

إعمار



إعمار للتطوير ش.م.ع
التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

جدول المحتويات

ملحق	المقدمة
64 مؤشّر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التّقارير	2 نظرة سريعة
66 مؤشّر المحتوى بحسب أهداف التّنمية المُستدامة (SDG)	4 حول هذا التّقرير
	6 تقديم قيمة لأصحاب المصلحة لدينا
سياق قطاع الصناعة ومؤشرات أدائه	8 رسالة رئيس مجلس الإدارة
70 مناقشة الإدارة وتّخيلها	10 رسالة العضو التنفيذي في مجلس الإدارة
82 إدارة المخاطر	
	لمحة عن إعمار للتطوير
86 تقرير حوكمة الشّركات	14 أعمالنا
115 تقرير أعضاء مجلس الإدارة	
116 تقرير مدقي الحسابات المستقلين	منح القيمة في إعمار
120 بيان الدخل الشامل الموحد	24 كيف نمّح القيمة
121 بيان المركز المالي الموحد	26 أصحاب المصلحة لدينا
122 بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد	28 الأهميّة النسبيّة
123 بيان التدفقات النقدية الموحد	30 الاستجابة للمسائل الأكثر أهميّة بالنسبة لنا
124 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	
	استراتيجيتنا
	34 أولوياتنا الإستراتيجيّة
	36 الآفاق المُستدامة للمستقبل
	38 إسهاماتنا في أهداف الأمم المتّحدة للتّنمية المُستدامة
	مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة في إعمار
	42 الممارسات البيئيّة
	50 الممارسات الاجتماعيّة
	58 ممارسات الحوكمة



نحوّل الأحلام إلى حقيقة

تسعى إعمار للتطوير جاهدةً لتوفير تجربة معيشية مبهرة، بهدف تحويل دبي إلى وجهة مُتَّفَرِّدة لا مثيل لها. معالمنا المعمارية البارزة صارت تميز هوية دبي وتعكس طموحها وابتكارها واصرارها على خوض تجارب جديدة تعكس أعمالنا وتفانينا في التصميم الأنيق والإبداع والتميز، حيث نواصل دفع حدود الممكن وتخطيه إلى آفاق جديدة.

كانت تُعرف سابقًا باسم إعمار للتطوير ذات المسؤولية المحدودة (ذ.م.م)، ثم تمّ لاحقاً قبول تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع. كمجموعة مساهمة عامة في عام 2017 من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع ومقرها في دبي، الإمارات العربية المتحدة. نحن شركة تطوير عقاريّ تعمل على أساس بناء الوحدات وبيعها، ومملوكة بشكل أساسي لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.، وهي شركة متنوّعة تتعامل في الأصول السكنية والتجارية وقطاع التجزئة وقطاع الضيافة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة والأسواق العالمية الهامة. وبصفتنا مطوّراً ذائع الصيت عالمياً، طبقت شهرتنا الآفاق بتطوير مجتمعات مخطط لها بشكل رئيسي مثل وسط مدينة دبي، ومرسى دبي، وروعة الإمارات، وخور دبي، ودي هيلز استيت، وإعمار الجنوب؛ حيث نقدم لعملائنا أعلى معايير الجودة. إن تفانينا في انتهاج معايير التميز أهلّنا لبناء وجهات نمط حياة متكاملة تجمع بين الفن والحداثة والراحة.

بُناة أشهر المعالم عالمياً



نافورة دبي
أكبر نافورة راقصة



دبي مارينا
أكبر ميناء من صنع الإنسان



برج خليفة
أطول مبنى في العالم، ويضم 163 طابقاً

حوالي 290 مليون قدم مربع

رصيد الأراضي في الإمارات العربية المتحدة

حوالي 58,000 وحدة

تم تسليمها منذ العام 2002

حوالي 27,000 وحدة

قيد التطوير

نظرة سريعة في عام 2022

الممارسات البيئية

32%

معدل فصل النفايات



الممارسات الاجتماعية

32%

نسبة مشاركة المرأة الفعالة في المجتمع



ممارسات الحوكمة

57%

مديرون مستقلون في مجلس الإدارة



عائد للمالكين*

الأداء المالي

11.5 مليار درهم إماراتي
الإيرادات

41.3 مليار درهم إماراتي
الإيرادات المتراكمة من مبيعات العقارات

4.2 مليار درهم إماراتي
الأرباح المؤخّدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

3.8 مليار درهم إماراتي
الربح الصافي*

نهجنا المتكامل

يوجّه تفكيرنا المتكامل استراتيجيتنا وحوكمتنا وآفاقنا، ويُمكّننا من تقديم قيمة ثابتة لجميع أصحاب المصلحة.

انطلاقاً من:

الغرض

نهدف إلى أن نُصبح مجموعة العقارات الأكثر إثارة للإعجاب على مستوى العالم، لنغيّر حياة عملائنا من خلال توفير مساحات تشجّع على المشاركة والحماس والإثراء. ونضمن توليد الدخل والثروة على المدى الطويل من الأصول التي نُنشئها من خلال مشاركتنا الكاملة عبر دورات حياة الأصول.

الرؤية

إعادة تعريف التميز الهندسي

الرسالة

إنشاء أصول سكنية وأصول خاصة بقطاعات البيع بالتجزئة والتسليّة والترفيه تستشرف آفاق المستقبل وتغيّر أنماط حياة الناس على مستوى العالم

الهدف

تحقيق نمو مستدام طويل الأجل ومنح القيمة.

نركّز على
المسائل الجوهرية

صفحة 28

تأسيساً على
ممارسات الحوكمة

صفحة 58

بدعم من
الإستراتيجية

صفحة 34

المخاطر

صفحة 82

الفرص

صفحة 74

وترك أثر إيجابي على

الممارسات البيئية

صفحة 42

الممارسات الاجتماعية

صفحة 50

بالنسبة لأصحاب المصلحة

المستثمرون

الموظفون

العملاء

الموردون والشركاء

المجتمعات

الممارسات البيئية

الفترة التي يغطيها التقرير

01

يناير 2022

31

ديسمبر 2022

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022



نطاق وحدود التقرير

يغطي التقرير الأداء الاستراتيجي والمالي وغير المالي لجميع وحدات أعمال وأصول أعمال شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.

إطار ومعايير إعداد التقارير

أعدّ هذا التقرير وفقاً للمعايير والأطر التالية:

- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- الإطار الدولي لإعداد التقارير المتكاملة الخاص بمؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- معايير المبادرة العالمية لإعداد تقارير (GRI 2021)



بيانات تستشرف المستقبل

تحتوي بعض المعلومات الواردة في هذا التقرير على "معلومات استشرافية"، ولا سيّما "المعلومات المالية التي تُركّز على المستقبل" و"التوقعات المالية"، وفقاً لقوانين الأوراق المالية المعمول بها (يشار إليها هنا مجتمعة بالبيانات الاستشرافية)، قد تُعتبر بعض المعلومات الواردة هنا بيانات استشرافية، باستثناء البيانات المتعلقة بالحقائق التاريخية. يتمثل الهدف من تقديم هذه البيانات الاستشرافية في إتاحة الفرصة للمستثمرين المحتملين لفهم آراء وأفكار الإدارة فيما يتعلق بالمستقبل حتى يتمكنوا من أخذ هذه الآراء والأفكار في اعتبارهم عند تقييم الاستثمار.

