

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2023

الصفحة	المحتويات
3-1	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
4	بيان المركز المالي الموحد
5	بيان الربح أو الخسارة الموحد
6	بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
8-7	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
10-9	بيان التدفقات النقدية الموحد
70-11	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات، التي تشمل على السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى على النحو المبين في الصفحات من 11 إلى 70.

برأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، قمنا بمزيد من التوضيح لمسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير في الجزء الخاص بمسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في هذا التقرير. إننا مستقنون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال التدقيق التي تقوم بها على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين. إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الأساسية وفقاً لحكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية القصوى في أعمال التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم أخذ هذه الأمور في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأيها عنها، وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن هذه الأمور.

تقييم العقارات الإستثمارية	
بالإشارة إلى إيضاح 3 (و)، 27،9 و 30 حول البيانات المالية الموحدة	
أمر التدقيق الأساسي	كيفية إعتبار هذا الأمر في أعمال التدقيق
اعترفت المجموعة باستثمارات عقارية بقيمة 45,643,861 ألف ريال قطري (2022 : 45,702,277 ألف ريال قطري) وهي تمثل 98% (2022 : 97%) من إجمالي موجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة.	<ul style="list-style-type: none"> إشتملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الجانب، ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى حيادية وقدرات خبراء التقييم الخارجي الأثنين المعيّنين بواسطة المجموعة. مطابقة معلومات العقارات الواردة في تقرير التقييم بأخذ عينة من المدخلات على سجلات العقارات ذات الصلة التي تحتفظ بها المجموعة. إشراك مقيمين متخصصين للمساعدة في النقاط التالية: <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملائمة المنهج المستخدم بالإعتماد على مبادئ التقييم المقبولة بشكل عام و تقييم مدى ملائمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل التدفقات النقدية السنوية، وأسعار السوق، والتكاليف التشغيلية، ومعدلات نمو القيمة النهائية، العائد النهائي، ومتوسط التكلفة المرجح لرأس المال (معدل الخصم)، والتي تشمل مقارنة هذه المدخلات بالبيانات التي تم الحصول عليها من الخارج وأيضاً تقييماتنا الخاصة بناءً على معرفتنا بالمجموعة ونفس السوق. تقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة بما في ذلك إفصاحات الافتراضات الأساسية والأحكام.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

معلومات تفسيرية أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات التفسيرية الأخرى. تشتمل المعلومات التفسيرية الأخرى على المعلومات الواردة في تقرير المجموعة السنوي ("التقرير السنوي") ولكنها لا تشتمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الصادر عنا عليها. لقد قمنا بالحصول على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تدقيقنا والذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي ويتوقع أن تقدم لنا باقى البيانات الخاصة بالتقرير من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا في البيانات المالية الموحدة المعلومات التفسيرية الأخرى ونحن لا نبدي أي تأكيد أو إستنتاج عن صحتها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات التفسيرية الأخرى، وللقيام بذلك، سنأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات التفسيرية الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع ما تم الحصول عليه أثناء التدقيق، أو إذا كان من الواضح أنه قد يكون بها أخطاء جوهريّة.

وفى هذه الحالة إذا كان بالإعتماد على المعلومات التفسيرية الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير المدقق، إلى أن هناك أخطاء جوهريّة في تلك المعلومات التفسيرية الأخرى، فإنه ينبغي علينا الإقرار عنها. ليس لدينا ما نقوم بالإقرار عنه في هذا الخصوص.

مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من أية معلومات جوهريّة خاطئة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، كلما كان ذلك ممكناً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية ما لم يخطط مجلس الإدارة إما لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل واقعي خلافاً للقيام بذلك.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على مستوى عال، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن أخطاء جوهريّة عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعتبر هامة إذا كان من الممكن، بشكل فردي أو جماعي، أن يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس حكماً مهنياً ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تدليس وتزوير، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي اتخذها مجلس الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستنادا إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقا لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكا جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقا لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف و إجراء أعمال التدقيق للمجموعة. وسنظل نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، ضمن أمور أخرى، بالنطاق المخطط له وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي وجه من أوجه القصور المهمة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء قيامنا بالتدقيق.

نقوم أيضا بتزويد مجلس الإدارة ببيان بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بشأن الاستقلالية، ونبلغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، متى كان ذلك ممكنا، وتم إتخاذ اللازم لتجنب تأثير هذا التهديد وضمان أمان التطبيق.

ومن الأمور التي تم التواصل فيها مع مجلس الإدارة، تحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، أمور التدقيق الأساسية. نحن نشير إلى هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات ما لم يحول قانون أو لائحة دون الكشف العلني عنها، في حالات نادرة جدا، لا يتم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا نظرا للأثار السلبية التي قد تتجم عن القيام بذلك والتي قد يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على المصلحة العامة في حالة ذكرها في التقرير.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة الى ذلك، وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، الذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021 ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل")، فإننا نفيد بما يلي:

- تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة، وتتوافق مع البيانات المالية الموحدة.
- تم إجراء جرد للمخزون وفقاً للمبادئ المعمول بها.
- لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي طلبناها لغرض تدقيقنا.
- لسنا على علم بأي انتهاكات لقانون الشركات التجارية القطري المعدل أو النظام الأساسي قد حدثت خلال السنة والتي قد يكون لها تأثير جوهرية على المركز المالي الموحد للمجموعة أو على أدائها المالي كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ؛ و
- لقد أطلعنا على تقرير مجلس الإدارة لكي يتم تضمينه في التقرير السنوي، والمعلومات المالية الواردة فيه تتماشى مع دفاتر وسجلات المجموعة.

لمؤسسة

أحمد توفيق نسيم

سجل مراقبي الحسابات رقم (66)

سجل هيئة قطر للأسواق المالية 1201911

mazars

Consultants, Auditors and Partners

P.O. BOX: 5583, DOHA - QATAR

مزارز

للاستشارات والتدقيق وشركاه

ص.ب: 5583، الدوحة - قطر

الدوحة، دولة قطر في: 21 مارس 2024

شركة مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2022	2023	إيضاح	
			الموجودات
463,098	371,574	4	نقد وأرصدة لدى البنوك
138,853	100,433	5	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
15,599	14,592	6	المخزون
45,702,277	45,643,861	9	استثمارات عقارية
687,920	670,977	10	ممتلكات ومعدات
47,007,747	46,801,437		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,597,090	2,478,432	11	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
11,176,547	10,995,266	13	تسهيلات تمويل إسلامية
13,773,637	13,473,698		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
26,524,967	26,524,967	14	رأس المال
1,696,560	1,706,526	15	احتياطي قانوني
4,256	729		احتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية
5,183,699	5,270,900		أرباح مدورة
33,409,482	33,503,122		حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة
(175,372)	(175,383)	29	مساهمات غير مسيطرة
33,234,110	33,327,739		إجمالي حقوق الملكية
47,007,747	46,801,437		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 21 مارس 2024 ووقعها بالنيابة عن المجلس:



المعيد / تامر فؤاد محمود
رئيس الشؤون المالية للمجموعة



الشيخ / ثاني بن عبد الله آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة



الملاحظات الهامة من رقم 1 إلى رقم 33 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2022	2023	إيضاح	
1,744,476	1,763,987	18 , 9	إيرادات إيجارات
113,396	87,546	18 , 9	إيرادات تشغيلية أخرى
(379,433)	(364,649)	(أ) 19	المصاريف التشغيلية
1,478,439	1,486,884		الأرباح التشغيلية من العمليات الرئيسية
			توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
86,830	-	7	الحصة من نتائج في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
(18,411)	-	8	الربح من إستبعاد الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
575,314	-	31	الربح من بيع حقوق الملكية في شركة المشروع
1,165	-	8 (ب-4)	صافي الربح التشغيلي
2,123,337	1,486,884		خسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(1,059,247)	(192,857)	(أ) 9	إيرادات أخرى
10,378	61,877	20	تكاليف التمويل
(801,602)	(1,109,741)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(119,724)	(123,440)	19 (ب)	إهلاك ممتلكات ومعدات
(23,452)	(21,313)	10	مخصص خسارة الانخفاض في قيمة نمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى - صافي ربح / (خسارة) من صرف العملات الأجنبية
(17,409)	(10,650)	5	ربح السنة
(26,927)	8,886		
85,354	99,646		
			ربح موزع على:
86,732	99,657		مالكي الشركة
(1,378)	(11)	29	مساهمات غير مسيطرة
85,354	99,646	28	
0.003	0.004	22	العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)

الإحصاءات السنوية رقم 5523-001-1-01 إلى رقم 33 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

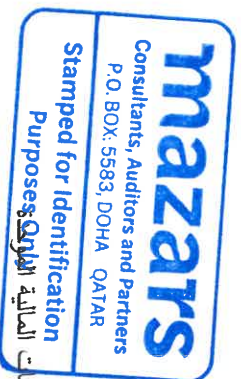
إيضاح	2023	2022
ربح السنة	99,646	85,354
الدخل الشامل الآخر		
البنود التي لا يتم تصنيفها إلى الربح أو الخسارة		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صافي التغير في القيمة العادلة	17,7	830,089
شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - الحصة من الدخل الشامل الآخر	17	286
	-	830,375
البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
فروق تحويل عملات أجنبية - عمليات أجنبية	17	6,746
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة	17	837,121
إجمالي الدخل الشامل للسنة	96,119	922,475
موزع على:		
مالكي الشركة	96,130	923,853
مساهمات غير مسيطرة	(11)	(1,378)
	29	922,475
	96,119	922,475



الإيضاحات المضممة من رقم 1 إلى رقم 33 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان التعيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

إجمالي حقوق الملكية	مساهمات غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدوّرة	احتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية	احتياطي قانوني (1)	احتياطي قانوني	رأس المال	
33,234,110	(175,372)	33,409,482	5,183,699	4,256	1,696,560	26,524,967	الرصيد في 1 يناير 2023	إجمالي الدخل الشامل للسنة
99,646	(11)	99,657	99,657	-	-	-	ربح السنة	المحور الي الاحتياطي القانوني
(3,527)	-	(3,527)	-	(3,527)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	المحول الي صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 16)
96,119	(11)	96,130	99,657	(3,527)	-	-		
-	-	-	(9,966)	-	9,966	-		
(2,490)	-	(2,490)	(2,490)	-	-	-		
33,327,739	(175,383)	33,503,122	5,270,900	729	1,706,526	26,524,967	الرصيد في 31 ديسمبر 2023	



الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 33 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات

2022	2023	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
85,354	99,646		ربح السنة
			تعديلات لـ:
1,059,247	192,857	9	خسارة من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(575,314)	-	31	الربح من استبعاد الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(1,165)	-	8 (ب-4)	الربح من بيع حقوق الملكية في شركة المشروع
(86,830)	-	7	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
18,411	-	8	الحصة من نتائج استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
23,452	21,313	10	إهلاك ممتلكات ومعدات
17,409	10,650	5	مخصص خسائر انخفاض في قيمة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - صافي
5,656	4,853	19 (ب)	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,261	856	19 (أ)	مصروف تشغيلي تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة
(6,681)	(16,618)	20	ربح على حسابات البنوك الإسلامية
801,602	1,109,741	21	تكاليف تمويل
1,344,402	1,423,298		ربح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
			التغييرات في رأس المال العامل:
(38,395)	27,775		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(8,731)	151		المخزون
71,952	(20,903)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,369,228	1,430,321		النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(1,448)	(980)	11	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
1,367,780	1,429,341		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
			مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(6,481)	(4,371)	10	مدفوعات لتطوير استثمارات عقارية
(127,098)	(129,245)		توزيعات أرباح مستلمة من موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
86,830	-	7	توزيعات أرباح مستلمة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
38,620	-	8	متحصلات من بيع شركة المشروع
20,000	-	8 (ب-4)	أرباح حسابات بنوك إسلامية مستلمة
6,681	16,618		صافي الحركة في حسابات بنكية مقيدة
2,533	(227)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
21,085	(117,225)		

تابع



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالالف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2022	2023	إيضاح	
			الأنشطة التمويلية
831,239	-	12	متحصلات من تمويلات من طرف آخر ذو علاقة
(122,164)	(245,223)	12	سداد تمويل من طرف آخر ذو علاقة
(2,689,402)	(1,090,624)	13	مدفوعات لسداد صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
8,624	(335)	13	تكاليف رسوم إدارية للتمويلات المدفوعة
(58,962)	(58,962)	23	توزيعات أرباح مدفوعة المتعلقة بدائنو توزيعات
(2,030,665)	(1,395,144)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(641,800)	(83,028)		صافي النقص في النقد وما في حكم النقد
18,338	(8,723)		صافي التغير في العملات الأجنبية
1,083,573	460,111		النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
460,111	368,360	4	النقد وما في حكم النقد في 31 ديسمبر

معاملات غير نقدية

رسملة تكاليف تمويل للاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح 21).

معاملات الأطراف ذات العلاقة المتعلقة بمدفوعات للإستثمارات عقارية ومقاصة المطلوبات. (إيضاح 12(أ)).



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

1. معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية مسجلة في دولة قطر بموجب السجل التجاري رقم 15466. تم تأسيس الشركة في 24 مايو 1993 كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتم إدراجها في بورصة قطر في 18 فبراير 2008. تتواجد الشركة في دولة قطر ومقرها الرئيسي في أبراج إزدان، الخليج الغربي، دولة قطر.

تتكون هذه البيانات المالية الموحدة من الشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إدارة وإيجار العقارات. وتتمثل أنشطة المجموعة أيضا في السيطرة على الشركات التابعة عن طريق توسعة أنشطتها في الشركات أو الاستحواذ عليها للحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركة تلك الشركات وقدرة التأثير على العائدات عن طريق السيطرة على شركة أو أكثر وذلك من خلال تملكها 51% على الأقل من حصص تلك الشركة والأوراق المالية وأي استثمارات أخرى داخل دولة قطر أو خارجها.

الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة هي كما يلي:

نسبة الملكية الفعلية في 31 ديسمبر		النشاط الرئيسي	اسم الشركة التابعة
2022	2023		
100%	100%	خدمات الفنادق	1 شركة إزدان للفنادق ذ.م.م.
100%	100%	إدارة المجمعات التجارية	2 شركة إزدان مول ذ.م.م.
100%	100%	خدمات العقارات	3 شركة إزدان العقارية ذ.م.م.
100%	100%	خدمات الفنادق	4 شركة فندق إزدان بالاس ذ.م.م.
100%	100%	أعمال الصيانة	5 شركة حلول إزدان للتجارة والمقاولات ذ.م.م.
100%	100%	إدارة العقارات	6 شركة إزدان انترناشيونال المحدودة
70%	70%	خدمات الترفيه	7 شركة إزدان وورلد ذ.م.م.
67,5%	67,5%	تطوير العقارات	8 شركة إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م. (إيضاح 31)

خلال عام 2022، قررت إدارة المجموعة استبعاد إستثماراتها وأنشطتها الرئيسية من الشركات التابعة التالية كمقابل عيني للحصول على حصة مجموعة صك القابضة ذ.م.م. ، وهي كيان يخضع لسيطرة مشتركة في بعض الاستثمارات العقارية المكتملة (إيضاح 9 و 31).

اسم الشركة التابعة

1	شركة الاقليم العقارية والوساطة العقارية
2	شركة الطبيين للتجارة ذ.م.م.
3	شركة النماء لأعمال الصيانة ذ.م.م.
4	شركة شاطئ النيل ذ.م.م.
5	شركة أركان للاستيراد والتصدير ذ.م.م.
6	شركة طريق الحق للتجارة ذ.م.م.
7	شركة عين جالوت للتجارة ذ.م.م.

الشركة الأم للمجموعة هي مجموعة التداول للتجارة ش.م.ع.ق. ("التداول") والتي تمتلك بطريقة مباشرة نسبة 54% (تقريبا) من رأس مال المجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 54%).

تم تأسيس جميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في دولة قطر باستثناء شركة إزدان انترناشيونال المحدودة التي تأسست في المملكة المتحدة.

2. أساس الإعداد

(أ) فقرة الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات السارية لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لعام 2015، وتعديلاته بالقانون رقم 8 لعام 2021.

(ب) أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية كما تم تعديله بالاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

(ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالريال القطري ("ر.ق.") والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تقاس كل شركات المجموعة بإستثناء شركة إزدان انتيرناشونال المحدودة بالريال القطري ("ر.ق.") والذي يمثل العملة الوظيفية لتلك شركات المجموعة. العملة الوظيفية لشركة إزدان انتيرناشونال المحدودة هي الجنية الأسترليني (ج.أ.). تم عرض وتقريب هذه البيانات المالية الموحدة بالآلاف ريال قطري فيما عدا ما يشار إليه بخلاف ذلك.

