حذف المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليص في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٤٢ الانخفاض في القيمة (تابع)

(ب) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدرة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات المولدة للنقد ثم لتقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة، باستثناء تلك المتعلقة بالشهرة، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

١٣-٤٢ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كما يتم رصد مخصص، باستخدام الأساليب الاكتوارية، لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن سنوات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

علاوة على ذلك، وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يجب على أصحاب العمل المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "المشاركة المحسوبة على الراتب" للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يجب على الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥٪ من "المشاركة المحسوبة على الراتب" في نظام التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروف ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٢-١٤ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- العقد ينطوي على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنيًا، ويجب أن يكون متميزًا فعليًا أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الأصل المتميز فعليًا. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يُعتبر الأصل محدداً.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويكون للمجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الملائم لتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض استخدام الأصل محددة مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
  - كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
  - قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقًا الكيفية والغرض من استخدامه.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر إيجار، تخصص المجموعة الثمن المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس أسعارها المستقلة النسبية.

كمستأجر

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار عند بدء تاريخ عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل المبلغ المبدئي لالتزام الإيجار المعدل بأي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مبدئية مباشرة وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الأصل الأساسي إلى حالته أو الموقع الذي يوجد عليه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بسبب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديلها بأي عمليات إعادة قياس معينة لالتزام الإيجار.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل الخصم.

تشمل دفعات الإيجار المتضمنة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة من حيث الجوهر.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، المُقاسة مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بدء العقد، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٤٢ عقود الإيجار (تابع)

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سداده بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الفسخ.

يتم زيادة التزام الإيجار لاحقاً بتكاليف التمويل على التزام الإيجار ويخفّض بدفعات الإيجار المسددة.

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى صفر.

تعرض المجموعة موجودات حق الاستخدام التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية في "حق الاستخدام".

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء (الإيضاح ٣٩). يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة مثل هذه الخيارات على شروط عقد الإيجار، وهو ما يؤثر إلى حد كبير على قيمة مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام المعترف بها.

تتألف موجودات حق الاستخدام داخل المباني التي تشمل المكاتب وسكن العمال والمستودعات والمنشآت والمعدات من عقد إيجار لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمركبات التي لها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة، بما في ذلك المعدات المكتبية. تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

دفعات الإيجار المتغيرة

تستأجر المجموعة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة تماشياً مع سياستها المحاسبية.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٤-٤٢ عقود الإيجار (تابع)

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجري المجموعة تقييمًا شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي للمستأجر. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عند تأجير الموجودات بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت.

تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

١٥-٤٢ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغير مقابل في الموارد.

١٦-٤٢ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يتم رصد مخصص لضرائب الدخل في البيانات المالية الموحدة وفقا للتشريعات التي تم سنها أو التي ستُطبق فعليًا في نهاية فترة التقرير. يشمل مصروف / (إيراد) ضريبة الدخل الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة للسنة، إلا إذا تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية لأنها تتعلق بمعاملات معترف بها أيضاً، في نفس الفترة أو في فترة مختلفة، في الدخل الشامل الآخر أو مباشرةً في حقوق الملكية.

تستند الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة إلى التقديرات إذا تم اعتماد البيانات المالية الموحدة قبل تقديم الإقرارات الضريبية ذات الصلة. يتم تسجيل الضرائب بخلاف الدخل ضمن المصاريف التشغيلية.

يتم رصد مخصص لضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة التزام الميزانية العمومية للخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة الناشئة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية. ووفقاً لإعفاء الاعتراف المبدئي، لا يتم تسجيل الضرائب المؤجلة للفروق المؤقتة على الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة أخرى غير اندماج الأعمال إذا كانت المعاملة، عند تسجيلها مبدئيًا، لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الضريبية ولا تؤدي، في وقت المعاملة، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. لا يتم تسجيل المطلوبات الضريبية المؤجلة للفروق المؤقتة عند الاعتراف المبدئي للشهرة، ولاحقاً للشهرة غير المقتطعة لأغراض الضريبة. يتم تسجيل الضرائب المؤجلة على الفروق المؤقتة التي تنشأ عند الاعتراف المبدئي للشهرة، بما في ذلك تلك الناشئة عند التطبيق المبدئي لقانون الضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم قياس أرصدة الضرائب المؤجلة بمعدلات الضريبة التي تم سنها أو التي ستُطبق فعلياً في نهاية فترة التقرير، والتي من المتوقع أن يتم تطبيقها على الفترة التي تنعكس فيها الفروق المؤقتة أو سيتم استخدام الخسائر الضريبية المُرحّلة.

٤٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٤٢ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة (تابع)

لا يتم تسجيل موجودات الضريبة المؤجلة على الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسارة الضريبية المرحّلة إلا بالقدر الذي يكون فيه من المرجح أن يتم عكس الفروق المؤقتة في المستقبل وتتوفر أرباح مستقبلية كافية خاضعة للضريبة يمكن على أساسها استخدام الخصومات.

تتم مقاصة موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطات الضرائب على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

تتحكم المجموعة في عملية عكس الفروق المؤقتة المتعلقة بالضرائب المحملة على توزيعات الأرباح من الشركات التابعة أو على الأرباح عند استبعادها. لا تعترف المجموعة بالمطلوبات الضريبية المؤجلة على هذه الفروق المؤقتة إلا بالقدر الذي تتوقع فيه الإدارة عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور.

١٧-٤٢ تقارير القطاعات

تشتمل نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار الرئيسي بشان العمليات التشغيلية) على البنود المنسوبة مباشرةً إلى كل قطاع بالإضافة إلى تلك البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.