على الرغم من استناد البيانات الاستشرافية في هذا التقرير إلى ما تراه إدارة الشركة افتراضات معقولة، إلا أنه ما من ضمان على ثبوت دقة هذه البيانات الاستشرافية، حيث يمكن أن تختلف النتائج الفعلية والأحداث المستقبلية عن توقعات هذه البيانات اختلافاً كبيراً. لا تتحمّل الشركة التزام بتحديث البيانات الاستشرافية إذا تغيرت الظروف أو تغيرت تقديرات أو آراء الإدارة باستثناء ما تقتضيه قوانين الأوراق المالية المعمول بها. وعلى القارئ الأيُّ بالاعتماد على هذه البيانات.

التعليقات والاقتراحات:

تعليقات أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين تساعدنا وتدعمنا لتقوية ممارساتنا وتحسين أدائها. إذا كان لديك تعليق، تواصل مع:

أبهاي سينجفي

رئيس - علاقات المستثمرين في إعمار للعقارات

البريد الإلكتروني: ASinghvi@emaar.ae

تكامل نظام إعداد التقارير ونطاق العمل

التقرير الذي بين أيديكم هو تقريرنا المتكامل الثنائي يعكس التقرير التزامنا بشفافية التواصل مع أصحاب المصلحة ووضع معايير عالية للأعمال. يُقدّمُ التقرير لأصحاب المصلحة تقييماً موجزاً لا يخلو من بعض التفاصيل حول قدرتنا على منح قيمة مستدامة على المدى القصير والمتوسط والطويل. يُركّزُ التقرير على أداء شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وإستراتيجيتيها والتحديات التي تواجهها.

الأهمية النسبية

نطبق هنا معيار الأهمية النسبية في تقييم المعلومات التي ينبغي إدراجها في تقريرنا المتكامل، وبناءً على ذلك، يركّز هذا التقرير بشكل خاص على القضايا والفرص والتحديات التي تؤثر تأثيراً كبيراً على القدرة على منح قيمة على المدى القصير والمتوسط والطويل



إحراز تقدم مُطرد

نحن نتواصل مع مجموعة واسعة من أصحاب المصلحة ونؤثر عليهم. وقد أحدثنا تأثيرًا إيجابيًا كبيرًا من خلال أعمالنا في عام 2022، لقد تمكنا من إحداث فرق في حياة الناس بفضل عملياتنا المستدامة.

في إعمار، نعطي الأولوية للعملاء ونمنح قيمة لجميع أصحاب المصلحة من خلال توفير أسلوب حياة طموح طموحًا يُطاول السحاب. إن تفانينا في تقديم الجودة والتميز يضمن منح القيمة على المدى الطويل، كما نُقدّم قيمة ومعنى لجميع أصحاب المصلحة لدينا من واقع خبرتنا التي لا مثيل لها في بناء مجتمعات نابضة بالحياة، إلى جانب رؤيتنا الرّاسخة وطموحنا الكبير.



اليوم، نُشكل الغد الذي نصبو إليه



السادة المساهمون الأفاضل،

إننا نحيا اليوم في عالم ما بعد الجائحة بعد أن ألقنا بظلالها على شتى مناحي الحياة وغيّرت طريقة عيشنا وعملنا وترفيهنا. لذا صار لزاماً علينا للتكيف مع هذه التغيرات الجذرية إعادة تصوّر المساحات مع إيلاء أهمية أكبر للمرونة والزّفاء. ولعلّ أرقام المبيعات القياسية التي حققناها في المساكن ومعدّلات الإشغال العالية في مكاتبنا، وفنادقنا، ومراكزنا التجاريّة، وسيل المشاريع المرتقبة خير شاهد على مدى جاذبية العقارات التي نشيدها لعملائنا والمستثمرين على حدّ سواء، في داخل البلاد وخارجها.

وهو ما يُعد كذلك انعكاساً على ثقتهم في مستقبل دبي. وقد ساهم تعافي دبي السريع من الجائحة، في تعزيز اعتمادها كمدينة عالميّة توفر الأمان، ورغد العيش، ومعايير الحوكمة الرشيدة، وهو ما يشجّع الناس في جميع أنحاء المعمورة على مواءمة تطلعاتهم مع طموحات الأمة. وبفضل القيادة الحكيمّة للشيخ محمد بن راشد آل مكتوم والسياسات التّقدمية التي تنتهجها حكومتنا الرشيدة، تتطلع دولة الإمارات العربية المتحدة لغدٍ مُشرق يبعث على الأمل والتفاؤل.

تقديم أداء قوي

لقد ساهمت الجهود المُكثفة التي بذلتها الحكومة في تنويع اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة وتمكين دبي من أن تكون مدينة مشجّعة للأعمال التجارية من خلال سن التشريعات التّقدمية والبرغماتية التي يستر لنا إمكانية تخطي الحدود وخوض آفاق جديدة لكي تكون بيئة حاضنة للمشاريع والاستثمار. وهنا تجدر الإشارة إلى أن اقتصاد الإمارات نما بنسبة 6.5% في عام 2022 بفضل معدلات التّعافي القوية في مجالات السفر، والسياحة، والأعمال التجاريّة، وتجارة التجزئة، والإنجازات فضلاً عن الفعاليات المتعلقة بمعرض إكسبو دبي. كما شهد مجال إنتاج النفط أيضاً طفرة كبيرة.

لقد كان عامًا ناجحًا بامتياز لسوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سجلت المبيعات والإيرادات أعلى مستوياتها من عدة سنوات في العديد من المجالات. وساهمت التكلفة المستقرة في تخفيف الضغوط عن سلسلة الإمدادات، ما أسفر عن تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم. كما حققنا أيضاً أعلى نسبة مبيعات على الإطلاق بقيمة (30.7) مليار درهم إماراتي، بعد الاستفادة من العوامل المؤاتيّة، والطلب الكبير على العقارات، وجني ثمار التدابير والإجراءات الاستراتيجية التي غرسناها خلال الجائحة.

إن قوة ميزانيتنا العموميّة، والتدفقات النقدية والربحية الكبيرة، والسجل الواعد لمعدلات الأداء، والأفكار المستقبلية ستمكّننا من المضي قدماً وتحمل أية رياح غير مؤاتيّة قد تظهر في الأفق. علاوة على ذلك، فإن أسواقنا المحلية والدولية موجهة في المقام الأول بالنمو الإقليمي. أكثر من 58% من عملائنا في دبي هم مقيمون، كما تواصل الأسواق الدولية الحفاظ على قوتها.

2023: عام الاستدامة

في الأعوام الأخيرة، بذلت دولة الإمارات العربية المتحدة جهوداً مكثفة لدفع عجلة الاستدامة إلى الأمام داخل الدولة في إطار رؤية الإمارات 2021 وخطة دبي الحضرية 2040، وبما يتماشى مع الأجندة الوطنية الخضراء 2015-2030، واتفاقية باريس وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المُستدامة. وقد أعلن سمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم مؤخراً أن عام 2023 هو عام الاستدامة، لتعزيز الابتكار بحيث يمكن الانتهاء إلى الحلول ذات الصلة والتي تركز على الحاجة والتي يمكن أن تيسر عملية التّحول من المجتمع التقليدي إلى مجتمع أكثر توجّهاً نحو الاستدامة. وباعتبارها واحدة من الدول الأسرع نمواً في العالم، تضطلع دبي بمهمة إدماج وتكامل عمليات منخفضة الكربون في شتى مناحي التّخطيط الحضري والبيئة الحضرية.