(د) استخدام التقديرات والأحكام

تم الإفصاح عن المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الجوهرية المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة في إيضاح 30.

(هـ) المعايير والتعديلات الفعالة حديثاً والتحسينات والتفسيرات لها

خلال السنة الحالية، أصبحت المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") سارية المفعول لأول مرة للسنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2023:

اعتباراً من السنة التي تبدأ من 1 يناير 2023	<ul style="list-style-type: none">المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمينالإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8)الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12)
---	---

لم يكن لتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

(و) المعايير الجديدة والمعدلة ليست فعالة بعد ، ولكنها متاحة لاعتمادها مبكراً

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") المتاحة للتطبيق المبكر للسنوات المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2023 ليست سارية حتى فترة لاحقة، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

2. أساس الإعداد (تابع)

(و) المعايير الجديدة والمعدلة ليست فعالة بعد ، ولكنها متاحة لاعتمادها مبكراً (تابع)

اعتباراً من السنة التي تبدأ من 1 يناير 2024	<ul style="list-style-type: none"> • تصنيف المطلوبات على انها متداولة او غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) • مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى / متاح للتطبيق الاختياري	<ul style="list-style-type: none"> • بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28).

لا تتوقع الإدارة أن يكون لاعتماد المعايير المعدلة أعلاه تأثير كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في السنوات المقبلة.

(ز) التغييرات في السياسات المحاسبية الجوهرية - معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق "الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)" من 1 يناير 2023. وبالرغم من أن لم ينتج عن التعديلات أي تغييرات في السياسات المحاسبية نفسها، إلا أنها قد أثرت على معلومات السياسات المحاسبية الموضحة في البيانات المالية الموحدة.

تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الجوهرية" بدلاً من "الهامة". كما قدمت التعديلات إرشادات حول تطبيق الجوهرية للإفصاح عن السياسات المحاسبية، ومساعدة الكيانات على توفير معلومات السياسات المحاسبية المفيدة، الخاصة بكل كيان والتي يحتاجها المستخدمون لفهم المعلومات التفسيرية الأخرى في البيانات المالية الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة السياسات المحاسبية والقيام بتحديث المعلومات الموضحة في إيضاح 3 السياسات المحاسبية الجوهرية (2022): السياسات المحاسبية الهامة) في بعض الأمثلة بما يتوافق مع التعديلات.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية الأساسية التي طبقتها المجموعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة تم عرضها أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل منتظم على كل من السنتين المعروضتين في هذه البيانات المالية الموحدة.

(أ) أساس توحيد البيانات المالية

تجميع الأعمال

تقوم المجموعة بمحاسبة تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاقتناء عند تحويل السيطرة إلى المجموعة (راجع فقرة "الشركات التابعة" أدناه).

عموماً يقاس المقابل المحول في الاقتناء بالقيمة العادلة كما هو الحال بالنسبة لصافي الموجودات المقتناة. أية شهرة تنشأ يتم اختبارها على نحو سنوي لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بأي مكسب في شراء مساومة في الربح أو الخسارة مباشرة. يتم احتساب تكاليف المعاملة كمصروف عند تكبدها فيما عدا في الحالة المتعلقة بإصدار أوراق دين أو أسهم.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الكيانات التي تسيطر عليها المجموعة. توجد السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو يكون لديها حقوق في العائدات المتغيرة من مشاركتها في الكيان ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سلطتها على الكيان. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

المساهمات غير المسيطرة

تُقاس المساهمات غير المسيطرة بجزء تناسبي من صافي موجودات المستحوذ عليهم القابلة للتحديد في تاريخ الاقتناء. تتم المحاسبة عن التغييرات لا ينتج عنها فقدان السيطرة على حصة المجموعة في شركة تابعة كمعاملات حقوق ملكية.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(أ) أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأية مساهمات غير مسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى. أي ربح أو خسارة يتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة. أية مساهمة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية هي الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً، التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها. وليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة التي يكون فيها لدى الأطراف سيطرة مشتركة على ترتيب للحصول على حقوق في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والذي يتواجد فقط عندما تتطلب القرارات موافقة بالإجماع بشأن الأنشطة ذات الصلة من الأطراف التي تتقاسم السيطرة. تمتلك المجموعة سيطرة مشتركة، تم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتتطلب الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

الاعتبارات الموضوعية عند تحديد التأثير الهام أو السيطرة المشتركة ماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

تتم محاسبة استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة ومشاريعها المشتركة بطريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم الاعتراف بالاستثمارات في الشركات بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو شركة المشروع منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو شركة المشروع ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو إجراء اختبار انخفاض في القيمة منفرد لها.

يتضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع. يتم عرض أي تغيير في بيان الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أي تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركات المستثمر فيها أو شركة المشروع، بالإعتراف أيضاً بحصتها من ذلك، إذا كان ممكناً في بيان التغيرات في بيان حقوق الملكية الموحد. يتم إستبعاد الأرباح الغير محققة والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو شركة المشروع إلى حد المساهمة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو المشروع المشترك.

يتم عرض إجمالي حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع بشكل واضح في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

البيانات المالية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع يتم إعدادها لنفس الفترة المالية للمجموعة. ويتم تعديل السياسات المحاسبية لتتسق مع السياسات للمجموعة، عند الضرورة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة على استثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع، في تاريخ كل تقرير، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع قد انخفضت قيمته. إذا كان هناك مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده من مبلغ الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع وقيمه الدفترية، ثم يتم إثبات الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(أ) أساس توحيد البيانات المالية (تابع)

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع (تابع)

عند فقدان التأثير الجوهري على الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو شركة المشروع ، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف باي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. ويتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع والقيمة العادلة للاستثمار المتبقية والمتحصلة من البيع في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المعاملات المستتعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأية إيرادات أو مصروفات غير محققة ناشئة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناشئة عن المعاملات مع الشركات المستثمر فيها التي تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد مساهمة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على وجود انخفاض في القيمة.

(ب) الأدوات المالية

الذمم التجارية المدينة والأوراق المالية المدينة المصدرة يتم الاعتراف بها مبدئياً عند نشوئها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في البداية عندما تصبح المجموعة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجود المالي أو المطلوب المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى، بالنسبة لبند غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى استحواذها أو إصدارها. مبدئياً تقاس الذمم التجارية المدينة التي لا يوجد بها مكون تمويل كبير بسعر المعاملة.

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية على النحو التالي:

- بالتكلفة المطفأة - إذا استوفت الشروط التالية وكانت غير مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
 - كان محتفظ بها في نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية، و
 - الشروط التعاقدية للموجودات المالية التي تؤدي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي ليست إلا مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - إذا استوفت الشروط التالية وكانت غير مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
 - كان محتفظ بها في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
 - شروطها التعاقدية تؤدي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي مدفوعات فقط للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - جميع الموجودات المالية غير المصنفة باعتبارها تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه.

عند الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر التي لا يحتفظ بها للمتاجرة ، قد تختار المجموعة بصورة لا رجعة فيها عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

عند الاعتراف المبدئي، قد تقوم المجموعة بتصنيف لا رجعة فيه لموجود مالي إما يستوفي المتطلبات الواجب قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلل من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ على خلاف ذلك.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ب) الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق (تابع)

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية لاحقا في أعقاب الاعتراف الأولي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من أول فترة بتقرير مالي بعد التغيير في نموذج الأعمال. صنفت المجموعة عند الاعتراف المبدئي النقد لدى البنوك والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بموجود مالي على مستوى محفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي تدار بها الأعمال وتقييم المعلومات للإدارة. المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار تتضمن:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية. وهي تشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على جني تدفقات نقدية تعاقدية أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع موجودات؛
- كيفية تقييم أداء المحافظ وتقديم التقارير لإدارة المجموعة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال سواء كان التعويض يستند على القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم جمعها، و
- وتيرة وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل. إن عمليات نقل الموجودات المالية لأطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة لإلغاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست إلا مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل الدين" بأنه القيمة العادلة للموجود المالي عند الاعتراف المبدئي. يتم تعريف "الفائدة" بأنها مقابل عن القيمة الزمنية للمال والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة معينة من الزمن وغيرها من المخاطر الأساسية للإقراض والتكاليف (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست سوى مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه، تأخذ المجموعة بالشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الموجود المالي يحتوي على شرط تعاقد يمكن أن يغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يمكنه الوفاء بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل سعر الفائدة التعاقدية، بما في ذلك مميزات الأسعار المتغيرة؛
- المدفوعات مقدما ومميزات التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال مميزات عدم حق الرجوع).

تتوافق ميزة المدفوعات مقدما مع المدفوعات فقط من معيار أصل الدين والفائدة إذا كان المبلغ المدفوع مقدما يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المسددة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي المعلق، والتي قد تشمل تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموجود مالي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة على قيمته الاسمية التعاقدية، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع مقدما بمبلغ يمثل بشكل كبير المبلغ الإسمي التعاقدية المستحق (ولكن غير مدفوع) الفائدة التعاقدية (والتي قد تشمل أيضا تعويض معقول إضافي عن الإنهاء المبكر) تتم معاملتها كما هو الحال وفق هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة المدفوعات مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف المبدئي.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ب) الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة - يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تقليل التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر أسعار صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد في الربح أو الخسارة.
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك الفائدة أو إيرادات الأرباح الموزعة، في الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيراد الفائدة الذي يحتسب باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وأرباح وخسائر تحويل عملات أجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند إلغاء الاعتراف، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسارة المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.
- الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيراد في الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم استبعادها أبداً من الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.

المطلوبات المالية: التصنيف والقياس اللاحق

تقاس المطلوبات المالية على أنها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يصنف المطلوب المالي على أنه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لو تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة أو كان مشتقاً أو تم تخصيصه بهذه الصفة عند الاعتراف المبدئي. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تقاس بالقيمة العادلة والأرباح والخسائر، متضمنة أي مصروف فائدة يتم الاعتراف به في الربح أو الخسارة. تقاس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. مصروف الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف يتم الاعتراف بها أيضاً في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف عن موجود مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجود أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الموجود من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو أنها لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وفوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الموجود المالي.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم فيها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد ولكنها تحتفظ إما بجميع أو على نحو كبير بجميع مخاطر وحوافز الموجودات المحولة. في مثل هذه الحالات لا يتم إلغاء الاعتراف عن الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تلغي المجموعة الاعتراف بمطلوب مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وإذا كانت التدفقات النقدية للمطلوب المعدل مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بمطلوب مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ب) الأدوات المالية (تابع)

إلغاء الاعتراف (تابع)

المطلوبات المالية (تابع)

عند إلغاء الاعتراف بمطلوب مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مكتبة) في الربح أو الخسارة.

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط، وحصراً، عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني ملزم في مقاصة المبالغ، وتتوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

(ج) انخفاض القيمة

الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة بمخصصات الخسائر عن الخسائر الائتمانية المتوقعة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (نقد لدى البنوك وذمم مدينة). لا تمتلك المجموعة استثمارات دين مقاسة بالتكلفة المطفأة أو الأصول التعاقدية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة إما بمبلغ مساوي الى :

• الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. أو

• الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهراً).

الحد الأقصى للمدة التي تؤخذ في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى مدة تعاقدية تتعرض المجموعة خلالها لمخاطر الائتمان.

يتم قياس مخصصات الخسائر عن الذمم المدينة دائماً بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة.

يتم قياس مخصصات الخسائر عن نقد لدى البنوك دائماً بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة خلال 12 شهراً.

وتعتبر المجموعة أن موجود مالي دخل في حالة تعثر عندما يكون من غير المرجح أن يدفع العميل التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة لإجراءات مثل تحقيق الضمان (لو كان يتم الاحتفاظ بأي ضمان).

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية قد زادت زيادة كبيرة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في الاعتبار معلومات معقولة ومدعومة ذات صلة ومتاحة دون تكلفة أو جهد غير ضروريين. وهي تشمل المعلومات الكمية والنوعية والتحليل القائم على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم المطبق للائتمان، بما في ذلك المعلومات الاستشرافية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمال لخسائر الائتمان. تُقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). تُخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ج) انخفاض القيمة (تابع)

الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت القيمة الائتمانية للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت. يعتبر موجود مالي على أنه "منخفض القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من الموجود المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض القيمة الائتمانية لموجود مالي البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- مواجهة المقرض أو المصدر لصعوبة مالية كبيرة،

- إخلال بعقد، مثل التخلف عن السداد أو التأخر عن السداد أكثر من 120 يوماً (أكثر من 365 يوماً فيما يتعلق بالمول)، أو

- يكون من المحتمل دخول المقرض في حالة إفلاس أو حالة إعادة تنظيم مالي أخرى.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصص انخفاض الموجود المالي مفاً بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لموجود مالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد موجود مالي بأكمله أو جزء منه. تقوم المجموعة بإجراء تقييم فردي فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب على أساس احتمال وجود توقعات معقولة بالاسترداد. لا تتوقع المجموعة أن تسترد جزءاً كبيراً من المبلغ المشطوب. برغم ذلك، قد تظل الموجودات المالية التي شطبت خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بالإجراءات التي تتبعها المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (الممتلكات والمعدات بخلاف المخزون والاستثمارات العقارية) لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم عندها تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.

من أجل اختبار انخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معا في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقا نقديا داخلا من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو وحدات منتجة للنقد.

القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد هي قيمته في حالة الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما الأعلى. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بقيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن المبلغ القابل للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة و يتم تخصيصها لخفض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للموجود القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصادفي من الإهلاك أو الإطفاء، في حال لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(د) النقد وما في حكم النقد

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما يعادله على نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع بنكية ذات فترات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل وأرصدة غير مقيدة مودعة لدى البنوك والتي هي عرضة لمخاطر ضئيلة من التغيرات في قيمتها العادلة، وتستخدمها المجموعة في إدارة التزاماتها قصيرة الأجل، بالصافي من أي مسحوبات على المكشوف من البنوك والأرصدة البنكية المقيدة.

(هـ) المخزون

تقاس مواد المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستند تكلفة مواد المخزون على طريقة المتوسط المرجح وهي تتضمن النفقات التي يتم تكبدها في سبيل اقتناء مواد المخزون والتكاليف الأخرى التي يتم تكبدها في جعلها في موضعها ووضعها الراهنين. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال ناقصا التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة الضرورية للبيع.

عند بيع مواد المخزون يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه المواد كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيراد ذي الصلة. يتم تكوين مخصص لأية مواد مشطوبة من المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق ويتم إظهار هذا المخصص كمصروف في الربح أو الخسارة في فترة شطبها. أي مبلغ رد لمواد المخزون المشطوبة، والناشئ من الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق يتم الاعتراف به في الربح أو الخسارة في الفترة التي يحدث فيها الرد.

(و) الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية تمثل العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما بغرض جني إيراد الإيجار بما في ذلك العقارات قيد التطوير، أو بغرض الزيادة الرأسمالية أو للغرضين معا وتقاس مبدئيا بالتكلفة. متضمنة أية تكاليف للمعاملة.

يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري مبدئيا بتكلفة الاقتناء متضمنة أية تكاليف للمعاملة وتقاس فيما بعد بالقيمة العادلة والتي تمثل قيمة السوق المفتوح في تاريخ البيانات المالية الموحدة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس إعادة تقييم يتم إجراؤها من قبل مقيمين خارجيين مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إلغاء الاعتراف عن بند الاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو عند عدم توقع منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من استبعاد بنود الاستثمار العقاري بمقارنة متحصلات استبعادها مع قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد.

العقارات التي يتم إنشاؤها للاستخدام المستقبلي كاستثمارات عقارية تتم المحاسبة على أنها استثمارات عقارية بالقيمة العادلة. يتم تخصيص العقارات قيد الإنشاء كاستثمارات عقارية فقط لو كانت هناك خطط واضحة من الإدارة باستخدام العقارات في وقت لاحق لأنشطة التأجير عند اكتمال التطوير. أو إذا كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للممتلكات وبالتالي تم الاحتفاظ بالممتلكات لارتفاع قيمتها الرأسمالية على المدى الطويل.

التحويلات بين فئات الممتلكات

يتم إجراء تحويلات الاستثمارات العقارية إلى أو من، فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح ذلك من خلال:

(أ) بداية الأشغال بواسطة المالك، عند التحويل من استثمارات عقارية الي أصول يشغلها المالك.