وفي هذا السياق، تعمل مبادرة "اقتصاد أخضر لتنمية مُستدامة" التي أطلقتها حكومة دبي، وتم الإعلان عنها في عام 2012، على ترسيخ الدولة كنموذج يُحتذى به للاقتصاد الأخضر الجديد، وتعزيز قدرتها التنافسية، والحفاظ على البيئة للأجيال القادمة. وتستضيف دبي مؤتمر قمة المناخ في دورته الثامنة والعشرين في COP28 في أواخر العام الحالي، والذي يُعدّ بمثابة تلاقح مجموعة من المبادرات، وتضافر الجهود لتحقيق مبادرة الإمارات الاستراتيجية التي تستهدف تحقيق صافي انبعاثات صفرية بحلول عام 2050.

بناء مستقبل إعمار الذي يستشرف المستقبل

التزمت إعمار، كونها أكبر مطور متكامل في المنطقة، وأحد أكبر المطورين العقاريين على مستوى العالم، بمواءمتها التامة مع رؤية الإمارات 2021 في مساعيها الحثيثة لكي تكون الإمارات في طليعة الدول، وفي الآن ذاته معالجة معضلة الاستدامة. ولقد اتخذنا تدابير محدّدة مثل تقليل النفايات في مكبات النفايات لكل من نفايات البناء والتشغيل. هذا العام تم فصل 32% من جميع النفايات المتولدة من المنبع، ويجري تنفيذ أنشطة توعية واسعة النطاق في مجتمعاتنا لزيادة الوعي بين السكان وتشجيع ممارسات مثل "ازرع طعامك الخاص". وعلى المستوى الأكثر شمولاً، يتم طرح التصورات والأفكار حتى تكون أعمالنا صديقة للبيئة.

إن تحدي الاستدامة يفتح الباب على مصراعيه أمام الإمكانيات المُبشرة لإنجاز الأعمال بأساليب مختلفة كلية، وتحقيق أقصى استفادة ممكنة من

مرحلتنا التّنموية. إذ تمرّ دبي بحالة من التّدقّق والتّنمية، إلى جانب العديد من الدّول الأخرى في جميع أنحاء آسيا، وأفريقيا، وأوروبا الشرقية— في ظل التّخطيط العمراني الذي يجري على قدم وساق، وتوسعات البيئة الحضرية وتعديلها باستمرار. وهنا يكمن المجال الأكبر لممارسات أكثر استدامة في مواد البناء التي نستخدمها، وفي الاستفادة من الطّاقة إلى أقصى حدّ ممكن، وإعادة تدوير المواد والنفايات، وتصميم مكانيّ ولوجستي أفضل.

تجديد التزامنا

نحن ماضون في التزامنا بتوفير الحياة المرفهة في العالم، وإنهاج أعلى المعايير، وإسعاد عملائنا بأكثر مما يرغبون فيه. إن إستراتيجية التطوير التي ننتهجها والموضوعة وفق الخطة الشاملة، والمزيج الفريد بين وسائل المرافق والفاعلية، والإبهار، والرّفية التي نوفرها هي بمثابة برنامج عمل لأسواقنا الدولية أيضاً. ففي شتى البقاع التي نوسّع فيها وجودنا، لا نذخر جهداً لتطوير المساحات التي تمكّن المجتمعات من العيش بطرق جديدة ومُبتكرة. من خلال الجمع بين المواقع الخلابة، والتصميمات الفريدة، والتكنولوجيا المُبتكرة، والتفكير الإبداعي، يحدونا الأمل بتوفير الحياة المرفهة لأكثر شريحة ممكنة من الناس.

شكر وتقدير

نيابة عن مجلس الإدارة، أودّ أن أعرب عن خالص امتناننا لمساهميننا، وعمالئنا، وشركاء الأعمال، والشركاء، لدعمكم الثابت. كما نقدّم أسْمى عبارات الشكر والامتنان لمجلس إدارتنا على توجيهاهم واستشاراتهم القيمة.



عدنان كاظم

رئيس مجلس إدارة إعمار للتطوير

التحليق نحو آفاقٍ جديدة

السادة المساهمون الأفاضل،

إذا كان العامان المنصرمان قد شهدا على مدى مرونة مؤسستنا ورسوخها، فإن العام الحالي سيشهد على إثبات مكانتها والبدليات الجديدة. وبعد أن اجتزنا سنوات الجائحة وما شكّته من تحديات، آن الأوان لأن نجني ثمار انتعاش اقتصادي قوي في المنطقة. لا سيّما وأن ثمة عقيدة راسخة وعزماً لا يلين لمواصله الإنجازات. وهنا ينبغي القول إنه في مرحلة الجائحة كان حكمانا وحكومتنا بمثابة الضوء الذي استرشدنا به، وذلك بفضل السياسة الرشيدة التي عزّزت الاقتصاد من خلال تبني المخططات المُشجّعة للاستثمار، وأحدثها هو برنامج التاشيرة الذهبية. وقد ساهم تعافي دبي السريع من الجائحة، وعودة سائر الأنشطة التجارية والمهنية واللوجستية والسياحية إلى سابق عهدها، في ترسيخ سمعة دبي ونموها اللافت والثابت.

أداء مالي مذهل

لا يخفى على أحد أن أداءنا الذي بلغ مستويات قياسية هذا العام يُعدّ انعكاساً لمدى جاذبية دبي للملايين الذين زاروا مدينتنا وكبار رجال المال والأعمال الذين قرروا الانتقال والاستقرار فيها. إذ تظلّ إعمار هي الخيار الأول للعلاء، وهو ما انعكس من خلال أداء الشركة. لقد حققت عقاراتنا التي تمّ طرحها في الأسواق هذا العام مبيعات مبهرة فاقت كل التوقعات حيث تمّ بيع ما يربو على 98% من الوحدات، ما أدى إلى زيادة نسبة المبيعات على أساس سنوي مقارنة بنسبة 12%.

وتعزيزاً لاتجاه النمو المتزايد هذا، أعلنت شركة إعمار للتطوير هذا العام عن مبيعات عبر جميع شركاتها وأعمالها بلغت 30.7 مليار درهم إماراتي، مما يمثل زيادة بنسبة 12% عن عام 2021. وبلغت إيراداتنا 11.5 مليار درهم إماراتي، في حين سجل صافي أرباح الشركة زيادة بنسبة 17% ليصل إلى 3.8 مليار درهم إماراتي. ولا شك أن نسبة المبيعات الإجمالية لعقاراتنا والتي بلغت 41.3 مليار درهم إماراتي تُعدّ مؤشراً قوياً على وضعنا المالي القوي والذي يلبي توقعاتنا على المدى القريب. لدينا 27,000 وحدة تحت الإنشاء، والتي سيتم تسليمها خلال الأربع سنوات القادمة.

علاوة على ذلك، فنحن عازمون على مواصلة الوفاء بالتزاماتنا عبر العديد من المواقع المميّزة التي طرحناها في الأسواق، مع مشاريع في دبي هيلز استيت، ووسط مدينة دبي، وإعمار بيتشفرنوت، ودبي كريك هاربور وغيرها من الوحدات التي تمّ تسليمها إلى الملاك. كما تم تسليم ما مجموعه 6,100 وحدة في عام 2022 ومن المقرر تسليم حوالي 9,000 وحدة تحت الإنشاء في عام 2023. وبفضل مرونة سوق العقارات في دبي، والقيم الطموحة وعالية الجودة التي يحملها اسم العلامة التجاريّة إعمار، نجحنا في تحقيق معدلات حجز صحية للغاية عبر عمليات الإطلاق الأخيرة، ولا تزال المساحات المفتوحة والمواقع ذات الواجهة البحرية هي الأكثر تفضيلاً. وهنا تجدر الإشارة إلى أن ما يقرب من ثلاثة أرباع المبيعات كانت من الشقق.



د

لا يخفى على أحد أن أداءنا الذي بلغ مستويات قياسية هذا العام يُعدّ انعكاساً لمدى جاذبية دبي للملايين الذين زاروا مدينتنا وكبار رجال المال والأعمال الذين قرروا الانتقال والاستقرار فيها. إذ تظلّ إعمار هي الخيار الأول للعلاء، وهو ما انعكس من خلال أداء الشركة.

ع



نهج معاصر، ودائم التطور

نحن نضع نصب أعيننا مهمة مراعاة تطوّر أذواق المستهلكين، ومن هذا المنطلق لا نفتأ نعيد تصوّر الأصول التي نعمل على تخطيطها وتصميمها وتطويرها. ومع إقبال جيل الألفية على شراء المنازل لأول مرة، نحرص كلّ الحرص على تصميم العديد من منتجاتنا الجديدة مع وضع احتياجاتهم الفريدة في الاعتبار، وبمساحات وحدات محسّنة ومزوّدة بمرافق مجتمعية أكبر وأيضاً على نطاق أوسع من نقاط الأسعار التي تناسب مجموعة متنوّعة من الميزانيات.

لقد كان للتحوّل الرقمي على مستوى مؤسستنا أعظم الأثر في إنشاء اتصال مباشر مع الأفراد والمجتمعات المقيمة، مما تمخض عن رؤى أكثر عمقاً وثراءً لاحتياجات عملائنا وسلوكياتهم ومواطن الألم وأسباب البهجة. وبفضل التطبيقات والمنصات الرقمية المخصّصة التي تركز على المجتمع، يتمتع السكان بخدمة مقدمة وحل للمشكلات بشكل أسرع، مما يرتقي بمستوى "تجربة إعمار المعيشية". ولا شك أن الفوائد التشغيلية للرقمنة عديدة، ونحن لا نفتأ نطوّر المزيد من الوظائف والعمليات التنظيمية في هذا النطاق.

ضرورات المستقبل

إن ميثاق المستقبل في شركتنا يتمثل في دفع عجلة النمو بطريقة مسؤولة ومستدامة. ذلك أن هدفنا في إعمار أن نكون رواد الممارسات المستدامة في مجال العقارات، وقد باشرنا بالفعل العمل على تحقيق هذا الهدف. وبدأنا في جني ثمار هذه الممارسات من المياه النظيفة، والطاقة المتجدّدة بأسعار معقولة، وإدارة النفايات، وتحسين العمليات. في إطار سعينا لإحراز التقدّم في هذا المجال، قمنا بتوظيف مجموعة من العمليات المحدّدة مع اعتماد أنظمة إدارة الجودة (الأيزو) عبر مجموعة من المجالات الوظيفية، جنباً إلى جنب مع تبني التكنولوجيا المتطورة، والسياسات البراغمية، والتنفيذ الفعال على أرض الواقع. على سبيل المثال، في مشروع "المرايح العربية" و"روعة الإمارات" أدخلنا تقنية مبتكرة مثل أجهزة التحكم في الطحالب بالموجات فوق الصوتية لتقليل المواد الكيميائية لوقف نمو الطحالب. وقد طورنا بالفعل الخطط والاستراتيجيات لتقليل استخدامات الكربون التشغيلي والمتجسّد. تُعد البنية التحتية المُستخدمة لتبريد المناطق الخاصة بنا واحدة من أكثر البنى التحتية تقدماً في الإمارات العربية المتحدة، حيث نستخدم أحدث التقنيات لضمان الأداء الأمثل وحماية التوازن البيئي البحري. غنّى عن القول، أن سعينا نحو عمليات أكثر استدامة يتماشى مع رؤية دبي الخضراء، والالتزامات الخارجية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

الاستعداد للنمو المتسارع

لقد كانت السّنة المالية التي فرغنا منها للتو مميّزة من نواح عدة. على الرغم من أن الشواهد الأولى لانتعاش ما بعد الجائحة كان جلياً في نتائج العام الماضي، إلا أن النتائج الهائلة التي سجلناها هذا العام تُعد برهاناً على التوقعات الإيجابية المُقدّرة بسبب تزايد الطلب. إذ أن هناك ثقة كبيرة في التوقعات طويلة الأجل لدبي كمركز تجاري وتميزها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وآسيا والمناطق الأخرى. وإننا لن نألو جهداً للمضي قدماً نحو مراحل نمو أقوى مع تطوير الخطط لتعزيز مكانة دبي في مصاف المدن الأكثر تقدماً في العالم.

وإعمار مهتأة بشكل جيد لتحقيق هذه الطموحات الكبيرة. ولعل ما يميزنا هو التزامنا بتوفير الحياة المُرفهة في العالم، وقد وضعنا نصب أعيننا العديد من الأسواق المحتملة حيث يوجد طلب قوي على ما تقدمه دبي وإعمار؛ وهو مزيج فريد من الحياة المُرفهة في بيئة حديثة ومتعدّدة الثقافات وأمنة وغنية بالفرص. وبالنظر إلى حجم إيراداتنا الكبير ومعدلات التخلف عن السداد المنخفضة للغاية، الأمر الذي يعني أن ميزانيتنا العمومية لديها تدفقات نقدية وريحية كبيرة.

وقد حقّقنا صافي ربح بلغ 3.8 مليار درهم إماراتي هذا العام وزادت أرباحنا المؤخّدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين حوالي 4.2 مليار درهم، وهو ما يؤهّلنا لبلورة خططنا الطموحة لدبي. وكجزء من نهجنا الخالي من المخاطر، سنستمر في استكشاف مشاريع تعاونية أكبر مع الجهات الحكومية في أسواق دبي، أو من خلال الشراكة مع اللاعبين الأساسيين في السوق الدولية. وهذا سيساعدنا على اكتساب زخم أكبر والوصول إلى مساحات غاية في الأهمية والاستفادة من مجموعة متنوعة من المهارات.

ونحن في إعمار لدينا اعتقاد راسخ أننا نتحمّل مسؤولية إنشاء الأبنية والإنشاءات التي تشكّل أحلام عملائنا وشبابنا- لاحتضان الإمكانيات البشرية حاضرًا ومستقبلاً. ويهدف كلّ قرار عمل نتّخذه إلى تحقيق هذا الهدف الأسمى.

محمد علي العبدار
العضو التنفيذي في مجلس إدارة
إعمار للتطوير

لمحة عن إعمار للتطوير

إعمار للتطوير ش.م.ع (المدرجة في سوق دبي المالي تحت الرمز EMAARDEV) هي شركة تطوير عقاري رائدة مُتفانية لتقديم تجارب معيشية استثنائية للناس. تلتزم إعمار للتطوير - من خلال المشاريع السكنية المذهلة ووجهات البيع بالتجزئة عالمية المستوى - بتشكيل مستقبل الحياة الحضرية من خلال نهج متكامل نحو تنمية المجتمع الرئيسي والتزام راسخ بالتميز.