(ب) بداية التطوير بهدف البيع، عند التحويل من استثمارات عقارية الي المخزون.

(ج) نهاية أشغال المالك، عند نقل الملكية التي يشغلها المالك الي الاستثمارات العقارية.

(د) بداية عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر، عند التحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(و) الاستثمارات العقارية (تابع)

التحويلات بين فئات الممتلكات (تابع)

عندما يتغير استخدام عقار من عقار يشغله مالك إلى استثمارات عقارية، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمارات عقارية. يتم إثبات أي أرباح ناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق المساهمين على أنه فائض إعادة تقييم.

بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية المصنفة بالقيمة العادلة إلى الممتلكات أو المخزون التي يشغلها المالك، فإن التكلفة المعتبرة للعقار للمحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 (الممتلكات والآلات والمعدات) أو معيار المحاسبة الدولي رقم 2 (المخزون) هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام.

بالنسبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ والقيمة الدفترية السابقة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

(ز) الممتلكات والمعدات

الإعتراف والقياس

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات. تتضمن تكلفة الأعمال قيد الإنشاء تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تعزى مباشرة إلى وضع الأصل في حالة تشغيلية للاستخدام المقصود منه، وتكاليف تفكيك وإزالة البنود وإعادة المواقع التي وضعت فيها الموجودات إلى طبيعتها. تتم رسملة البرمجيات المشتراة والتي هي جزء لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية.

يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة استبعاد بند من بنود الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

مصروفات لاحقة

لا تتم رسملة المصروفات اللاحقة إلا إذا كان من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية مصاحبة للنفقات إلى المجموعة. يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد بطريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والمعدات.

الإهلاك

يتم احتساب الإهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات مخصصاً منها القيمة المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف به بشكل عام في الربح أو الخسارة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات الحالية وفترات المقارنة:

عدد السنوات

20

المباني

5

سيارات

5-2

الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية

لا يتم إهلاك الأراضي والأعمال قيد الإنشاء. بمجرد اكتمال أصول الأعمال قيد الإنشاء، يتم إعادة تصنيف تلك الأصول للفئة ذات الصلة من الممتلكات والمعدات المذكورة أعلاه ويتم إهلاكها منذ وضعها المقصود للاستخدام.

تتم مراجعة طرق الإهلاك والقيم الباقية والأعمار الإنتاجية في تاريخ كل تقرير ، وتعديلها، إن كان ذلك ملائماً.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ز) الممتلكات والمعدات (تابع)

انخفاض القيمة

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولاً لقيمتها القابلة للاسترداد.

عدم الإعراف

يتم إلغاء الاعتراف بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم تحديد الربح والخسارة من استبعاد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات من استبعادها مع قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها كإصافي في الربح أو الخسارة.

توزيع مصروف الإهلاك

يتم توزيع مصروف الإهلاك بين المصروفات التشغيلية والمصروفات الإدارية على أساس استخدام الأصل لتلك الأغراض.

(ح) رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية باعتبارها حقوق ملكية. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى إصدار أسهم عادية كخصم من حقوق الملكية.

(ط) الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة عن الإيجارات التشغيلية، مع خصم التكاليف المباشرة المبدئية التي تتكبدها المجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار باستثناء الإيرادات الإيجارية المحتملة حيث يتم الاعتراف بها عند حدوثها. الحوافز المقدمة للمستأجرين لإبرام اتفاقيات التأجير يتم توزيعها بالتساوي على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار في مواصلة عقد الإيجار، في حال كانت الإدارة واثقة بشكل معقول في بداية عقد الإيجار بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار. يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلفيات عند تكبدها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوثها.

إيراد توزيع أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون حق المجموعة في استلام الدفعة محددًا والذي بشكل عام يتم عندما يوافق المساهمون على توزيعات الأرباح.

تكاليف الخدمة والمصروفات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد النفقات التعاقدية. ويتم عرض رسوم الخدمات والتكاليف الأخرى ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار. حيث تتصرف المجموعة بصفقتها المسئول في هذا الصدد.

بيع البضائع

يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع إلى المشتري.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

ط) الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات عند اكتسابها.

ي) الاعتراف بالمصروفات

يتم الاعتراف بالمصروفات في الربح أو الخسارة عندما ينشأ انخفاض في المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بانخفاض في موجود أو زيادة في مطلوب ويمكن قياسه بشكل موثوق.

يتم الاعتراف بالمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة عندما لا ينتج إنفاق ما أي منافع اقتصادية مستقبلية، أو عندما، وإلى الحد الذي لا تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية مؤهلة أو تتوقف في أن تكون مؤهلة للاعتراف بها في بيان المركز المالي الموحد كموجود، كما في حالات انخفاض قيمة الموجودات.

ك) المعاملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية بالسعر السائد في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. تؤخذ جميع الفروق إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تقاس على أساس التكلفة التاريخية لعملة أجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية بسعر الصرف عندما يتم تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة تمثيلاً مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبيد.

ل) تكاليف التمويل

تكاليف التمويل هي التكاليف التمويلية التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تقوم المجموعة برسملة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

تبدأ المجموعة في رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ البدء. تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف القروض.

(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتض فيه المجموعة أموال خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن وجد.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة اعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

يجب أن لا تتجاوز تكاليف التمويل التي تقوم المجموعة برسملتها خلال الفترة قيمة تكاليف التمويل التي تكبدها خلال تلك الفترة. تقوم المجموعة بإيقاف رسملة تكاليف التمويل خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ل) تكاليف التمويل (تابع)

تكاليف التمويل التي ليس لها صلة بإقتناء أو بناء أو إنتاج أصل مؤهل ، كأصل يستغرق فترة زمنية لجاهزيته للإستخدامه أو بيعه ، يتم الاعتراف بتلك التكاليف كمصروف في بيان الربح او الخسارة بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(م) ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات وداائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة في حال كانت جوهرية. تدرج أي فروق بين القيمة العادلة المبدئية والمبلغ الاسمي كعنصر من عائدات الإيجار التشغيلي ويتم الاعتراف بالقسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

(ن) مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها الأجانب وفقاً لعقود التوظيف وقانون العمل القطري. تستحق هذه المنافع على أساس آخر راتب للموظفين وطول مدة الخدمة وتخضع لاستكمال الحد الأدنى لمدة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المنافع على مدى فترة التوظيف.

(س) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون تدفق الموارد الذي يتضمن منافع اقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق به للمبلغ من الالتزام. يتم عرض المصاريف المتعلقة بمخصص في بيان الربح أو الخسارة الموحد بعد خصم أي تعويض.

فيما يتعلق بالموظفين القطريين ، تقوم المجموعة بالمساهمة في صندوق الهيئة العامة للمعاشات محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. التزامات المجموعة محدودة بهذه المساهمات التي يتم صرفها عند موعد استحقاقها.

(ع) العائدات على السهم

تعرض المجموعة عائداتها الأساسية والمخففة للسهم بالنسبة لأسهمها العادية. يحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة لحاملي الأسهم العادية للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد العائد المخفف للأسهم بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثار الأسهم العادية المخففة المحتملة والتي تشمل على أوراق قابلة للتحويل وخيارات أسهم ممنوحة للموظفين، إن وجدت.

(ف) توزيعات الأرباح

تعترف المجموعة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الام عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير المجموعة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 والمعدل بقانون رقم 8 لسنة 2021، يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

(ص) ضريبة الدخل

تحتسب الضرائب استناداً إلى القوانين واللوائح الضريبية في الاختصاصات الضريبية التي تعمل فيها المجموعة. يتم تكوين مخصص للضريبة استناداً إلى تقييم الالتزام الضريبي المتوقع.

(ق) القطاعات التشغيلية

يتم تنظيم وإدارة قطاعات التشغيل للمجموعة بشكل منفصل وفقاً لطبيعة المنتجات والخدمات المقدمة، يمثل كل قطاع وحدة أعمال استراتيجية تقدم منتجات مختلفة وتخدم أسواقاً مختلفة. تعرض المعلومات المالية الخاصة بقطاعات التشغيل في إيضاح 28 للبيانات المالية الموحدة. يستعرض المدير التنفيذي (كونه صانع القرار الرئيسي حول أنشطة التشغيل) تقارير الإدارة على أساس منظم.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ق) القطاعات التشغيلية (تابع)

إن سياسات القياس التي تستخدمها المجموعة لتقارير القطاعات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 هي نفسها التي تستخدم في البيانات المالية الموحدة لم تطرأ أي تغييرات على أساليب القياس المستخدمة لتحديد أرباح أو خسائر القطاع المعلن من الفترات السابقة. تتم جميع التحويلات بين القطاعات بأسعار في متناول الجميع.

تشمل إيرادات القطاع المصرفيات والمبيعات والمشتريات بين قطاعات الأعمال. يتم استبعاد هذه المبيعات والمشتريات في عملية الدمج.

(ر) التصنيف المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات بناء على تصنيف متداول / غير متداول، وتكون الموجودات متداولة عندما:

- يتوقع أن تتحقق أو يقصد أن يتم بيعها أو إهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- تكون محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة.
- يتوقع أن تتحقق خلال اثني عشر شهر بعد فترة التقرير، أو
- تكون نقد أو ما في حكمه مالم يحظر أن يتم تبادلها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهر بعد فترة التقرير.

جميع الموجودات الأخرى تصنف على أنها غير متداولة. تكون المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع أن يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية؛
 - يتم الاحتفاظ أساساً لغرض المتاجرة
 - مستحقة خلال اثني عشر شهر بعد فترة التقرير، أو
 - لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهر بعد فترة التقرير.
- وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

(ش) الموجودات والمطلوبات المحتملة

يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في البيانات المالية الموحدة. ولكن يتم الإفصاح عن المطلوبات الطارئة ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية مستبعدا.

(ت) الإيجارات

عند إبرام العقد تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجارا أو يحتوي على إيجار. يعتبر العقد على أنه يمثل إيجارا أو يحتوي على إيجار إذا كان ينقل الحق في السيطرة على استخدام الأصل المعين لمدة زمنية بمقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين تستخدم المجموعة تعريف الإيجار الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

المجموعة كمستأجر

عند بدء أو تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد على كل مكون إيجار على أساس أسعاره الفردية النسبية. مع ذلك وبالنسبة لإيجارات العقارات اختارت المجموعة عدم الفصل بين المكونات غير الإيجارية للعقد والمحاسبة عن العقد والمكونات غير الإيجارية كمكون إيجار واحد.

تعترف المجموعة بحق استخدام الموجودات والتزام الإيجار في تاريخ بدء الإيجار.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ت) الإيجارات (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

يقاس أصل حق الانتفاع مبدئياً بالتكلفة والتي تتكون من المبلغ الأولي للالتزام بالإيجار معدلاً بأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، مضافاً إليها أي تكاليف مبدئية مباشرة متكبدة وتقدير لتكاليف تفكيك وإزالة الأصل المعني أو لإعادة الأصل الأساس أو الموقع الكائن عليه إلى حالته الأصلية بعد خصم أي حوافز إيجار مستلمة.

فيما بعد يهلك حق استخدام الموجودات بطريقة القسط الثابت من تاريخ البدء وحتى نهاية فترة الإيجار، ما لم ينقل الإيجار ملكية الأصل الأساسي للمجموعة بنهاية مدة الإيجار أو كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المجموعة ستمارس خيار الشراء. في تلك الحالة سيتم إهلاك أصل حق الانتفاع على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي والذي يتم تحديده بنفس الطريقة المستخدمة للممتلكات والمعدات. إضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الانتفاع على نحو دوري بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديله ببعض عمليات إعادة القياس المحددة للالتزام بالإيجار.

مبدئياً يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في تاريخ البدء مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في الأصل، أو لو كان من غير الممكن تحديد ذلك المعدل، بمعدل الإقراض الإضافي لدى المجموعة. عموماً تستخدم المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها على أنه معدل الخصم.

تحدد المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها بالحصول على أسعار الفائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وتقوم بإجراء تعديلات معينة تعكس شروط العقد ونوع الأصل المؤجر.

تشتمل مدفوعات الإيجار المضمنة في قياس التزام الإيجار:

- المدفوعات الثابتة، متضمنة المدفوعات المادية الثابتة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة الباقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار شراء تكون المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسته ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية لو كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسة خيار التمديد والغرامات عن الإنهاء المبكر لإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها لن تقوم بالإنهاء المبكر.

يقاس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يعاد قياس التزام الإيجار عندما يحدث تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية التي تنشأ من التغيير في المؤشر أو المعدل، أو في حال أي تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ الذي سيصبح مستحق الدفع بموجب ضمانات القيمة الباقية، أو فيما لو قامت المجموعة بتغيير تقييمها لما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو لو كان هناك دفعة إيجار مادية ثابتة معدلة.

عند إعادة قياس التزام إيجار بهذه الطريقة يتم إجراء تعديل مواز على القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات، أو تسجيله في الربح أو الخسارة فيما لو كانت القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات تم تخفيضها إلى الصفر. يتم عرض حق استخدام الموجودات التي تستوفي تعريف العقار الاستثماري في الاستثمار العقاري.

الإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات الأصول المنخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار للإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات الأصول المنخفضة القيمة بما فيها معدات تقنية المعلومات. تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المصاحبة لهذه الأصول كمصروف بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ت) الإيجارات (تابع)

المجموعة كمؤجر

في تاريخ البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتخصيص القابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس سعرها النسبي الفردي.

عندما تعمل المجموعة كمؤجر فإنها تقوم بتحديد ما إذا كان كل إيجار إيجارا تمويليا أم إيجارا تشغيليا منذ البدء.

لتصنيف كل إيجار تقوم المجموعة بإجراء تقييم كلي لما إذا كان الإيجار ينقل جميع المخاطر والحوافز ذات الصلة بملكية الأصل الأساسي. لو كان الحال كذلك يعتبر الإيجار بمثابة إيجار تمويلي ولو لم يكن فإنه يعتبر إيجارا تشغيليا. كجزء من هذا التقييم تضع المجموعة اعتبارا لبعض المؤشرات كمثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجرا وسيطا تقوم بالمحاسبة عن مساهماتها في الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن بصورة منفصلة. تقوم بتقييم تصنيف الإيجار لإيجار من الباطن بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ من الإيجار الرئيسي بدون الرجوع إلى الأصل الأساسي. لو كان الإيجار الأصلي إيجارا قصير الأجل تقوم المجموعة بتطبيق الاستثناء المذكور أعلاه عليه عندها تصنف الإيجار من الباطن على أنه إيجار تشغيلي.

حال الترتيبات التي تحتوي على مكونات إيجار وغير إيجار تطبق المجموعة المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد.

تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 على صافي الاستثمار في الإيجار. كما تقوم المجموعة أيضا بشكل دوري بمراجعة القيم الباقية المقدرة غير المضمونة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب الإيجارات التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "إيرادات الإيجارات".

عموما فإن السياسات المحاسبية المطبقة على المجموعة كمؤجر في فترة المقارنة لا تختلف عن المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 16 سوى بالنسبة لتصنيف الإيجار من الباطن الذي تم الدخول فيه خلال فترة التقرير الحالية مما نتج عنه تصنيف إيجار تمويلي.

(ث) قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات المالية للشركات المستثمر فيها بادوات حقوق الملكية والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. يتم الإفصاح عن الإفصاحات ذات الصلة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في هذه البيانات المالية الموحدة في إيضاح 27.

تعرف القيمة العادلة باعتبارها الثمن الذي يتم استلامه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية فيما بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي. يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر ملاءمة.

وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المشاركين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المشاركين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

(ث) قياس القيمة العادلة (تابع)

إذا كان للأصل أو الالتزام الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة له سعر عرض و طلب ، فإن المجموعة تقيس الأصول بسعر العرض والمطلوبات بسعر الطلب.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تعد مناسبة في الظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

وتصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 -أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
 - المستوى 2 -طرق التقييم الأخرى التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى 3 -طرق التقييم التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تدرج في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم إجراء تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

4. النقد والأرصدة لدى البنوك

2022	2023	
316	291	نقد في الصندوق
		نقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
113,703	49,197	حسابات جارية
346,092	318,872	حسابات توفير وودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
2,987	3,214	حسابات بنكية مقيدة
462,782	371,283	إجمالي النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
463,098	371,574	النقد والأرصدة لدى البنوك كما في بيان المركز المالي الموحد
(2,987)	(3,214)	يخصم: حسابات بنكية مقيدة (2)
460,111	368,360	النقد والأرصدة لدى البنوك كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

(1) تشمل وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 246,000 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 242,887 ريال قطري).

(2) تمثل الحسابات البنكية المقيدة هامش نقدي (خطاب ضمان) وغير متاحة للاستخدام من قبل المجموعة (إيضاح 24).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

5. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
81,101	53,722	ذمم مستأجرين - صافي (1)
25,000	24,481	أوراق قبض إيضاح (8، ب-4))
15,737	3,590	دفعات مقدما للموردين والمقاولين
626	473	مستحق من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح 12 (ب))
9,219	8,738	تأمينات مستردة
5,266	5,891	مصروفات مدفوعة مقدما
1,904	3,538	ذمم وارصدة مدينة أخرى - صافي
138,853	100,433	

يتم فصل الجزء المتداول وغير المتداول للذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	2023
53,722	-	53,722	ذمم مستأجرين - صافي
24,481	-	24,481	أوراق قبض
3,590	-	3,590	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
473	-	473	مستحق من الأطراف ذات العلاقة
8,738	8,738	-	تأمينات مستردة
5,891	-	5,891	مصروفات مدفوعة مقدما
3,538	-	3,538	ذمم وارصدة مدينة أخرى- صافي
100,433	8,738	91,695	

الإجمالي	غير متداول	متداول	2022
81,101	-	81,101	ذمم مستأجرين - صافي
25,000	-	25,000	أوراق قبض
15,737	-	15,737	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
626	-	626	مستحق من الأطراف ذات العلاقة
9,219	9,219	-	تأمينات مستردة
5,266	-	5,266	مصروفات مدفوعة مقدما
1,904	-	1,904	ذمم وارصدة مدينة أخرى- صافي
138,853	9,219	129,634	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

5. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

(1) مخصص انخفاض ذمم وأرصدة مدينة أخرى يتكون من:

2022	2023
90,095	86,905
12,814	13,665
102,909	100,570

ذمم المستأجرين

أرصدة مدينة أخرى

الحركة على مخصص انخفاض ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

2022	2023
100,129	102,909
17,409	10,650
(13,377)	(12,989)
(1,252)	-
102,909	100,570

في 1 يناير

مخصص إنخفاض في ذمم مدينة أخرى - صافي

شطب المخصص

تغيرات أخرى (إيضاح 31)

في 31 ديسمبر

6. المخزون

2022	2023
5,875	4,921
9,724	9,671
15,599	14,592

المخزون المسجل بالتكلفة

مواد استهلاكية (1)

مواد بناء وصيانة

(1) تشمل معدات التشغيل الصغيرة مثل أدوات المائدة والمواد الاستهلاكية الأخرى للفنادق. خلال السنة، تم الإعتراف بمصروف التكلفة

في حساب "المصروفات التشغيلية" (إيضاح 19) والتي تمثل قيمة معدات تشغيل صغيرة بقيمة 856 ريال قطري (2022: 3,261

ريال قطري).

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في إيضاح 31، قامت المجموعة بإستبعاد محفظتها الاستثمارية بالكامل في أغسطس 2022.

فيما يلي التغيرات في حساب موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

2022	2023
2,671,864	-
(3,501,953)	-
830,089	-
-	-

في 1 يناير

إستبعادات الشركات التابعة (1) (إيضاح 31)

صافي التغير في القيمة العادلة (إيضاح 17)

في 31 ديسمبر

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

(1) في 14 أغسطس 2022، تم إلغاء الاعتراف بإستثمارات المجموعة في الأسهم المدرجة بقيمة 3,501,953 ريال قطري نتيجة إستبعاد المجموعة للشركات التابعة (إيضاح 31) التي تملكها وكان تأثير هذا الاستبعاد كما يلي:

2022	2023
1,673,291	-
1,828,662	-
3,501,953	-

صافي القيمة الدفترية

ربح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أ) (إيضاح 17)

مستحق من طرف ذو علاقة من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل

الشامل الآخر (إيضاح 31)

أ) قامت المجموعة بتحويل المبالغ من " احتياطي القيمة العادلة" إلي " الأرباح المدورة" كما هو موضح في بيان التغير في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 31).

قبل إستبعاد إستثمارات حقوق ملكية في سنة 2022 (إيضاح 31)، حصلت المجموعة على توزيعات أرباح من إستثمارات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة - لا شيء - ريال قطري (2022: 86,830 ريال قطري) خلال السنة.

8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع

أ. الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تم إلغاء الاعتراف بإستثمارات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية للمجموعة بالكامل نتيجة إستبعاد الشركات التابعة التي كانت تملك هذه الإستثمارات في أغسطس 2022 (إيضاح 31).

(1) بنك قطر الدولي الإسلامي ش.م.ع.ق.

تم تأسيس بنك قطر الدولي الإسلامي (ش.م.ع.ق.ع. "البنك") في دولة قطر بموجب المرسوم الأميري رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٠. يعمل البنك من خلال مكتبه الرئيسي في شارع حمد الكبير ولديه 19 فرع في الدولة. إن البنك مدرج في بورصة قطر ويتم تداول أسهمه. يعمل البنك في التمويل البنكي والأنشطة الاستثمارية وفقاً لنظامه الأساسي لمبادئ الشريعة الإسلامية وتعليمات مصرف قطر المركزي.

(2) المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.

المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.ع.، المعروفة سابقاً بشركة المستشفى الأهلي التخصصي ش.م.ع.ق.ع.، هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست بتاريخ ٣٠ ديسمبر ١٩٩٦ بموجب السجل التجاري رقم ١٨٨٩٥. يقع المكتب المسجل للشركة في ص. ب ٦٤٠١، الدوحة، دولة قطر. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة مستشفى تخصصي وتعزيز الخدمات الطبية في دولة قطر.

(3) المجموعة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق.

تأسست الشركة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق.ع. في دولة قطر كشركة مساهمة مقفلة بتاريخ ٣٠ أكتوبر ١٩٩٣. وفي ١٢ ديسمبر ١٩٩٩، قامت الشركة بتغيير وضعها القانوني إلى شركة مساهمة عامة. يتمثل نشاط الشركة في أعمال التأمين العام، والتأمين التكافلي (التأمين على الحياة) والتأمين الصحي الذي لا يحمل فوائد وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية.

قبل إستبعاد إستثمارات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الآخر لدى الشركات التابعة في عام 2022 وعلى الرغم من أن المجموعة كانت تمتلك أقل من ٢٠٪ من حقوق الملكية والتصويت في بنك قطر الدولي الإسلامي، المجموعة للرعاية الطبية والشركة الإسلامية القطرية للتأمين، إلا أن المجموعة كانت لديها القدرة على ممارسة تأثير هام من خلال أعضائها المعينين في مجلس إدارة الشركات الزمالية، ولذلك يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع (تابع)

ب. شركة المشروع

(4) شركة وايت سكوير العقارية ذ.م.م.

شركة وايت سكوير العقارية ذ.م.م. ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست ومسجلة في دولة قطر تحت السجل التجاري رقم ٥١٣٠٢. تأسست الشركة كمشروع مشترك بين مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق. والسيد/ إبراهيم راشد المهدي بغرض إنشاء وإدارة الاستثمار العقاري. إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي بيع وشراء العقارات والتطوير العقاري وتحصيل الإيجارات.

في 12 يونيو 2022، إتمد مجلس الإدارة بالإجماع على بيع حصة المجموعة في استثمارها في وايت سكوير. وفي 3 يوليو 2022، تم تنفيذ عقد الاتفاق وتم قامت المجموعة ببيع استثماراتها إلي السيد / إبراهيم راشد المهدي شريك في شركة المشروع بقيمة 45,000 ريال قطري والتي تم تحصيلها على دفعات أقساط وحصلت المجموعة على شيكات مؤجلة الدفع والتي تم تحصيل بالفعل ما قيمته 20,000 ريال قطري خلال عام 2022 ويتم الاعتراف بالرصيد المتبقي بقيمة 24,481 ريال قطري (2022: 25,000 ريال قطري) كجزء من حساب "نم مدينة ودم مدينة أخرى - نم مدينة" (إيضاح 5).

ملخص حركة الاستبعاد المذكورة أعلاه كما يلي:

2022	2023
43,835	-
1,165	-
25,000	-
20,000	-

القيمة الدفترية كما في 30 يونيو 2022 (تاريخ الاستبعاد الفعلي) (إيضاح 8.هـ)

ربح من بيع حقوق ملكية في شركة المشروع

أوراق قبض

متحصلات من بيع حقوق ملكية في شركة المشروع

ج. ملخص تسوية المعلومات المالية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع

فيما يلي ملخص تسوية المعلومات المالية المعروضة والقيمة الدفترية للحصص في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع:

2022	2023
788,278	-
(38,620)	-
36,864	-
(55,275)	-
286	-
(17)	-
(731,516)	-
-	-

في 1 يناير

توزيعات أرباح مستلمة (إيضاح 8 (د) و إيضاح 8 (هـ))

الحصة من الأرباح من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية حتى تاريخ الاستبعاد / خلال العام (إيضاح 8 (د))

الحصة من خسائر شركة المشروع حتى تاريخ الاستبعاد / خلال العام (إيضاح 8 (هـ))

الحصة في صافي التغير في الدخل الشامل الآخر (إيضاح 17)

الحصة في صافي التغير في احتياطي تقييم عملات أجنبية

استبعادات الشركات التابعة (إيضاح 31)

كما في 31 ديسمبر

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع (تابع)

د. ملخص للمعلومات المالية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

فيما يلي ملخص بيان المركز المالي للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية كما في 14 أغسطس 2022 (تاريخ الإستهعاد):

المجموعة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق.	المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.	بنك قطر الدولي الإسلامي ش.م.ع.ق.	موجودات غير متداولة
الإجمالي			موجودات متداولة
28,488,382	218,219	1,158,949	27,111,214
36,475,078	240,948	164,494	36,069,636
(11,471,770)	(1,569)	(184,919)	(11,285,282)
(43,472,727)	(42,337)	(133,051)	(43,297,339)
10,018,963	415,261	1,005,473	8,598,229
	%4.92	%2.00	%6.04
559,873	20,431	20,109	519,333
447,459	21,580	17,651	408,228
235,016	28,245	22,800	183,971
682,475	49,825	40,451	592,199
(682,475)	(49,825)	(40,451)	(592,199)
-	-	-	-

صافي الموجودات (100%)
نسبة الملكية

حصة المجموعة من صافي الموجودات كما في 30 يونيو 2022

حصة المجموعة من صافي الموجودات كما في تاريخ الإستهعاد 14 أغسطس 2022

(إيضاح 31)
يضاف: الشهرة

القيمة الدفترية للاستثمار قبل الإستهعاد
الإستهعاد (إيضاح 31)

ملخص بيان الربح أو الخسارة والدخل الآخر للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية المالية عن الفترة المنتهية في 14 أغسطس 2022 (تاريخ الإستهعاد) كما يلي:

المجموعة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق.	المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.	بنك قطر الدولي الإسلامي ش.م.ع.ق.	إيرادات
الإجمالي			ربح من العمليات المستمرة
1,371,624	81,962	245,556	1,044,106
521,647	50,545	35,455	435,647
10,524	(101)	10,425	200
532,171	50,444	45,880	435,847
665,214	63,055	57,350	544,809
36,864	3,108	886	32,870
37,133	3,100	1,147	32,886
38,620	2,950	1,407	34,263

إجمالي الدخل الشامل الآخر عن الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022

إجمالي الدخل الشامل الآخر عن الفترة المنتهية في 14 أغسطس 2022

حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر حتى 14 أغسطس 2022 (إيضاح 8 ج) (1)

حصة المجموعة من إجمالي الدخل الشامل الآخر حتى 14 أغسطس 2022 (إيضاح 8 ج) (1)

توزيعات أرباح (إيضاح 8 ج)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع (تابع)

(1) يحتوي الجدول التالي على تحليل للحصة من الأرباح والدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

2022	2023	
		الحصة من :
36,864	-	أرباح من العمليات المستمرة
269	-	الدخل الشامل الآخر
37,133	-	

هـ. ملخص البيانات المالية لشركة المشروع

ملخص بيان المركز المالي الملخص لشركة المشروع كما يلي:

2022	2023	
581,585	-	موجودات غير متداولة (1)
320	-	موجودات متداولة - النقد وما يعادله
22,104	-	موجودات متداولة أخرى
(468,894)	-	مطلوبات غير متداولة (لم تشمل ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى والمخصصات)
-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
-	-	مطلوبات متداولة (لم تشمل ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى والمخصصات)
(238)	-	مطلوبات متداولة أخرى
134,877	-	صافي الموجودات (100%) كما في 31 ديسمبر 2023 / 30 يونيو 2022
		حصة المجموعة من صافي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2023
43,835	-	- لا شيء - % كما في 30 يونيو 2022 -32.5%
(43,835)	-	استيعادات (إيضاح 8 (ب-4))
-	-	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة المشروع
-	-	نسبة مساهمة الملكية

ملخص بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كما يلي:

2022	2023	
16,379	-	الإيرادات
(709)	-	الإهلاك والإطفاء
(11,017)	-	تكاليف تمويل
(170,076)	-	الخسارة وإجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة / للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 / 30 يونيو 2022 (1)
		حصة المجموعة من إجمالي الخسارة الشاملة للسنة / للفترة المنتهية في
(55,275)	-	31 ديسمبر 2023 - لا شيء - % 30 يونيو 2022 -32.5% (إيضاح 8.ج)
-	-	توزيعات أرباح مستلمة من المجموعة (إيضاح 8.ج)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع (تابع)

هـ. ملخص البيانات المالية لشركة المشروع (تابع)

(1) يتمثل هذا بشكل أساسي بالاستثمارات العقارية لشركة المشروع التي تقاس بالقيمة العادلة والتي تمثل 96% من إجمالي موجوداته كما في 30 يونيو 2022. وقد عين شركة المشروع خبيراً مستقلاً في التقييم لتحديد قيمته العادلة كما في تاريخ الاستبعاد في 30 يونيو 2022. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 560,000 ريال قطري كما في 30 يونيو 2022 مما أدى إلى خسارة إجمالية للتغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة 166,259 ريال قطري. بلغت حصة المجموعة من خسارة التقييم 54,034 ريال قطري (32.5% مساهمة) والتي تمثل 98% من إجمالي حصتها من إجمالي الخسارة الشاملة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022 بقيمة 55,275 ريال قطري.

اعترفت المجموعة بحصتها في النتائج التشغيلية لشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية / شركة المشروع والتي بلغت خسارة قدرها - لا شيء - ريال قطري (2022: خسائر بقيمة 18,411 ريال قطري) خلال السنة وذلك بسبب إستبعاد الإستثمار.

لا يوجد خسارة انخفاض في قيمة شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية في السنة السابقة.

يتم حساب جميع الشركات المستثمر فيها وشركة المشروع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

9. استثمارات عقارية

أ) تسوية القيمة الدفترية

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
44,827,392	45,702,277	في 1 يناير
1,471,337	-	إضافات بالاستثمارات العقارية (إيضاح 12، 31)
448,987	129,245	تكاليف تطوير خلال السنة (إيضاح 12 (أ))
(1,059,247)	(192,857)	صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
25,381	-	تكاليف تمويل مرسلة على استثمارات عقارية قيد التطوير (1)
(11,573)	5,196	تعديل صرف عملات أجنبية
45,702,277	45,643,861	كما في 31 ديسمبر

(1) تكاليف التمويل المرسلة تم احتسابها بناء على المتوسط المرجح للنفقات الفعلية المؤهلة والمتعلقة بمشروعات قيد التطوير. تم رسملة تكاليف التمويل باستخدام المتوسط المرجح لسعر تكلفة التمويل للمجموعة والبالغ - لا شيء - % خلال السنة (2022 : 4.68%) (إيضاح 21).

تتكون الاستثمارات العقارية من:

2022	2023	
44,679,237	44,311,171	عقارات مكتملة (إيضاح 9 (و))
1,023,040	1,332,690	أراضي فضاء
45,702,277	45,643,861	

تقع جميع الاستثمارات العقارية في دولة قطر والمملكة المتحدة.

تم الإفصاح عن الرهن على الاستثمارات العقارية كما هو موضح في إيضاح رقم 13.