كيف يتم إنجاز الأعمال

سجلت الأعمال خلال العام معدل مبيعات نتيجة انتعاش الأعمال في أعقاب الجائحة وزيادة اهتمام المستثمر وتضاعف معدلات النمو في منطقة مجلس التعاون الخليجي. فيما أظهرت أرقام المبيعات زيادةً بنسبة 12% ليتحقق إجمالي 30.7 مليار درهم إماراتي من مبيعات العقارات مقارنة بالعام المنصرم. وبالإضافة إلى ما تقدم، حققنا إيرادات بقيمة 11.5 مليار درهم إماراتي وأرباح موحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بقيمة 4.2 مليار درهم إماراتي. إضافةً إلى نمو في الربح الصافي بنسبة 17% حيث حققنا ربحاً صافياً مقداره 3.8 مليار درهم إماراتي.

وتستمر قدرتنا في تقديم تجارب مميزة في الانعكاس على أداء أعمالنا. حيث بيعت بالفعل نسبة 98% من مشروعاتنا في مرحلة الإنشاء. وتحظى إعمار للتطوير بحركة مبيعات نشطة بقيمة متراكمة تبلغ 41.3 مليار درهم إماراتي (بما فيها المشروعات المشتركة)، ومن المقدر أن تتحقق في صورة عائدات خلال 3 إلى 4 أعوام قادمة.

أرقام رئيسية

حوالي 1% من قيمة المبيعات

المعدل الافتراضي

41.3 مليار درهم إماراتي تراكم مبيعات

الانعكاس في صورة إيرادات مستقبلية

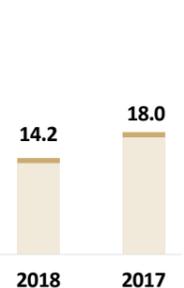
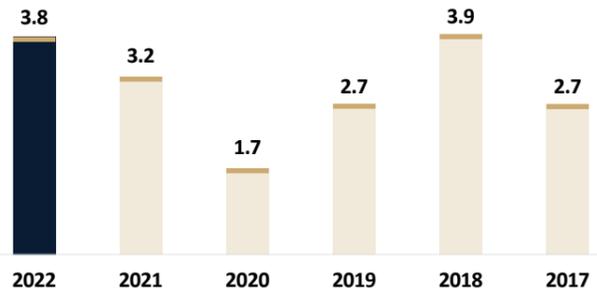
نحو 290 مليون قدم مربع

رصيد الأراضي

مساحة أرض إجمالية 280.6 مليون

قدم مربع

مشروعات مستقبلية

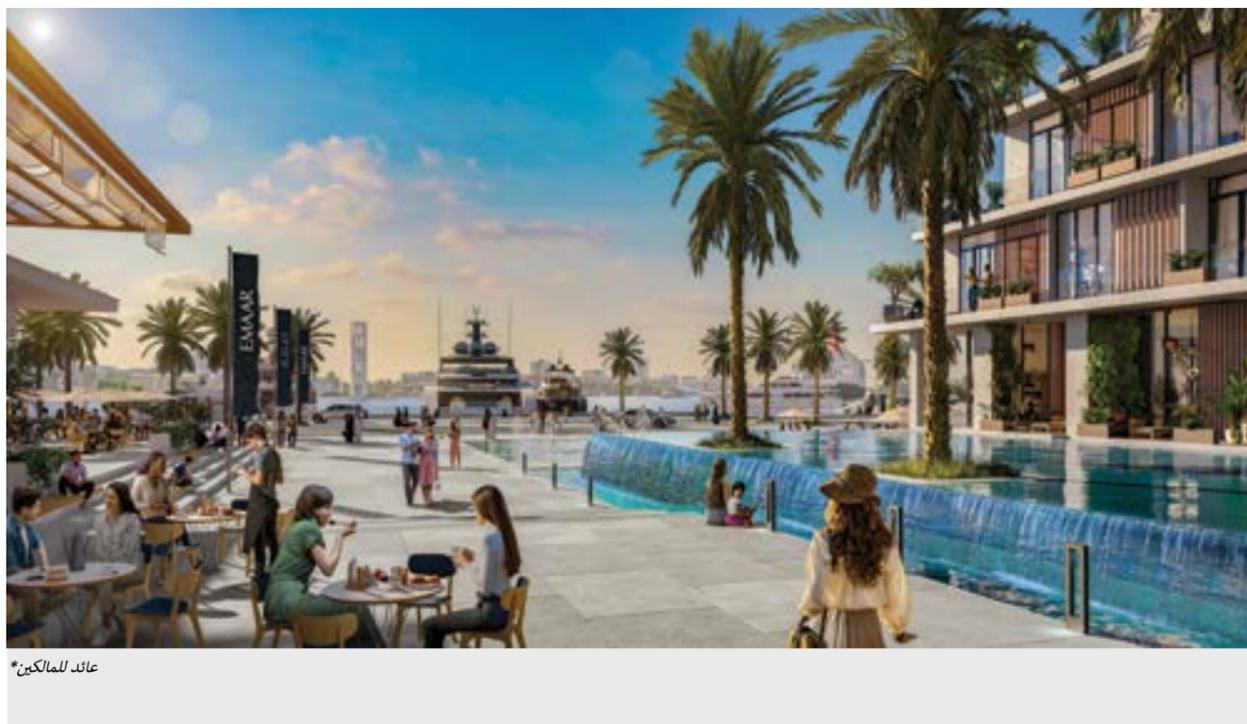
مبيعات العقارات
(مليار درهم إماراتي)الربح الصافي
(مليار درهم إماراتي)إعمار
للتطوير

من الواجهة البحرية إلى أخضر الخليج، متنزهات مفتوحة على مشهد الأفق، فيلات على الطريق الرئيسي وشقق سكنية مزودة بالخدمات، تتيح مرافقنا السكنية اختيارات واسعة لعملائنا كي نلبي رغباتهم. ونركز على توفير تجارب معيشية ممتازة بينما نضع تعريفاً لصورة "الحياة في دبي".

ما أنشأناه:

وسط مدينة دبي	ميناء خور دبي
روعة الإمارات	دي هيلز استيت
المرايح العربية	إعمار بيتشفرونت
إعمار الجنوب	مرسى دبي

سَلّمنا هذا العام ما يزيد على 6,100 وحدة سكنية في مواقع رئيسية.



عائد للمالكين*

تحويل المناظر الطبيعية. تحديد أنماط الحياة.

إعمار للتطوير ش.م.ع. لاعباً هاماً في منطقة مجلس التعاون الخليجي، وبالتعاون مع القادة أصحاب الرؤى في دبي، ساهمت شركة إعمار للتطوير في تحويل المناظر الطبيعيّة الصحراوية على طول الخليج العربي إلى مركز مزدهم لممارسة التجارة، والسياحة، والترفيه.

إعمار للتطوير هي أكبر شركة تطوير عقاري والمُخَطَّط الرئيسي في الإمارات العربية المتحدة. مع التركيز على إنشاء مجتمعات نابضة بالحياة ومستدامة، نحن ملتزمون بتوخي أعلى معايير الابتكار والتميز في جميع مشاريعنا. وتتمحور رؤيتنا الفريدة حول تطوير وجهات نمط حياة متكاملة وحصرية، وتقديم الحلول العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك بيع العقارات السكنية والتجارية والأراضي.