9. استثمارات عقارية (تابع)

(ب) تسوية القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

2022	2023	
45,713,850	45,638,665	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقا للمقيم (1)
(11,573)	5,196	تعديلات أخرى
45,702,277	45,643,861	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة

تم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تم تحديدها بناءً على التقييم الذي قام به مقيمين معتمدين مستقلين، كما في تاريخ التقرير. و خلال عام 2023، عينت المجموعة عدد اثنين خبراء تقييم مستقلين (2022: ثلاث خبراء تقييم مستقلين) لتقييم القيمة السوقية للاستثمارات العقارية للمجموعة، إن هؤلاء المقيمين هم خبراء تقييم معتمدين مستقلين ذو خبرة ومؤهلات معنية وكذلك لديهم الخبرة الحديثة حول تقييم هذه الفئة من الاستثمارات العقارية. وللوصول إلى القيمة السوقية التقديرية استخدم المقيمين خبرتهم بالسوق وأحكامهم المهنية وليس فقط بالاعتماد على المعاملات التاريخية المماثلة. لقد تم إعداد التقييم وفقاً للبنود الملائمة من "بيانات الممارسة" الواردة في معايير التقييم (RICS)، المعايير المهنية 2022 ("الكتاب الأحمر").

ترى إدارة المجموعة أن الأسس المستخدمة بتقييم الاستثمارات العقارية من قبل المقيمين الخارجيين المعتمدين كانت ضمن النطاق المعتمد بالسوق العقاري القطري. وأيضاً أن قيمة المحفظة العقارية كما تم تقييمها من قبل مقيمين عقارين مستقلين كما ذكر سابقاً وكما ورد في المركز المالي للمجموعة هي قيمة عادلة وتعكس وضع السوق العقاري في دولة قطر.

(1) وفقاً لتقارير المقيمين الاثنين المستقلين التي اسلمتها المجموعة، إختارت الإدارة تقرير المقيم الأقل في القيم السوقية والذي كان بقيمة 45,638,665 ريال قطري (2022: 45,713,850 ريال قطري) كما في تاريخ التقرير.

(ج) عملية التقييم

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات التقييم الخاصة بتقييم الممتلكات. كل عام، تقوم الإدارة، بعد موافقة لجنة التدقيق، بتعيين المقيمين الخارجيين المسؤولين عن التقييمات الخارجية للاستثمارات العقارية للمجموعة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

تقرر الإدارة بعد المناقشة مع المقيمين الخارجيين:

- ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة للممتلكات بشكل موثوق (هذا مهم بشكل خاص للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، والتي يتم تقييمها بالتكلفة إلى أن تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق) وما هي طريقة التقييم التي ينبغي تطبيقها على كل عقار (الطرق التي يتم تطبيقها على قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هي طريقة التدفق النقدي المخصوم وطريقة رسمة الدخل؛ لقياسات القيمة العادلة في المستوى 2 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم استخدام نهج مقارنة السوق) و؛

- الافتراضات المقدمة للمدخلات التي لا يمكن ملاحظتها والتي تستخدم في أساليب التقييم (المدخلات الرئيسية التي لا يمكن ملاحظتها هي قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجارات في السنة ومعدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم وعائد الخروج)

تم توضيح وصف أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية في إيضاح 27.

منهج الدخل

يستخدم المقيمون والمستثمرون العقاريون طريقة منهج الدخل لتقدير قيمة العقار المنتج للدخل. تستند هذه الطريقة إلى فرضية أساسية لتوقع المنافع المستقبلية. تنسب طريقة التقييم هذه القيمة إلى شئين اثنين: "الإيجار بالسوق" الذي يتوقع أن يحققه العقار و "حق استرجاع المال" (إعادة البيع) عند بيع العقار.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

9. استثمارات عقارية (تابع)

ج) عملية التقييم (تابع)

منهج الدخل (تابع)

التقنية الأكثر شيوعاً في الاستخدام في تقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل هي التدفق النقدي المخصوم. هذه تقنية وضع نموذج مالي يستند إلى الافتراضات الصريحة بخصوص التدفق النقدي المستقبلي للعقار أو الأعمال والتكاليف المصاحبة لجني الدخل. بالنسبة لهذا التدفق النقدي المقيم يتم تطبيق معدل خصم مستخرج من السوق لإثبات قيمة حالية لمصدر الدخل. تم اعتماد منهج تقييم الدخل لجميع العقارات في قطر والمملكة المتحدة باستثناء الأراضي.

منهج السوق

يستند منهج السوق أو طريقة المقارنة المباشرة على مقارنة الأصل المعني مع أصول (أو التزامات) مطابقة أو مماثلة تتوفر لها معلومات السعر، مثل المقارنة مع المعاملات السوقية في نوع أصل (أو التزام) مماثل أو مقارب على نحو لصيق (أي عقارات مماثلة تم بيعها فعلياً أو عرضها للبيع في معاملات تجارية حرة) خلال مدى زمني مناسب. يوضح هذا المنهج الرغبة التاريخية لدى المشتريين في الدفع (والباقيين في القبول) لأصول (أو التزامات) مماثلة في سوق مفتوح تتوفر فيه المنافسة. عموماً يستند الرأي حول القيمة على الدليل على معاملات سوق مفتوح في عقار مماثل مع تعديلات على المقارن لتمييز الفروق بين العقار المعني والمقارن. تم تطبيق منهج التقييم السوقي بصفة أولية لقطع الأراضي في قطر والعقارات الخالية في المملكة المتحدة.

د) المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة

تم إدراج المبالغ التالية في بيان الربح أو الخسارة الموحد:

2022	2023	
1,857,872	1,851,533	إيرادات إيجارات وإيرادات التشغيل الأخرى
		تكاليف التشغيل المباشرة (بما في ذلك الإصلاحات والصيانة) الناشئة عن
		الاستثمارات العقارية التي تدر دخلاً من إيرادات الإيجارات وإيرادات
(341,479)	(332,897)	التشغيل الأخرى خلال العام
1,516,393	1,518,636	الربح الناشئ من الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة

و) تسوية القيمة العادلة للإستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى 3

2022	2023	
43,775,055	44,679,237	الرصيد في 1 يناير
(1,029,950)	(502,507)	الخسارة من التقييم المعترف بهم في بيان الربح أو الخسارة الموحد
1,945,705	129,245	صافي الحركة (1)
(11,573)	5,196	أخرى (تعديل صرف عملة أجنبية)
44,679,237	44,311,171	الرصيد في 31 ديسمبر (إيضاح 9 - أ و 27)

(1) يتمثل هذا الحساب في حركة تقييمات أخرى ليست ذات صلة بالتقييم للقيمة السوقية للإستثمارات العقارية مثل الشراء وتكاليف التطوير.

لا يوجد إعادة تصنيف بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال العام.

تم الإفصاح عن المصاريف الرأسمالية والتزامات الإيجار التشغيلي للمجموعة في إيضاح 25.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

10. ممتلكات ومعدات

أ- تسوية القيم الدفترية

أراضي	مباني	سيارات	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	أعمال قيد التنفيذ	الإجمالي	
						التكلفة
407,660	363,072	8,700	120,492	502	900,426	في 1 يناير 2022
-	-	911	5,547	23	6,481	إضافات
-	-	-	(2)	-	(2)	إستيعادات
-	-	-	525	(525)	-	إعادة التصنيف
407,660	363,072	9,611	126,562	-	906,905	في 31 ديسمبر 2022
-	-	-	3,420	951	4,371	إضافات
-	-	-	(466)	-	(466)	استيعادات
-	-	-	683	(683)	-	إعادة التصنيف
407,660	363,072	9,611	130,199	268	910,810	في 31 ديسمبر 2023
						الاستهلاك المتراكم
-	71,432	8,429	115,674	-	195,535	في 1 يناير 2022
-	18,154	395	4,903	-	23,452	إهلاك السنة
-	-	-	(2)	-	(2)	إستيعادات
-	89,586	8,824	120,575	-	218,985	في 31 ديسمبر 2022
-	18,154	216	2,943	-	21,313	إهلاك السنة
-	-	-	(465)	-	(465)	استيعادات
-	107,740	9,040	123,053	-	239,833	في 31 ديسمبر 2023
						القيمة الدفترية
407,660	255,332	571	7,146	268	670,977	31 ديسمبر 2023
407,660	273,486	787	5,987	-	687,920	31 ديسمبر 2022

قامت المجموعة باستبعاد الممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية والسابقة مما أدى إلى عدم وجود ربح أو خسارة -لا شيء- ريال قطري.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

11. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
1,638,199	1,589,257	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 12 (ج))
536,156	477,194	دائنو توزيعات أرباح (1) (إيضاح 23)
181,277	172,057	تأمينات المستأجرين
71,965	87,799	إيرادات إيجارات مؤجلة
67,138	77,924	مستحق إلى مقاولين وموردين (1)
34,534	28,227	مصاريف مستحقة
15,604	19,477	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (2)
2,168	2,490	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (إيضاح 16)
50,049	24,007	ذمم دائنة أخرى
2,597,090	2,478,432	

الإجمالي	غير متداول	متداول	2023
1,589,257	1,562,701	26,556	مستحق إلى الأطراف ذات العلاقة
477,194	-	477,194	دائنو توزيعات أرباح
172,057	19,839	152,218	ودائع المستأجرين
87,799	-	87,799	إيرادات إيجارات مؤجلة
77,924	-	77,924	مستحق إلى مقاولين وموردين
28,227	-	28,227	مصاريف مستحقة
19,477	19,477	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,490	-	2,490	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
24,007	-	24,007	ذمم دائنة أخرى
2,478,432	1,602,017	876,415	

الإجمالي	غير متداول	متداول	2022
1,638,199	1,617,404	20,795	مستحق إلى الأطراف ذات العلاقة
536,156	-	536,156	دائنو توزيعات أرباح
181,277	24,836	156,441	ودائع المستأجرين
71,965	-	71,965	إيرادات إيجارات مؤجلة
67,138	-	67,138	مستحق إلى مقاولين وموردين
34,534	-	34,534	مصاريف مستحقة
15,604	15,604	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,168	-	2,168	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
50,049	888	49,161	ذمم دائنة أخرى
2,597,090	1,658,732	938,358	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

11. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (تابع)

(1) يتمثل هذا في رصيد توزيعات الأرباح المعلن عنها في السنوات السابقة التي لم يتم سدادها حتى تاريخ التقرير، وهذا الالتزام مستحق الدفع عند الطلب.

(2) الحركة في مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين على النحو التالي:

2022	2023	
11,396	15,604	في 1 يناير
5,656	4,853	مخصص مكون السنة ((إيضاح 19 (ب))
(1,448)	(980)	مخصص مدفوع خلال السنة
15,604	19,477	في 31 ديسمبر

12. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

2022	2023	المعاملات مع الشركات تحت السيطرة المشتركة:
369,490	-	تكاليف تطوير استثمارات عقارية (1)
23,825	-	تكاليف التمويل المرسمة
1,471,337	-	استحواذ غير نقدي لإستثمارات عقارية (إيضاح 9 وإيضاح 31)
2,275,045	-	تسويات غير نقدية لصفى المطلوبات لشركة صك القابضة (إيضاح 31)
105,040	-	حصة غير نقدية للمساهمين غير المسيطرين في التنازل عن الديون

المعاملات مع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

68,226	-	مصاريف تكاليف التمويل
--------	---	-----------------------

المعاملات مع أطراف ذات علاقة :

1,214	1,162	إيرادات إيجارات
-------	-------	-----------------

المعاملات مع أعضاء مجلس الإدارة وآخرون من كبار موظفي الإدارة:

14,611	13,448	بدلات لكبار موظفي الإدارة العليا (2)
--------	--------	--------------------------------------

المعاملات مع أطراف ذات العلاقة الأخرى :

(1,506,187)	(45,160)	التمويلات - صافي (3) (إيضاح 12 (ج))
-------------	----------	-------------------------------------

(1) قامت المجموعة بإبرام عقد مقاولات مع شركة صك للتجارة والمقاولات ذ.م.م - شركة تحت سيطرة مشتركة وذلك لتطوير بعض الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (إيضاح 9).

(2) لم يتم الموافقة على بدلات لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 وفقاً للجمعية العمومية المنعقدة (إيضاح 12 (د) وإيضاح 19 (ب)).

(3) يشمل ذلك التمويل بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذي علاقة .

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

12. إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ب) مستحق من أطراف ذات علاقة

2022	2023	
626	473	الشركة الأم : مجموعة تداول للتجارة ش.م.ع.ق.

الأرصدة المذكورة أعلاه ذات طبيعة تمويلية ولا تحمل أي ارباح أو ضمانات وتحصل عند الطلب وتسدد نقداً.

(ج) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

2022	2023	
6,567	2,785	الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة: مجموعة صك القابضة ذ.م.م. (1)
1,631,632	1,586,472	أطراف أخرى ذات علاقة: التمويل بصورة مباشرة او غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذو علاقة (2)
1,638,199	1,589,257	الإجمالي (إيضاح 11)

(1) يمثل هذا المبلغ الأرصدة الأخرى المتبقية لمجموعة صك القابضة ذ.م.م. وشركاتها التابعة فيما يتعلق باتفاقية التسوية مع المجموعة وشركاتها التابعة، ولا يتعلق الرصيد المذكور أعلاه بحركة الاستبعاد كما تم الإفصاح عنه في إيضاح 31.

الأرصدة أعلاه لا تحمل أي ارباح أو ضمانات، وتستحق الدفع عند الطلب ويتم تسويتها نقداً.

(2) حصلت المجموعة على تمويلات غير مضمونة بأرباح بمبلغ - لا شيء - ريال قطري و 831 مليون ريال قطري خلال عام 2023 وعام 2022 على التوالي والتي تمت بصورة مباشرة او غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذو علاقة لسداد جزء من صكوكها (إيضاح 13). يحمل التمويل غير المضمون أرباحاً بالمعدلات التجارية. استحقاق التمويلات غير المضمونة هو 10 سنوات. يتضمن ذلك الرصيد غير المتداول البالغ 1,562,701 ريال قطري (2022: 1,617,404 ريال قطري).

كانت الحركة على التمويل بطريقة مباشرة او غير مباشرة من الأطراف ذات العلاقة الأخرى خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
1,804,121	1,631,632	في 1 يناير
831,239	-	الإضافات
132,027	200,063	تكاليف التمويل (إيضاح 21)
(122,164)	(245,223)	مدفوعات
(1,013,591)	-	تسوية المطلوبات مقابل ذمم مدينة مشتركة لطرف ذو علاقة (إيضاح 31)
1,631,632	1,586,472	في 31 ديسمبر

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

12. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(د) بدلات كبار موظفي الإدارة

2022	2023	
14,611	13,448	بدلات لكبار موظفي الإدارة - بدلات قصيرة الأجل (إيضاح 12 (أ)، إيضاح 19 (ب))
		لم يتم تكبد أي بدلات لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات 2023 أو 2022.

13. تسهيلات تمويل اسلامية

تتمثل الحركة على التسهيلات التمويلية الاسلامية خلال السنة كالتالي:

2022	2023	
13,231,170	11,211,343	في 1 يناير
669,575	909,678	تكاليف تمويل (إيضاح 21)
(2,689,402)	(1,090,624)	مدفوعات
11,211,343	11,030,397	الإجمالي
(34,796)	(35,131)	يخصم: تكاليف رسوم ادارية للتمويل (1)
11,176,547	10,995,266	كما في 31 ديسمبر

(1) الحركة في تكاليف رسوم إدارية على النحو التالي :

2022	2023	
43,420	34,796	في 1 يناير
(8,624)	335	صافي الحركة متضمنه الاطفاء
34,796	35,131	في 31 ديسمبر

استحقاق هذه القروض مبين كما يلي:

2022	2023	
706,711	352,854	جزء متداول
10,469,836	10,642,412	جزء غير متداول
11,176,547	10,995,266	

كانت شروط وأحكام التسهيلات التمويلية الإسلامية القائمة على النحو التالي:

2022	2023	السعر المرجعي	الحالة	العملة	نوع التسهيل
6,777,789	6,707,490	سعر الاقراض	مضمونة	ريال قطري	مراوحة
4,252,987	4,226,007	سعر الاقراض	مضمونة	ريال قطري	إجارة
180,567	96,900	سعر ليبور - سنة / 3 أشهر	مضمونة	دولار أمريكي	مراوحة
11,211,343	11,030,397				

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

13. تسهيلات تمويل إسلامية (تابع)

في مايو 2021 و أبريل 2022، قامت المجموعة بتسوية الشريحة الأولى والشريحة الثانية من الصكوك (مدرجة في البورصة الأيرلندية)، على التوالي، تم تسوية جزء من الصكوك بشكل غير مباشر عن طريق حصول المجموعة على تمويل من طرف آخر ذي الصلة من خلال بنك محلي في قطر. (إيضاح 12 (ج)).

تم الحصول على التسهيلات التمويلية الإسلامية لتمويل التزامات المجموعة. تحمل العقود أرباحاً بأسعار تجارية. كما في 31 ديسمبر 2023، لدى المجموعة تسهيلات تمويل إسلامية مضمونة مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من الاستثمارات العقارية (إيضاح 9) المملوكة للمجموعة بقيمة 18,214,860 ريال قطري (2022: 17,972,000 ريال قطري). تخضع بعض اتفاقيات قروض المجموعة إلى تعهدات العقود، والتي من شروطها التزام المجموعة بالحفاظ على بعض النسب المالية الرئيسية.

كما في 31 ديسمبر 2023 لم تلتزم المجموعة بالحفاظ على بعض النسب المالية التي تم ذكرها في عقود بعض التسهيلات. ومع ذلك، حصلت المجموعة على استثناءات من هذه البنوك بعدم المطالبة بالسداد الفوري بسبب إنتهاك هذه التعهدات، وبالتالي، لا تزال الالتزامات مصنفة كمطلوبات غير متداولة في بيان المركز المالي الموحد.

مواعيد استحقاق التسهيلات مبين كما يلي:

2023	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
مرابحة (ريال قطري)	152,106	3,460,425	3,094,959	6,707,490
إجارة (ريال قطري)	136,685	421,086	3,668,236	4,226,007
مرابحة (دولار أمريكي)	96,900	-	-	96,900
	385,691	3,881,511	6,763,195	11,030,397
نوع التسهيلات				
2022	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
إجارة (ريال قطري)	469,244	378,816	3,404,927	4,252,987
مرابحة (دولار أمريكي)	83,047	97,520	-	180,567
مرابحة (ريال قطري)	189,216	1,094,511	5,494,062	6,777,789
	741,507	1,570,847	8,898,989	11,211,343

14. رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:

2022	2023
26,524,967	26,524,967

26,524,967 ألف سهم بقيمة 1 ريال قطري للسهم - (2022 : 26,524,967

ألف بقيمة 1 ريال قطري للسهم) (إيضاح 22)

يتم تصنيف جميع الأسهم العادية بالتساوي فيما يتعلق بالأصول المتبقية للشركة.

15. طبيعة وغرض الإحتياطات

أ. إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية

يتكون إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية من جميع فروق العملات الأجنبية الناشئة عن إعادة تقييم البيانات المالية للعملات الأجنبية.

ب. إحتياطي القيمة العادلة

يتكون الإحتياطي للقيمة العادلة من :

- صافي التغير التراكمي في القيمة العادلة للأوراق المالية من خلال الدخل الشامل الآخر ; و
- صافي التغير التراكمي في القيمة العادلة لأوراق الدين من خلال الدخل الشامل الآخر حتي يتم إلغاء الإعتراف بالأصول او إعادة تصنيفها. يتم تعديل تلك القيمة بمقدار مخصص الخسارة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

18. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى

تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء

كما في الجدول التالي، يتم تصنيف الإيرادات حسب الخدمات الرئيسية وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يتضمن الجدول أيضًا تسوية إيرادات المصنفة مع القطاعات التي تصح عنها المجموعة.

(أ) تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية:

مصادر الإيرادات				العقارات	
الإجمالي	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	الاستثمارات	السكنية والتجارية	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
1,763,987	71,158	162,452	-	1,530,377	إيرادات الإيجارات (تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)
					الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 للخدمات الرئيسية
19,022	-	19,022	-	-	الأغذية والمشروبات
17,799	17,799	-	-	-	الخدمات المشتركة
12,260	-	-	-	12,260	مخصص خدمات المرافق
10,419	-	-	-	10,419	خدمات إدارة الممتلكات
4,811	4,811	-	-	-	خدمات التسويق
4,302	-	4,302	-	-	خدمات الإنترنت
3,253	-	3,253	-	-	نادي صحي
818	-	818	-	-	غسيل ملابس
693	693	-	-	-	وسائل الترفيه
14,169	2,756	1,450	-	9,963	خدمات أخرى
87,546	26,059	28,845	-	32,642	الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15
61,877	9	6,228	-	55,640	إيرادات أخرى
1,913,410	97,226	197,525	-	1,618,659	إيرادات أخرى الإيرادات الخارجي كما في إيضاح 28

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

18. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

(أ) تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية (تابع):

مصادر الإيرادات				
العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	الإجمالي
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	إيرادات الإيجارات (بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)			
1,476,767	-	197,595	70,114	1,744,476
الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15				
الخدمات الرئيسية				
-	-	30,126	-	30,126
-	-	2,530	-	2,530
-	-	1,894	-	1,894
-	-	1,065	-	1,065
-	-	-	148	148
24,456	-	-	-	24,456
-	-	-	16,363	16,363
-	-	-	-	9,743
-	-	-	4,047	4,047
17,806	-	1,812	3,406	23,024
52,005	-	37,427	23,964	113,396
الدخل من الإستثمارات والإيرادات الأخرى				
-	86,830	-	-	86,830
-	(18,411)	-	-	(18,411)
-	576,479	-	-	576,479
10,286	55	26	11	10,378
10,286	644,953	26	11	655,276
1,539,058	644,953	235,048	94,089	2,513,148

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

18. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

ب. تصنيف الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بناء على توقيت الاعتراف بالإيرادات:

توقيت الاعتراف بالإيرادات	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر		
	2022	2023	
في وقت محدد	30,126	19,022	الأغذية والمشروبات
على فترة العقد	16,363	17,799	الخدمات المشتركة
على فترة العقد	24,456	12,260	خدمات المرافق
على فترة العقد	9,743	10,419	خدمات إدارة الممتلكات
على فترة العقد	1,894	4,302	خدمات الإنترنت
على فترة العقد	2,530	3,253	نادي صحي
على فترة العقد	4,047	4,811	خدمات التسويق
في وقت محدد	1,065	818	غسيل ملابس
على فترة العقد	148	693	وسائل الترفيه
على فترة العقد	23,024	14,169	خدمات أخرى
	113,396	87,546	الإيراد بموجب المعيار الدولي لتقارير المالية رقم 15

19. المصروفات

(أ) المصروفات التشغيلية:

2022	2023	
97,029	96,538	تكاليف موظفين (1)
105,835	72,944	مرافق
47,618	64,741	مصاريف صرف صحي
43,581	48,266	إصلاح وصيانة
19,287	22,159	مصروفات تبريد
14,006	14,460	أمن
14,123	13,789	مصروفات نظافة
7,613	7,588	رسوم تسجيل
4,638	5,834	مصاريف غسيل وتنظيف جاف
6,242	5,068	أغذية ومشروبات
5,498	4,397	مصاريف إعلانات
2,984	1,901	عمولات
10,979	6,964	مصروفات تشغيلية أخرى (2)
379,433	364,649	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

19. المصروفات (تابع)
(ب) المصروفات العمومية والإدارية:

2022	2023	
47,565	47,207	تكاليف موظفين (1) (3)
37,174	45,486	مصاريف مهنية
8,400	8,406	رسوم تسجيل
6,179	6,645	رسوم بنكية
3,896	4,779	مصاريف نظم معلومات
4,909	3,944	مصروف تأمين
2,018	1,935	مصروفات اتصالات
939	797	مصاريف إعلانات
780	722	قرطاسية ومطبوعات
7,864	3,519	مصروفات عمومية وإدارية أخرى
119,724	123,440	

- (1) تشمل تكاليف الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بقيمة 4,853 ريال قطري (2022: 5,656 ريال قطري) خلال السنة (إيضاح 11).
- (2) تشمل المصروفات التشغيلية الأخرى مصروف تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة بقيمة 856 ريال قطري (2022 : 3,261 ريال قطري) بناء على صدور لها لعمليات التشغيل (إيضاح 6).
- (3) تشمل المصروفات العمومية والإدارية على بدلات من كبار موظفي الإدارة بقيمة 13,448 ريال قطري (2022: 14,611 ريال قطري) (إيضاح 12 (أ، د)).

20. إيرادات أخرى

2022	2023	
6,681	16,618	أرباح على حسابات البنوك الإسلامية
3,697	45,259	إيرادات متنوعة (1)
10,378	61,877	

- (1) يتمثل هذا البند بشكل أساسي في عكس مخصص بناء على استلام المبالغ النهائية مقابل المطالبات القائمة بمبلغ بقيمة 30,000 ريال ومبيعات الخردة خلال العام.

21. تكاليف التمويل

2022	2023	
801,602	1,109,741	تكاليف التمويل
801,602	1,109,741	الأرباح المحملة من تسهيلات تمويل إسلامية
25,381	-	تكاليف التمويل - التأثير على الربح والخسارة (إيضاح 12 و 13)
826,983	1,109,741	تكاليف تمويل مرسلة على استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح 9)

22. العائدات على السهم

تحتسب العائدات على السهم الواحد بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. لم تكن هناك أسهم مخفضة محتملة معلقة في أي وقت خلال السنة، وبالتالي، فإن العائد المخفض للسهم يساوي العائد الأساسي للسهم الواحد.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

22. العائدات على السهم (تابع)

2022	2023	
86,732	99,657	الربح العائد إلى المساهمين
26,524,967	26,524,967	الربح العائد إلى المساهمين بالشركة الأم من العمليات المستمرة المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (الأساسي) المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بالآلاف سهم) (إيضاح 14)
0.003	0.004	العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)
0.003	0.004	العائد الأساسي والمخفف للسهم من العمليات المستمرة (ريال قطري)

23. توزيعات أرباح

لم يتم توزيع أرباح خلال عامي 2023، 2022 . وقد قامت الشركة بسداد توزيعات أرباح بلغت 58,962 ريال قطري (2022):
58,962 ريال قطري) خلال السنة. وبلغ دائن توزيعات الأرباح المتبقية قيمة 477,194 ريال قطري (2022): 536,156 ريال
قطري) في تاريخ التقرير (إيضاح 11).

24. التزامات محتملة

2022	2023	
2,987	3,214	ضمانات بنكية (إيضاح 4)

تتوقع المجموعة عدم نشوء التزام جوهري عن الضمانات البنكية المذكورة أعلاه والتي تم إصدارها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال.

25. التزامات

(1) الالتزامات الرأسمالية

لدى المجموعة التزامات تعاقدية مع مقاولين وموردين بمبلغ 101,303 ريال قطري (2022): 296,372 ريال قطري) لمشاريع
الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح 9).

(2) التزامات الإيجارات التشغيلية - المجموعة: كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار لوحدات سكنية وتجارية تحت عقود إيجار تشغيلية غير قابلة للإلغاء .

يتم الإفصاح عن إيرادات الإيجارات المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة خلال السنة في إيضاح 18 "إيرادات الإيجارات".

فيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود إيجار تشغيلية غير قابلة للإلغاء (إيضاح 9):

2022	2023	
1,052,408	957,040	خلال سنة واحدة
290,953	274,503	بعد سنة ولكن لا تزيد عن خمس سنوات
172,015	149,897	أكثر من خمس سنوات
1,515,376	1,381,440	

26. الأدوات المالية

أ- إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من خلال استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة:
- مخاطر السوق

يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، واهداف وسياسات المجموعة لقياس إدارة المخاطر. تم إدراج المزيد من الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

يقع على مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع إطار عمل وإدارة مخاطر المجموعة والإشراف عليها. تم وضع سياسات المجموعة لإدارة المخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ومراقبة المخاطر.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تكبد المجموعة لخسائر مالية في حالة عجز عميل أو أي طرف مقابل أداءه مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالخصائص الفردية لكل طرف مقابل. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لموجوداتها المالية كما يلي (إيضاح 5):

2022	2023	
171,196	140,627	ذمم المستأجرين
25,000	24,481	أوراق القبض
626	473	مستحق من أطراف ذات علاقة
9,219	8,738	تأمينات مستردة
14,718	17,203	ذمم مدينة أخرى
462,782	371,283	نقد لدى البنوك
683,541	562,805	

ذمم المستأجرين

تقدم المجموعة خدمات لأكثر من 29 ألف عميل وهناك ذمم مستأجرين من عشرة من عملائها الكبار بنسبة 32% (27% عام 2022). تمت إدارة هذا التركيز الكبير للمخاطر من خلال عملية رصد قوية ومتابعة دورية طبقاً للعقود فإن المستأجرين مطالبين بإيداع تأمين نقدي (إيجار مقدم) بالمجموعة والذي يساعد على تخفيض مخاطر الائتمان للمجموعة في حالة تعرض المستأجر لمخاطر العجز. لدى المجموعة سياسة قوية لفحص الائتمان قبل تقديم الخدمات بالائتمان. تقوم الإدارة بتقييم الأهلية الائتمانية لكل عميل قبل الدخول في عقود. كما تقوم المجموعة أيضاً بالمراجعة الدورية لقابلية تحصيل ذممها المدينة، ولديها سياسة بوضع مخصص لأي من المبالغ التي يصبح من غير المحتمل تحصيلها وتقوم بشطب الديون المعدومة وأي مبالغ يصبح من غير المرجح استردادها. نتيجة لذلك ترى الإدارة أنه ليست هناك مخاطر ائتمان كبيرة على ذممها التجارية المدينة حسبما هو معروض في بيان المركز المالي الموحد.

أكثر من 30% (2022: 28%) من عملاء المجموعة مع المجموعة منذ لأكثر من ثلاث سنوات والخسائر المتوقعة محدودة. في إطار مراقبة مخاطر ائتمان العملاء، يتم تجميع العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بهم، بما في ذلك ما إذا كانوا أفراداً أو كياناً قانونياً، سواء كانوا جهة حكومية أو كيان غير حكومي، وموقعهم الجغرافي، والقطاع، وتاريخ التداول مع المجموعة ووجود صعوبات مالية سابقة.

أهم عملاء المجموعة هم الشركات والأفراد.

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم المستأجرين.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. الأدوات المالية (تابع)

أ- إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

يقدم الجدول التالي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم المستأجرين.

المتوسط المرجح			في 31 ديسمبر 2023
مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	لمعدل الخسارة (1)	
2,738	38,873	7%	متداول (لم يتجاوز موعد استحقاقه)
1,751	10,389	17%	متجاوز موعد استحقاقه 1-30 يوما
818	3,174	26%	متجاوز موعد استحقاقه 31 إلى 60 يوما
407	5,499	7%	متجاوز موعد استحقاقه 61 إلى 90 يوما
340	1,342	25%	متجاوز موعد استحقاقه 90 إلى 120 يوما
51,806	52,305	99%	أكثر من 120 يوما (2)
19,395	19,395	100%	أكثر من 365 يوما (3)
9,650	9,650	100%	مخصص معين (4)
86,905	140,627	62%	الإجمالي (إيضاح 5)

المتوسط المرجح			في 31 ديسمبر 2022
مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	لمعدل الخسارة (1)	
284	36,428	1%	متداول (لم يتجاوز موعد استحقاقه)
863	25,324	3%	متجاوز موعد استحقاقه 1-30 يوما
779	5,853	13%	متجاوز موعد استحقاقه 31 إلى 60 يوما
3,196	14,507	22%	متجاوز موعد استحقاقه 61 إلى 90 يوما
1,017	3,706	27%	متجاوز موعد استحقاقه 90 إلى 120 يوما
63,242	64,664	98%	أكثر من 120 يوما (2)
11,041	11,041	100%	أكثر من 365 يوما (3)
9,673	9,673	100%	مخصص معين (4)
90,095	171,196	53%	الإجمالي (إيضاح 5)

(1) تُحسب معدلات الخسارة باستخدام طريقة "صافي معدل التدفق" استناداً إلى احتمالية تقدم المستحق خلال المراحل المتعاقبة من

التعثر في السداد إلى الشطب. يتم احتساب صافي معدلات التدفق بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة.

(2) تمثل فترة التأخر عن السداد للقطاعات السكنية والتجارية والفندقية.

(3) تمثل فترة التأخر عن السداد في قطاع المولات التجارية.

(4) يمثل هذا المخصص الذي وضعته الإدارة لذمم المستأجرين و حيث تكون قابلية الاسترداد مشكوك فيها أو تعتبر أرصدة مستبعدة.

26. الأدوات المالية (تابع)
أ- إدارة المخاطر المالية (تابع)
مخاطر الائتمان (تابع)

حركة مخصص انخفاض ذمم المستأجرين تم الإفصاح عنها في إيضاح 5.

مستحق من أطراف ذات علاقة

تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر ائتمانية هامة في مستحق من الأطراف ذات العلاقة لأن هذه الأطراف المقابلة تقع تحت سيطرة مساهمي المجموعة، والذين يتمتعون بحالة مالية جيدة .