لمحة عن إعمار للتطوير التنفيذ المثبت

30.7 مليار درهم إماراتي
المبيعات المحلية

41.3 مليار درهم إماراتي
الإيرادات المتراكمة من
مبيعات العقارات

6,100
الوحدات السكنية
التي تم تسليمها
2022

حوالي 290 مليون
قدم مربع
رصيد الأراضي في الإمارات
العربية المتحدة

ما يزيد عن 58,000
الوحدات السكنية التي تم
تسليمها منذ

حوالي 27,000
الوحدات السكنية قيد الإنشاء

الحكومة

50%

مقاعد رؤساء اللجان التي تشغلها
نساء

نحن نتمتع بثقة عملائنا ونخدم قاعدة عملاء متنوعة من أكثر من 175 جنسية.

مطور مخططات رئيسية تتميز بالإبداع لتغيير دبي



- + مشروع ضخم بمساحة 500 فدان
- + أحد الوجهات الأكثر زيارة في العالم
- + يشمل أطول مبنى في العالم وأكبر مركز تسوق في العالم

عائد للمالكين*

جمع نقاط القوة، وزيادة التأثير

كيانات موحدّة*

دي هيلز استيت (50%)



شراكة بين إعمار ومراس القابضة لإنشاء مشروع متعدّد الاستخدامات مع سلسلة من الأحياء الفريدة حول ملعب جولف للبطولات يتألف من 18 حفرة.

مرسى راشد لليخوت (100%)#



شراكة بين إعمار وميناء راشد العقارية لتطوير أرض ميناء راشد إلى مجتمع متعدّد الاستخدامات وفقاً للمخطط الرئيسي. ستعرف باسم وجهة الإبحار الجديدة في العالم.

المشاريع المشتركة/ اتفاقيات التطوير المشتركة * بحصة 50%

ميناء خور دبي



تطوير مشروع واجهة بحرية مبهرة ومتعدّدة الاستخدامات يقع على ضفاف خور دبي العريق.

إعمار الجنوب



مشروع مشترك بين إعمار ومؤسسة مدينة دبي للطيران، وهو جزء من مدينة ذكية بمساحة 145 كيلومتراً مربعاً، ومن المقرر أن يصبح مركزاً محورياً في الاقتصاد العالمي، ويقع ضمن مشروع الإمارات العربية المتحدة الحضري الرائد، دبي الجنوب.

ميدان زعبيل



مشروع مشترك بين إعمار ومراس لإنشاء مشروع متعدّد الاستخدامات بالقرب من حديقة زعبيل، دبي

* الكيانات الرئيسية المشمولة

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

يتم تقاسم 30% من الأرباح مع الشريك كرسوم إدارية

إعمار للتطوير ش.م.ع

انعكاس لاحتياجات عملائنا

روعة الإمارات

تطوير حصري مستوحى من الطبيعة ويطل على نادي الإمارات للجولف.



ذا فالي

مشروع عمراني متكامل لمدينة خلابة حيث تغدو الحياة مصدر إلهام وسط الرمال الشاسعة المتألثة والمساحات المفتوحة الخضراء المورقة. هذا المشروع العقاري المميز يضم مساكن بتصاميم مفتوحة ومرافق فاخرة لتلبي متطلبات خاصة. كما يستمتع مالكو وحدات المشروع السكنية الفخمة بحياة مرفهة وراقية.



مرسى راشد لليخوت²

يُعدّ أحدث إنجاز عقاري غير مسبوق في دبي، ويستهدف تطوير مفهوم الفخامة، وهو يطل على ساحل الخليج العربي في مشهد يحبس الأنفاس حيث يُعدّ ثورة في عالم المعمار لتقديم مفهوم جديد لرغد العيش قبالة البحر.



ميناء خور دبي

يقع مجتمع ميناء خور دبي السكني في قلب دبي، وهو قمة في التطور والحداثة، ويتميز بتصميمه المبتكر الذي يمنح سكانه متعة مشاهدة مناظر بانورامية لأفق وسط مدينة دبي من جزيرة خاصة وسط أجواء ساحرة تفيض بالجمال الطبيعي الخالص.



إعمار الجنوب

مجمع ملعب الجولف في إعمار الجنوب بجنوب دبي مصمم ببراعة، ويجمع بين المنازل الصغيرة المعاصرة والفيلات التي يدعم طابعها التواصل والاستدامة ويستمتع سكانها بأسلوب حياة لا مثيل له.



ميدان زعبيل

هو مشروع مشترك بين إعمار ومراس، ويتسم بتعدد استخداماته، ويقع بالقرب من حديقة زعبيل بدبي.



المرجان - رأس الخيمة

مشروع بمساحة 1 مليون قدم مربع يقع في الجزء العلوي من جزيرة المرجان، وهو الخيار المثالي لبناء فنادق 5 نجوم وشقق مخدمة.

امتداد درب اللسيلي

مشروع بمساحة 49.5 مليون قدم مربع، وهو مناسب لإقامة المشاريع السكنية.

¹ تشمل المرافق العربية 2 والمرافق 3
² مرسى راشد لليخوت، "ميناء راشد" سابقا

حوالي 6,100

وحدة تم تسليمها في عام 2022

حوالي 58,000

وحدة تم تسليمها منذ عام 2022

حوالي 27,000

وحدة قيد الإنشاء سيتم تسليمها في خلال 4 سنوات

حوالي 290 مليون قدم مربع

رصيد الأراضي المتاحة في الإمارات العربية المتحدة

تقدم إعمار للتطوير مجموعة منتجات متنوعة تلبي أذواق العملاء ومتطلباتهم المتطورة. من المباني الفاخرة التي تُطل على الواجهة البحرية إلى المروج الخضراء الشاسعة وملاعب الجولف، تم تطوير عقاراتنا بشكل استراتيجي في مواقع رئيسية ما يجعل الوصول إليها في منتهى اليسر للمقيمين والزوار. ومع التزامنا بمعايير الاستدامة والابتكار، فإننا نمثل نهجًا فريدًا يجمع بين التصميم الحديث، ورؤية الجيل القادم، والمرافق المتميزة وخدمة العملاء المميزة.

وسط مدينة دبي

قمنا بتطوير كبير في وسط مدينة دبي، وهي مركز حضري حيوي دعم الاقتصاد ورسخ سمعة دبي باعتبارها مدينة عالمية، ويعد وسط مدينة دبي القلب النابض للإمارة لأنه يضم معالم عالمية ومراكز ترفيهية ووجهات جذابة.



دبي مارينا

تقدم دبي مارينا نمط عيش الريفييرا ولكن بطريقة عصرية وجذابة، وهي من أكبر مشاريع الواجهات البحرية والأولى من نوعها في المنطقة حول قناة تمتد بطول 3.5 كم بمساحة إجمالية قدرها 5.0 مليون قدم مربع ما يجعلها وجهة إبحار مميزة.



إعمار بيتشفرونت

إعمار بيتشفرونت هو مشروع سكني في واجهة شاطئية مصمم بعناية ويجمع بين أسلوب الحياة في المدن الحضرية العالمية والمدن الشاطئية، ويتميز بمناظر بحرية خلابة وبوجود دبي مارينا، ويُعد موقع فريد بطابع بحري يتسم بالهدوء والرفق في آن واحد.



دبي هيلز استيت

قلب مدينة دبي الأخضر ويتميز بمعالمة الغنّاء وصفاء مياه مشاراته الملاحية، ويزين خفيته منظر برج خليفة وأفق معالم مدينة دبي.



المرابع العربية 1

تتميز برمالها الذهبية اللامعة وجمال تصميمها المستوحى من الصحراء العربية، وتتسم بأسلوب حياة ثري ومختلف عن أسلوب الحياة المعتاد في المجمعات السكنية المسورة الراقية في المرافق العربية 1 و2 و3



منح القيمة في إعمار

يجب علينا فهم أصحاب المصلحة لدينا لنحقق غرضنا
لذا نؤمن أن إشراك أصحاب المصلحة استباقيًا وإيجابيًا
سيضمن لنا النجاح على المدى الطويل.



تقديم نتائج أقوى

رؤوس الأموال

المالية

التصنيعية

البشرية

الاجتماعية وذات الصلة
بالعلاقات

الطبيعية

المدخلات



عملية خلق القيمة



النتائج

أهداف التنمية
المستدامة مطبقة

الخصائص التنموية:	10.9 مليار درهم إماراتي
النقد ومكافئ النقد:	11.4 مليار درهم إماراتي
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة:	18.3 مليار درهم إماراتي

إجمالي بنك الأراضي:	حوالي 290 مليون قدم مربع
الوحدات قيد الإنشاء:	حوالي 27,000
مشتريات من موردين محليين:	98%

إجمالي عدد الموظفين:	283
إجمالي عدد ساعات التدريبات المنفذة:	1,345 ساعة
التنوع وإشراك الموظفين من أهم جوانب التوظيف التدريبات في المجالات المتخصصة:	

عدد الموردين النشطين:	ما يزيد عن 2,800
من خلال تطبيق Emaar One ومراكز سعادة العملاء نتولى معالجة مشكلات العملاء:	

عملية إدارة الطاقة في مؤسسات إعمار لتقليل استخدام الطاقة:	
إجمالي استهلاك الطاقة*:	308.99 جيجا واط بالساعة
إجمالي استهلاك المياه:	267.18 مليون جالون

الإستراتيجية

الاحتفاظ بالريادة

الاهتمام بالتنفيذ

زيادة عوائد أصحاب
المصلحة

صفحة 34

النواتج

إعمار: انعكاس لمدينة دبي
الأثر المباشر على اقتصاد دبي
نحو 15%
المساهمة في منشآت دبي

تمثيل التنوع في دبي
42%
من عملاء إعمار من الوافدين

المشاريع المكتملة
نحو 6,100
وحدة تم تسليمها في عام 2022

المنتجات المصاحبة
160,434.80 طن متري
إجمالي النفايات المتولدة

القِطَاع السَّكِنِيّ
تطوير وبيع الأصول السكنية في
دولة الإمارات العربية المتحدة

العوائد:

11.54 مليار درهم إماراتي

الربح الصافي:

3.8 مليار درهم إماراتي

التصنيف الائتماني:

حوالي 20%

(مع توقعات بالثبات)

وحدة تم تسليمها في عام 2002:

ما يزيد عن 58,000

رصيد الأراضي للمشاريع المستقبلية:

مساحة أرض إجمالية 280

مليون قدم مربع

نسبة التنوع*:

32%

مقاعد رؤساء اللجان التي تشغلها نساء

50%

عدد جنسيات أفراد القوى العاملة:

110

الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة في إعمار*:

100%

عدد حوادث الإصابات الخطيرة في الإمارات العربية المتحدة:

2

معدل تكرار الإصابة الهادرة للوقت

0.014%

درجة رضا العملاء

4.64

إجمالي شكاوى العملاء التي تم حلها*:

99.67%

امتثال الموردين لقواعد السلوك

معدل فصل النفايات:

32%

فهم الحاجات والتوقعات

يجب علينا فهم أصحاب المصلحة لدينا لتحقيق غرضنا لذا نؤمن أن إشراك أصحاب المصلحة استباقيًا وإيجابيًا سيضمن لنا النجاح على المدى الطويل.

المستثمرون

لماذا هم مهمون بالنسبة لنا؟

يقدم المستثمرون رؤوس أموال للأعمال بالإضافة إلى تعليقات قيمة على أدائنا المالي والاستراتيجي.

كيف نتعامل معهم؟

إجراء عروض رسمية لاستعراض النتائج كل 3 أشهر من العام المالي نعقد اجتماعًا سنويًا للجمعية العمومية

أهم مسألهم الجوهرية

الاقتصاد/ البيئة

أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومحاربة الرشوة والفساد

إدارة المخاطر

السمعة والتواصل والوعي

إدارة الأصول على المدى الطويل

العملاء

لماذا هم مهمون بالنسبة لنا؟

خدمة عملائنا هو هدفنا. ثقافة أعمار الجوهرية تقوم على أساس تلبية احتياجات جميع عملائنا.

كيف نتعامل معهم؟

من خلال اتصالات منتظمة باستخدام وسائل رقمية وتقليدية لفهم ما يهمهم وتقديم الخدمة التي نقدمها.

أهم مسألهم

السمعة والتواصل والوعي

خصوصية العميل

أمن البيانات

جودة المنتج وسلامته

الموظفون

لماذا هم مهمون بالنسبة لنا؟

يطبق موظفونا استراتيجيتنا ويتبعون ثقافتنا ويمكنونا من تحقيق غرضنا، وأهم ما في الأمر أنهم يخلقون قيمة لأصحاب المصلحة لدينا.

كيف نتعامل معهم؟

نعتمد على منتديات الموظفين التي نقيمها إلى جانب برامج التدريب والتطوير المعنية.

أهم مسألهم الجوهرية

مزاولة العمل والتوظيف

التدريب وتطوير المهارات

صحة الموظفين وسلامتهم

أمن البيانات

الشركاء والموردون

لماذا هم مهمون بالنسبة لنا؟

إسهاماتهم الحيوية في أعمالنا تتراوح ما بين تقديم الخدمات وإسداء المشورات ومنح الأذون والموافقات على التخطيط التي تمكننا من إدارة أعمالنا.

كيف نتعامل معهم؟

نسعى إلى تحديد أساليب فعالة بالتبادل من أجل التواصل والتعاون مع كل مجموعة، ونتبع أعلى معايير الصحة والأمان والأمن في جميع أعمالنا.

أهم مسألهم الجوهرية

مزاولة العمل والتوظيف

الامتثال البيئي

المجتمعات

لماذا هم مهمون بالنسبة لنا؟

نريد أن يكون لمبانينا وأنشطتنا تأثير إيجابي على المجتمع المحلي، ولذلك يجب أن نكون علاقات طيبة ونفهم احتياجات السكان المحليين.

كيف نتعامل معهم؟

نستشير المجتمعات المحلية قبل القيام بأي من أنشطة التطوير، ونحافظ على علاقتنا بها بعد إنجاز أنشطتنا.

أهم مسألهم الجوهرية

الامتثال البيئي

إدارة الطاقة

استخدام الطاقة المتجددة

تحديد أبرز الاهتمامات

تقديرنا للأهمية النسبية يساعدنا في تقدير وقائعتنا الملموسة، وتحسين فهمنا للظروف الخارجية، وتنظيم أولوياتنا عملياً. هذه التدريبات الدورية تكسب أسلوب أعمالنا بالمصداقية والوعي اللذين يحسنان قدرتنا على خلق قيمة.