أوراق القبض

تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر ائتمانية كبيرة من أوراق القبض المستحقة من شركة وايت سكوير لأن هذا الكيان مملوك من قبل فرد يتمتع بصحة جيدة من الناحية المالية.

تأمينات مستردة

تعتبر مخاطر الائتمان ضئيلة حيث أن التأمينات المستردة قابلة للتحويل من قبل المؤسسات الحكومية.

أرصدة مدينة أخرى

تعتبر مخاطر الائتمان على هذه الذمم المدينة ضئيلة حيث يتم استردادها إلى حد كبير على أساس شهري وعلى أساس سلوك الدفع التاريخي وتحليل قاعدة الائتمان للعملاء .

نقد ووديعة لدى البنوك

تحتفظ المجموعة بالنقد ووديعة لدى بنوك مصنفه بشكل مستقل بواسطة وكالات تصنيف ائتماني مثل موديز . جزء جوهري من النقد والوديعة لدى البنوك للمجموعة بتصنيف " A1 " و " A2 "

لدى المجموعة أرصدة لدى بنوك لديها مراكز قوية وذات سمعة طيبة في قطر إذ تتمتع بتصنيفات ائتمانية عالية. لذلك ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان التي يتعلق لهذه الأرصدة عند أدنى حدودها.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المصاحبة لمطلوباتها المالية التي يتم سدادها إما بالدفع نقداً أو بواسطة موجود مالي آخر . منهج الإدارة في إدارة السيولة هو التأكد ما أمكن ذلك أنها تملك سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الأوضاع العادية والصعبة معاً، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة.

يلخص الجدول التالي مواعيد الاستحقاق التعاقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية للمجموعة في تاريخ التقرير . تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المدفوعات التعاقدية التي تحمل فائدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. الأدوات المالية (تابع)

أ- إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيراد المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة والسيطرة على التعرض لمخاطر السوق والإبقاء عليها ضمن الحدود المقبولة مضاعفة العائد في نفس الوقت.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وحيث أن سعر صرف الريال القطري مرتبط بالدولار الأمريكي فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة هامة. ترى الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية عند حده الأدنى حيث أن المعاملات الهامة للمجموعة تعرض بالريال القطري والدولار الأمريكي المرتبط بالريال القطري.

مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة تغير معدلات الربح بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق أساساً بتسهيلات التمويل الإسلامي للمجموعة والودائع لأجل ذات معدلات الربح المتغيرة.

وتطبق المجموعة سياسة للتأكد من أن معدلات الربح على الودائع قصيرة الأجل ومعدلات تكاليف التمويل ومخاطر التسهيلات الإسلامية تتم مراجعتها شهرياً، وأن معدلات تكاليف التمويل لا تخضع للتقلبات الحالية في معدلات الربح. كما وتشمل سياسة المجموعة التأكد من أن معظم معدلات تكلفة التمويل تتم على أساس معدلات تكلفة ثابتة أو وفقاً لمعدلات اتفاقيات إعادة الشراء لمصرف قطر المركزي، إلا إذا اتضح للمجموعة أن معدلات التكلفة المتغيرة أفضل للمجموعة.

في تاريخ التقرير ، كان ملف معدل الربح للأدوات المالية التي تحمل فائدة للمجموعة كما يلي:

2022	2023	
6,958,356	6,804,390	تسهيلات تمويل إسلامية- مرابحة (إيضاح 13)
1,631,631	1,586,472	مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة- تحمل فوائد (إيضاح 12)
(242,887)	(246,000)	ودائع (إيضاح 4)
8,347,100	8,144,862	صافي التعرض

الجدول التالي يعكس حساسية الربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد ٢٥ نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية الربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في ٣١ ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة.

صافي التأثير على

الربح أو الخسارة +25

نقطة أساس

(20,362)	في 31 ديسمبر 2023
(20,868)	في 31 ديسمبر 2022

مخاطر أسعار أسهم حقوق الملكية

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر جوهرية لأسعار أسهم حقوق الملكية حيث أنه ليس لديها أي استثمارات في حقوق الملكية كما في تاريخ التقرير.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. الأدوات المالية (تابع)

ب- إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضا ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال والاحتياطات الأخرى والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوما على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح .
- توفير عائد كاف للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر .
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد .

وعلاوة على ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمانات وهو ما يتم تقديمه من خلال مركز رأس المال القوي للمجموعة.

كانت نسبة صافي الدين المجموعة إلى حقوق الملكية في تاريخ التقرير كما يلي:

2022	2023	
11,211,343	11,030,397	تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح 13)
1,631,632	1,586,472	مستحق إلى أطراف ذات علاقة - أخرى (إيضاح 12 (ج))
(463,098)	(371,574)	يخصم: النقد وارصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
12,379,877	12,245,295	صافي الدين
33,409,482	33,503,122	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة
37%	37%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

من ناحية أخرى ، تقوم المجموعة بمراجعة نسبة التمويل إلى القيمة بانتظام ، والتي يتم احتسابها على أساس قسمة مبلغ الدين القائم على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات في حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة إن سياسة المجموعة هي الاحتفاظ بمستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة السوقية.

كانت نسبة التمويل إلى القيمة للمجموعة في تاريخ التقرير كما يلي:

2022	2023	
11,211,343	11,030,397	تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح 13)
1,631,632	1,586,472	ذمم دائنة أخرى مع أطراف ذات علاقة (إيضاح 12 (ج))
12,842,975	12,616,869	
45,702,277	45,643,861	القيمة العادلة لكل من: استثمارات عقارية (إيضاح 9)
28%	28%	معدل التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر

عند إدارة رأس المال، تهدف المجموعة إلى حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بغرض تحقيق العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة والحفاظ على هيكل رأسمالي قوي وخفض تكلفة رأس المال.

ظلت سياسة إدارة رأس المال لدى المجموعة من دون تغيير منذ السنة الماضية.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. الأدوات المالية (تابع)

ب- إدارة رأس المال (تابع)

تخضع المجموعة لمتطلبات رأس مال مفروضة خارجياً ، بخلاف متطلبات قانون الشركات التجاري القطري رقم 11 لسنة 2015 ، حيث أن المادة 298 طبقاً لقانون الشركات القطري والمعدل بقانون رقم 8 لسنة 2021 ، التي تلزم مديري الشركة بالدعوة إلى جمعية عامة للمساهمين في غضون 30 يوماً من التاريخ الذي تتجاوز فيه الخسائر المتراكمة للشركة 50٪ من رأس المال المسجل بهدف إيجاد طرق لتغطية العجز في رأس المال.

27. القيمة العادلة وإدارة المخاطر

الأدوات المالية

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا يشمل الجدول أدناه معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب للقيمة العادلة.

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	
الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	التكلفة المطفأة	استثمارات
					بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
كما في 31 ديسمبر 2023					
أصول مالية لا تقاس بالقيمة العادلة					
					نم مدينة و أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	-	192,522	-
-	-	-	-	371,574	-
					نقد وأرصدة لدى البنوك
التزامات مالية تقاس بالتكلفة المطفأة					
					تسهيلات تمويل إسلامية- أخرى
-	-	-	-	10,995,266	-
-	-	-	-	1,863,245	-
					نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

27. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة (تابع)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	
الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	التكلفة المطفأة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
					في 31 ديسمبر 2022
					أصول مالية لا تقاس بالقيمة العادلة
					ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	-	220,759	-
-	-	-	-	463,098	-
					نقد وأرصدة لدى البنوك
					التزامات مالية تقاس بالتكلفة المطفأة
					تسهيلات تمويل إسلامية- أخرى
-	-	-	-	11,176,547	-
-	-	-	-	1,936,663	-
					ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

الاستثمارات العقارية

القيم العادلة				
الاجمالي	المستوي الثالث (إيضاح 9(و))	المستوي الثاني	المستوي الأول	القيمة الدفترية
				كما في 31 ديسمبر 2023
				عقارات مكتملة
44,311,171	44,311,171	-	-	44,311,171
1,332,690	-	1,332,690	-	1,332,690
45,643,861	44,311,171	1,332,690	-	45,643,861
				أراضي فضاء الإجمالي (إيضاح 9)

القيم العادلة				
الاجمالي	المستوي الثالث (إيضاح 9(و))	المستوي الثاني	المستوي الأول	القيمة الدفترية
				كما في 31 ديسمبر 2022
				عقارات مكتملة
44,679,237	44,679,237	-	-	44,679,237
1,023,040	-	1,023,040	-	1,023,040
45,702,277	44,679,237	1,023,040	-	45,702,277
				أراضي فضاء الإجمالي (إيضاح 9)

27. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

الاستثمارات العقارية (تابع)

جميع الاستثمارات العقارية للمجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة ، فإن الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها.

طرق التقييم ومدخلات هامة غير قابلة للملاحظة

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 في 31 ديسمبر 2023 و2022 للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي ، وكذلك المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة. تم توضيح عمليات التقييم ذات الصلة في إيضاح 3، و).

العلاقة بين المدخلات الهامة
الغير قابلة للملاحظة وقياس
القيمة العادلة

مدخلات مهمة غير قابله للملاحظة

طريقة التقييم

نوع

لا ينطبق	لا ينطبق	طريقة مقارنة السوق: يتم احتساب القيم العادلة على أنها مشتقة من أسعار السوق الحالية المتاحة للعقارات المجاورة والمعدلة حسب أي فروق مع العقارات المماثلة.	الاستثمارات العقارية - أرض في دولة قطر و المملكة المتحدة
القيمة العادلة المقدره تزيد (تتقص) إذا: - كانت التدفقات النقدية المتوقعة أعلى (أقل) ؛ أو - المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال كان أقل (أعلى). - معدل النمو المتوقع أعلى (أقل). - معدل العائد النهائي أقل (أعلى).	صافي التدفقات النقدية المتوقعة: 31 ديسمبر 2023: من صافي التدفقات النقدية الموجبة البالغة 1,706,921 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الإيجابية بمبلغ 2,247,228 ريال قطري من عام 2024 إلى 2028 وقيمة نهائية قدرها 50,274,492 ريال قطري.	طريقة الدخل : التدفقات النقدية المخصصة: يأخذ في الاعتبار نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الاستثمارات العقارية المخصصة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة.	الاستثمارات العقارية - عقارات مكتملة ومشاريع قيد التطوير - دولة قطر و المملكة المتحدة
	31 ديسمبر 2022: من صافي التدفقات النقدية الموجبة بقيمة 1,675,940 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الموجبة قيمة 2,250,058 ريال قطري من عام 2023 إلى عام 2027 وقيمة نهائية قدرها 50,056,001 ريال قطري	طريقة رسمة الدخل: نوع من طرق التقييم العقاري يُستخدم لتقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الذي يحققه العقار.	
	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: 31 ديسمبر 2023: 6.8% إلى 7.5% 31 ديسمبر 2022: 6.5% إلى 7.5% (7.5%)		
	معدل النمو النهائي: 31 ديسمبر 2023: 2.3% 31 ديسمبر 2022: 2% (2%)		
	معدل العائد النهائي: 31 ديسمبر 2023: 4.5% إلى 5.5% 31 ديسمبر 2022: 4.5% إلى 5.5% (5.5%)		

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

27. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

الاستثمارات العقارية (تابع)

حساسية المعلومات

فيما يلي المدخلات غير الملحوظة الهامة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة:

- القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
- زيادة الإيجارات المتوقعة في السنة
- معدل نسب الإشغال التقديرية لكل سنة
- قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
- معدل الخصم / المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
- معدل النمو النهائي
- معدل عائد الخروج / معدل العائد النهائي

الزيادات الكبيرة (الانخفاض) في قيمة إيجار المشروع سنويًا ، ونمو الإيجار المتوقع سنويًا ومعدل الإشغال المتوقع سنويًا بمعزل عن غيرهم من شأنه أن يؤدي إلى قياس قيمة عادلة أعلى بكثير (أقل). الزيادات الكبيرة (الانخفاض) في مصروفات التشغيل المتوقعة في السنة ومعدل الخصم ومعدل عائد الخروج أو معدل العائد النهائي في عزلة سنوي إلى (انخفاض) أعلى في القيمة العادلة.

تحليل كمية الحساسية كما هو موضح أدناه:

مستوى الحساسية		
%0.5 -	%0.5+	
عقارات مكتملة	عقارات مكتملة	في 31 ديسمبر 2023
(220,940)	220,960	القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
(937,640)	954,740	الزيادة في نمو الإيجار المتوقع لكل سنة
(207,320)	207,320	الإشغال المتوقع التقديرية لكل سنة
244,440	(247,550)	قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
5,514,850	(4,423,270)	معدل الخصم / متوسط التكلفة المرجح لرأس المال
(3,719,500)	4,636,620	معدل النمو النهائي
4,636,620	(3,719,500)	معدل عائد الخروج / معدل العائد النهائي

مستوى الحساسية		
%0.5 -	%0.5+	
عقارات مكتملة	عقارات مكتملة	في 31 ديسمبر 2022
(223,200)	222,700	القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
(768,300)	778,500	الزيادة في نمو الإيجار المتوقع لكل سنة
(275,100)	272,300	الإشغال المتوقع التقديرية لكل سنة
244,400	(244,600)	قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
5,562,500	(4,462,400)	معدل الخصم / متوسط التكلفة المرجح لرأس المال
(3,749,700)	4,673,700	معدل النمو النهائي
4,673,700	(3,749,700)	معدل عائد الخروج / معدل العائد النهائي

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالالف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. القطاعات التشغيلية

أساس التقسيم

لأغراض الإدارة ، تم تنظيم المجموعة في وحدات أعمال بناءً على أنشطتها التجارية ولديها أربعة قطاعات. تقدم هذه الأقسام منتجات وخدمات مختلفة ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب تقنيات واستراتيجيات تسويق مختلفة.

العمليات	تقرير القطاع
التطوير والأمتلاك وتأجير العقارات.	العقارات السكنية والتجارية
أنشطة الاستثمارات متضمنا الأسهم.	الاستثمارات
إدارة الفنادق والأجنحة الفندقية والمطاعم.	الفنادق والأجنحة الفندقية
إدارة المجمعات التجارية	مجمعات تجارية

لم يتم دمج قطاعات تشغيلية لتشكيل قطاعات التقرير التشغيلية المذكورة أعلاه. تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على الأرباح أو الخسائر ويقاس بصورة دورية مقارنة بالأرباح أو الخسائر في البيانات المالية الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. القطاعات التشغيلية (تابع)

الجدول التالي يبين المعلومات المتعلقة بإيرادات ومصروفات قطاعات التشغيل بالمجموعة.

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	الاستثمارات	العقارات السكنية والتجارية	
						2023
1,763,987	(9,888)	71,158	167,448	-	1,535,269	إيرادات إيجارات
87,546	-	26,059	28,845	-	32,642	إيرادات تشغيلية أخرى
61,877	-	9	6,228	-	55,640	إيرادات أخرى
(364,649)	4,892	(29,984)	(75,324)	-	(264,233)	مصاريف تشغيلية
(123,440)	4,996	-	(13,446)	-	(114,990)	مصاريف عمومية وإدارية
8,886	-	-	-	-	8,886	ربح من تحويل عملات الأجنبيّة
(21,313)	-	(11)	(19,752)	-	(1,550)	إهلاك الممتلكات والمعدات
(10,650)	-	(4,360)	1,150	-	(7,440)	خسائر انخفاض في قيمة نهم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(192,857)	-	194,793	825,767	-	(1,213,417)	خسارة تقييم الاستثمارات العقارية
1,209,387	-	257,664	920,916	-	30,807	ربح القطاع
(1,109,741)	-	-	-	-	(1,109,741)	تكاليف التمويل
99,646	-	257,664	920,916	-	(1,078,934)	صافي (الخسارة) / الربح

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. القطاعات التشغيلية (تابع)

الجدول التالي يبين المعلومات المتعلقة بإيرادات ومصروفات قطاعات التشغيل بالمجموعة (تابع).

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة		العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات	
			الفندقية	التجارية			
							2022
1,744,476	(10,391)	70,849	202,545	-	1,481,473		إيرادات إيجارات
86,830	-	-	-	86,830	-		توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(18,411)	-	-	-	(18,411)	-		الحصة من نتائج في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
576,479	-	-	-	576,479	-		أرباح من بيع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
113,396	-	23,964	37,427	-	52,005		إيرادات تشغيلية أخرى
10,378	-	11	26	55	10,286		إيرادات أخرى
(379,433)	5,441	(32,460)	(77,197)	-	(275,217)		مصاريف تشغيلية
(119,724)	4,950	-	(18,436)	(14)	(106,224)		مصاريف عمومية وإدارية
(26,927)	-	-	-	-	(26,927)		خسارة تحويل عملات الأجنبية
(23,452)	-	(3)	(22,032)	-	(1,417)		إهلاك الممتلكات والمعدات
(17,409)	-	(4,217)	(101)	650	(13,741)		خسائر انخفاض في قيمة ندم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(1,059,247)	-	303,207	(938,743)	-	(423,711)		(خسارة) / ربح في تقييم الاستثمارات العقارية
886,956	-	361,351	(816,511)	645,589	696,527		ربح القطاع
(801,602)	-	-	-	-	(801,602)		تكاليف التمويل
85,354	-	361,351	(816,511)	645,589	(105,075)		صافي الربح

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. القطاعات التشغيلية (تابع)

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات لقطاعات تشغيل المجموعة كما في تواريخ التقارير.

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	العقارات السكنية والتجارية	
31 ديسمبر 2023					
موجودات القطاع					
371,574	-	996	9,153	361,425	نقد وأرصدة لدى البنوك
100,433	(692,288)	72,238	43,905	676,578	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
14,592	-	151	4,921	9,520	المخزون
45,643,861	-	1,841,690	3,366,540	40,435,631	استثمارات عقارية
670,977	-	27	662,824	8,126	ممتلكات ومعدات
46,801,437	(692,288)	1,915,102	4,087,343	41,491,280	إجمالي الموجودات
مطلوبات القطاع					
2,478,432	(692,288)	35,439	156,926	2,978,355	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
10,995,266	-	-	-	10,995,266	تمويلات إسلامية
13,473,698	(692,288)	35,439	156,926	13,973,621	إجمالي المطلوبات

جغرافيا ، تعمل المجموعة في دولة قطر والمملكة المتحدة. ويمثل حجم الأعمال في دولة قطر ما يقارب 100% من أرباح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 100%) وما يقارب 99.79% (31 ديسمبر 2022: 99.79%) من موجوداتها.

عميل رئيسي

تمثل الإيرادات من عميل واحد في قطاع العقارات السكنية والتجارية للمجموعة حوالي 2.15% (2022: 4.49%) من إجمالي إيرادات الإيجارات للمجموعة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. القطاعات التشغيلية (تابع)

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	العقارات السكنية والتجارية	
					31 ديسمبر 2022
					موجودات القطاع
463,098	-	5,785	5,482	451,831	نقد وأرصدة لدى البنوك
138,853	(661,204)	65,644	52,828	681,585	نمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
15,599	-	171	5,875	9,553	المخزون
45,702,277	-	1,641,200	2,562,000	41,499,077	استثمارات عقارية
687,920	-	28	678,490	9,402	ممتلكات ومعدات
47,007,747	(661,204)	1,712,828	3,304,675	42,651,448	إجمالي الموجودات
					مطلوبات القطاع
2,597,090	(1,292,466)	36,494	158,481	3,694,581	نمم دائنة ومطلوبات أخرى
11,176,547	-	-	-	11,176,547	تمويلات إسلامية
13,773,637	(1,292,466)	36,494	158,481	14,871,128	إجمالي المطلوبات

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

29. مساهمات غير مسيطرة (تابع)			
31 ديسمبر 2022			
إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.	إزدان وورلد ذ.م.م.	إستبعادات بين الشركات	الإجمالي
%32.50	%30.00		
23,700	-		
234	105		
(120)	(67,131)		
23,814	(67,026)		
7,740	(20,108)	(163,004)	(175,372)
-	-		
(4,208)	(33)		
-	-		
(4,208)	(33)		
(1,368)	(10)	-	(1,378)
-	-		
43,976	(28)		
(736,598)	-		
692,713	55		
91	27		

إن الحصص الغير مسيطرة للمجموعة بالسالب نظرا لحصتها في الخسائر المتراكمة للشركات التابعة للمجموعة.

30. الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ، أصدرت الإدارة أحكامًا وتقديرية وافترضاات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرية. تتم مراجعة التقديرية والافتراضات الأساسية بشكل مستمر . يتم الاعتراف بمراجعات التقديرية بأثر مستقبلي.

المعلومات المتعلقة بالمناطق المهمة التي تتطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تتطوي فيها الافتراضات أو التقديرية على خطر كبير من حدوث تعديل جوهري للمبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

أ) الأحكام

معلومات حول الأحكام التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أهم التأثيرات على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس شهري بناءً على فترة العقد والمساحة المستغلة. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات الإضافية المقدمة لشاغلي العقار في نفس الوقت عندما يتم تسليم الخدمة إلى العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع (المواد الغذائية والمشروبات) إلى المشتري. يتحكم العملاء في العناصر في وقت تسليم البضائع. يتم إنشاء الفواتير ويتم الاعتراف بالإيرادات في ذلك الوقت. عادة ما تكون أرصدة العملاء قابلة للتحويل في تاريخ المعاملة.

تتخذ المجموعة أحكامًا لتحديد التزامات الأداء الموجودة في العقد مع العملاء. يتم تطبيق الأحكام أيضًا في تحديد توقيت نقل السيطرة في وقت معين أو بمرور الوقت. عندما يكون سعر البيع المستقل قابلاً للتطبيق ، تستخدم الإدارة تقديرية لتحديد استنادًا إلى التكلفة بالإضافة إلى هامش الربح اعتمادًا على طبيعة السلع والخدمات التي سيتم تقديمها لعملاء مختلفين.

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور . حققت المجموعة أرباحًا ، وكان لديها صافي أصول موجب (حقوق ملكية) ، ومواقف تدفقات نقدية كما في نهاية العام.

في الوقت الحالي ، يُظهر التقييم أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي وأن موقفها المستمر لا يزال غير متأثر إلى حد كبير. لذلك ، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية ولا تتضمن أي تعديلات على القيم الدفترية وتصنيف الموجودات والمطلوبات والمصروفات المعلنة التي قد تكون مطلوبة إذا لم يكن أساس الاستمرارية مناسبًا. علاوة على ذلك ، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهريّة قد تثير شكوكًا جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك ، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم نموذج الأعمال التجارية

يعتمد تصنيف وقياس الأصول المالية على نتائج "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" واختبار نموذج الأعمال (راجع السياسة المحاسبية "الأدوات المالية" في الإيضاح 3).

تحدد المجموعة نموذج الأعمال على المستوى الذي يعكس كيفية إدارة مجموعات الأصول المالية معًا لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم حكمًا يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها ، والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذي تم استبعاده قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها. تعد المراقبة جزءًا من التقييم المستمر للمجموعة لمعرفة ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ به الأصول المالية المتبقية مناسبًا وإذا لم يكن مناسبًا ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول. لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال السنة.

30. الأحكام والتقييمات المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) الأحكام (تابع)

تقييم نموذج الأعمال التجارية (تابع)

ححصص في الكيانات الأخرى (الشركات المستثمر بطريقة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وشركة المشروع

الحكم مطلوب في تقييم مستوى السيطرة التي تم الحصول عليها في المعاملة للحصول على حصة في كيان آخر؛ اعتمادًا على الحقائق والظروف في كل حالة، قد تحصل الشركة على سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير كبير على الكيان أو الترتيب. تعتبر المجموعة أن لها تأثيرًا كبيرًا على الشركات المستثمر فيها عندما يكون لها تمثيل في مجلس الإدارة مما يسمح لها بالمشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية ولكنها لا تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. الحكم مطلوب أيضًا لتقييم ما إذا كان الترتيب عملية مشتركة أو شركة المشروع. تقوم المجموعة بتقييم الترتيب كشركة المشروع حيث أن حقوق الشركة مقيمة في صافي الموجودات شركة المشروع (أي أن الترتيب المشترك، وليس أطراف شركة المشروع، الذي له حق مباشر في الموجودات، والتزامات الترتيب المشترك).

الإنخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (الشركات المستثمر فيها بطريقة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وشركة المشروع والممتلكات والمعدات، ولكن ليس المخزون والاستثمارات العقارية) في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. قد تتضمن هذه المؤشرات انخفاضًا في قيمة الأصل بشكل كبير، أو حدوث تغييرات جوهرية ذات تأثير سلبي على المجموعة، أو تقادم أو تلف مادي للأصل، وتدهور في الأداء الاقتصادي للأصل وما إلى ذلك. يقدر المبلغ القابل للاسترداد.

التمييز بين الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري. عند اتخاذ حكمها، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كان العقار يولد تدفقات نقدية بشكل مستقل إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. تولد الممتلكات والمعدات أو العقارات التي يشغلها المالك تدفقات نقدية لا تتسبب فقط إلى الممتلكات ولكن أيضًا إلى الموجودات الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد. تحتفظ المجموعة ببعض العقارات التي تتكون من جزء محتفظ به لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال وجزء آخر محتفظ به للاستخدام لأغراض إدارية. لا يمكن بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل (أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي)، لذلك قامت المجموعة بتصنيف العقار بالكامل كعقار استثماري لأنه يتم الاحتفاظ بجزء ضئيل فقط للاستخدام لأغراض إدارية. تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقارات التي تحتفظ بها وتعامل هذه العقارات على أنها عقارات استثمارية حيث أن الخدمات غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل.

المخصصات والمطلوبات أخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات والمطلوبات الأخرى في الفترة فقط إلى الحد الذي ترى فيه الإدارة أنه من المحتمل أن يكون هناك تدفق مستقبلي للأموال ناتج عن عمليات أو أحداث سابقة ويمكن تقدير مبلغ التدفقات النقدية الخارجة بشكل موثوق. يتطلب توقيت الاعتراف وتقدير الالتزام تطبيق الحكم على الحقائق والظروف الحالية، والتي يمكن أن تكون عرضة للتغيير. بما أن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية يمكن أن تحدث في سنوات لاحقة، تتم مراجعة المبالغ الدفترية للمخصصات والمطلوبات بانتظام وتعديلها لمراعاة الحقائق والظروف المتغيرة. قد يؤدي التغيير في تقدير المخصص أو الالتزام المعترف به إلى تحميل أو إضافة رصيد إلى الربح أو الخسارة في الفترة التي حدث فيها التغيير.

(ب) عدم التأكد في الافتراضات والتقييمات

انخفاض قيمة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتطلب نموذج انخفاض قيمة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" معلومات استشرافية، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية للدوافع الاقتصادية المختلفة وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. كما يتطلب من الإدارة تخصيص احتمالية وحجم التخلف عن السداد لفئات مختلفة من الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (النقد لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والأخرى).

30. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) عدم التأكد في الافتراضات والتقديرات (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (تابع)

يشكل احتمال التخلف عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وينطوي على حكم كبير ؛ هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد خلال فترة زمنية معينة ، ويتضمن حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات الخاصة بالظروف المستقبلية. حجم الخسارة في حالة التعثر هو أيضاً تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد ؛ وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي تتوقع المجموعة الحصول عليها.

مخصص مخزون بطيء الحركة ومتقادم

يتم الاحتفاظ بالمخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها ، أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقادمًا ، يتم عمل تقدير لصافي القيمة الممكن تحقيقها. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة ، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. المبالغ غير الهامة بشكل فردي ، ولكنها قديمة أو متقادمة ، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقاً لنوع المخزون ودرجة التقادم أو التناقص ، بناءً على القيمة التاريخية الممكن تحقيقها.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة. استخدم المقيمون أساليب تقييم معترف بها مثل طريقة الدخل (التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل) وطرق السوق استخدمت تقنيات التقييم هذه مدخلات هامة غير قابلة للرصد مثل متوسط التكلفة المرجح لرأس المال ، والعائد النهائي ، ومعدل النمو النهائي ، وما إلى ذلك لقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3.

إهلاك الممتلكات والمعدات

يتم استهلاك بنود الممتلكات والمعدات على مدى الأعمار الإنتاجية الفردية المقدرة لها. يعتمد تحديد الأعمار الإنتاجية على الاستخدام المتوقع للأصل ، والتلف المادي ، والتقاعد التكنولوجي أو التجاري ، ويؤثر على تكلفة الاستهلاك السنوية المعترف بها في الربح أو الخسارة. تراجع الإدارة سنويًا العمر الإنتاجي لهذه الأصول. يمكن تعديل الاستهلاك المستقبلي بشكل جوهري عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الإجراءات القانونية

من وقت لآخر ، تخضع المجموعة لإجراءات قانونية حيث تخضع دائماً النتيجة النهائية لكل شخص للعديد من أوجه الشك المتأصلة في التقاضي. تطبق الإدارة افتراضات مهمة في قياس مخاطر التعرض للمطلوبات الطارئة والمخصصات المتعلقة بالإجراءات القانونية القائمة والمطالبات الأخرى التي لم يتم تسويتها. إن حكم الإدارة مطلوب في تقدير احتمالية نجاح المطالبة ضد الشركة أو بلورة التزام جوهري ، وفي تحديد المبلغ المحتمل للتسوية النهائية أو الالتزام. تضع المجموعة أحكاماً ضد القضايا القانونية لجميع الالتزامات الحالية بناءً على خبرتها السابقة في قضايا مماثلة والمشورة المطلوبة من المستشارين القانونيين.

31. استبعاد الشركات التابعة والتسوية مع مجموعة صك القابضة ذ.م.م:

وفقاً لاجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد في 28 أبريل 2022 ، وافق مساهمو المجموعة على تسوية حصة تناسبية من شركة صك القابضة في تطوير مشترك للعقارات الاستثمارية بناءً على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقد في 20 نوفمبر 2013 بقيمة 1,471,337 ريال قطري ، كما تم تحديدها بواسطة الخبير المقيم المستقل (إيضاح 9 ، 12) ، بالإضافة إلى ذلك ، أتقنت المجموعة على تسوية المبلغ المستحق إلى صك القابضة بقيمة 2,275,045 ريال قطري (إيضاح 12) والذي سوف يتم سداه نقداً أو مقايضة.

31. الشركات التابعة والتسوية مع مجموعة صك القابضة ذ.م.م: (تابع)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

في 5 سبتمبر 2022 ، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع صك القابضة وتقرر استبعاد الشركات التابعة للمجموعة (إيضاح 1) كمقابل عيني لتسوية حصة صك القابضة من بعض الاستثمارات العقارية. بلغت القيمة السوقية العادلة للشركات التابعة المستبعدة 4,759,742 ريال قطري كما تم تقييمها من قبل خبراء التقييم المستقلين المعيّنين من قبل إدارة المجموعة.

القيمة العادلة السوقية لصادف الأصول وبيع استبعاد هذه الشركات التابعة كما في وعن الفترة المنتهية في 14 أغسطس 2022 (تاريخ الاستبعاد) كما يلي:

الربح	صافي الأصول	القيم العادلة السوقية	
(إيضاح 8.د)			
124,504	1,153,335	1,277,839	شركة الطيبين للتجارة ذ.م.م.
123,881	458,353	582,234	شركة النماء لأعمال الصيانة ذ.م.م.
70,681	412,116	482,797	شركة عين جالوت للتجارة ذ.م.م.
66,225	650,880	717,105	شركة أركان للاستيراد والتصدير ذ.م.م.
64,403	454,390	518,793	شركة شاطيء النيل ذ.م.م.
63,487	501,499	564,986	شركة الاقليم العقارية والوساطة العقارية ذ.م.م.
62,133	553,855	615,988	شركة طريق الحق للتجارة ذ.م.م.
575,314	4,184,428	4,759,742	

ونج عن هذا الاستبعاد المذكور أعلاه، إلغاء الإعراف بصادف الموجودات التالية في سنة 2022.

2022	
3,501,953	استثمارات الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 7)
682,475	استثمارات بطريقة حقوق الملكية - شركات تابعة (إيضاح 8)
1,252	ذمم مدينة أخرى (إيضاح 5)
(1,252)	مخصص مقابل ذمم مدينة أخرى (إيضاح 5)
4,184,428	

عند استبعاد الشركات التابعة في سنة 2022، حولت المجموعة إحتياطى القيمة العادلة المتعلقة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بقيمة 1,828,662 ريال قطري إلى الأرباح المدورة (إيضاح 7).

لم يتم التعامل مع عملية الاستبعاد كعمليات غير مستمرة لأنها لا تمثل خط أعمال منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات. لا تشكل الشركات التابعة المذكورة أعلاه نشاطاً تجارياً ، لأنها كانت لغرض أنشطة الاستثمار فقط.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة للسنة السابقة ، عند الضرورة ، لتتوافق مع عرض السنة الحالية. إعادة التصنيف لم تؤثر على الربح أو إجمالي الموجودات أو حقوق الملكية التي تم بيانها مسبقاً.

33. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة جوهرية لها تأثير على فهم البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل من الصفحة رقم 1 إلي الصفحة رقم 3.