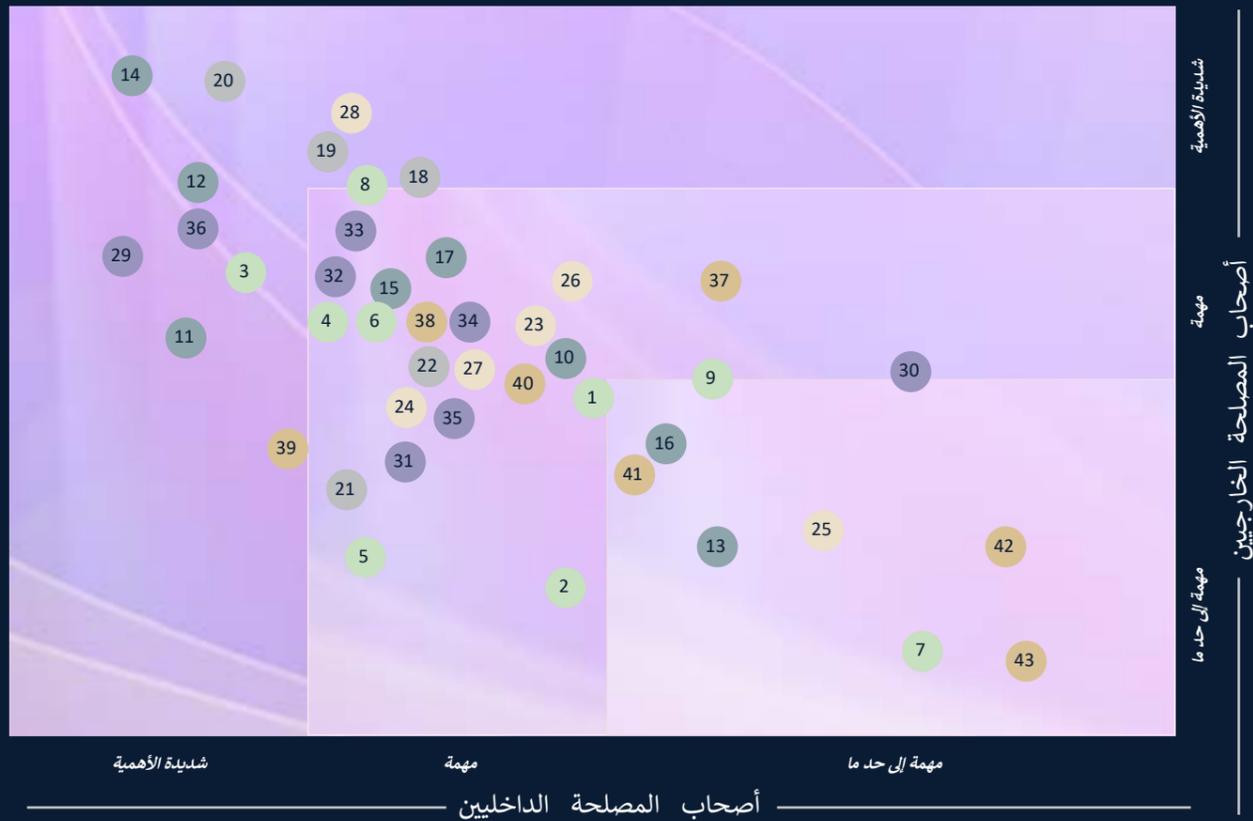
أجرينا تحليلاً للأهمية النسبية في عام 2021 لإدارة المخاطر بفعالية وتحديد فرص خلق القيمة على المدى الطويل وترسيخ الأهداف التي تبرز المبادرات الرئيسية.



تحليل الأهمية النسبية



الأهمية النسبية



رأس المال الطبيعي	رأس المال البشري	القيادة والحوكمة
1 تخفيف آثار تغير المناخ واعتماد إجراءاته	18 مزاولة العمل والتوظيف	29 أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومكافحة الرشوة والفساد
2 مكافحة تلوث الهواء وإدارة الانبعاثات السامة	19 التدريب وتطوير المهارات	30 توليد الطاقة المتجددة
3 إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة	20 صحة الموظفين وسلامتهم	31 السلوك التنافسي
4 إدارة المياه	21 تخطيط تعاقب الموظفين	32 إدارة الإطار القانوني والتنظيمي
5 إدارة المخلفات السائلة/ ماء الصرف	22 إشراك الموظفين وتنوعهم ودمجهم	33 إدارة المخاطر
6 إدارة النفايات		34 معالجة شكاوى أصحاب المصلحة
7 إدارة التنوع البيئي		35 الاستثمار الرشيد
8 الامتثال البيئي		36 السمعة والتواصل والوعي
9 الحفاظ على الموارد الطبيعية (التربة والهواء والماء)		
رأس المال الاجتماعي	نموذج الأعمال والابتكار	الاقتصاد
10 حقوق الإنسان	23 تصميم المنتجات وإدارة دورة حياة المنتجات	37 تقلبات أسعار السلع
11 خصوصية العميل	24 مرونة نموذج الأعمال	38 الأزمات الاقتصادية/ المالية
12 أمن البيانات	25 الوصول إلى رأس المال (العملاء والأعمال)	39 الأزمات الاقتصادية/البوائية
13 إمكانية الوصول وتحمل النفقات	26 إدارة سلسلة التوريد	40 قيم رؤوس الأموال
14 جودة المنتج وسلامته	27 كفاءة توريد المواد - الإتاحة والتوريد الرشيد	41 اتجاهات/ تنوع التوظيف
15 رفاهية العملاء	28 إدارة الأصول على المدى الطويل	42 فائض حساب العوائد
16 التبرعات الخيرية		43 تغير السياسات وعدم استقرارها
17 التطور الاجتماعي وإشراك المجتمعات المعنية		

استراتيجيتنا

نحن، في إعمار، ندرك المسؤولية التي نتحمّلها من خلال موقعنا في مصاف شركات التطوير العقاري الرائدة في العالم. إن تحقيق التوازن بين النمو والبصمة الكربونية الصغيرة والحد الأدنى من استهلاك الموارد جزء لا يتجزأ من عملياتنا اليومية.



نحو المستقبل بخطوات محسوبة

على هذه الخلفية، فإن إستراتيجيتنا ذات نمو متسق مع التركيز على تقليل المخاطر والدمج.

التوحيد والاستعداد لمرحلة النمو التالية

الحفاظ على مكانة قيادية في أسواقنا	التركيز على التنفيذ وتوليد التدفق النقدي	التركيز على تعظيم عوائد المساهمين
------------------------------------	--	-----------------------------------

سيكون تقليل المخاطر والتوجه نحو نمو أكثر استدامة من بين أولوياتنا الرئيسية مع انتشار عملياتنا في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وفقًا لتقرير التنبؤ الرئيسي لعام 2023 الصادر عن شركة الاستشارات العقارية العالمية نايت فرانك، من المفترض أن تشهد أسعار العقارات السكنية الرئيسية في دبي زيادة بنسبة 13.5% - وهي الأعلى في العالم. من المتوقع أن يختار الوافدون والأثرياء العقارات السكنية الفاخرة منخفضة الأسعار، مما يؤدي إلى موجة إيجابية في الإنفاق الاستهلاكي.

إذا كانت نتائج هذا العام ذات مؤشر، فإن سوق دبي يشهد موجة صعودية. توفر العقارات السكنية في دبي عوائد ممتازة للمستثمرين والمستخدمين النهائيين، حيث تظل أسعارها في متناول الجميع على الرغم من المرافق ذات المستوى العالمي في دبي والسلامة العامة والأجواء الحكومية المستقرة والعالمية.

استراتيجية التنمية

الاستفادة من قوة المشاريع العقارية الرئيسية

- لإطلاق مشاريع جديدة
- توفير تجربة "مدينة داخل مدينة" لعملائنا

تجنب التعرض للمخاطر والتطوير من خلال المشاريع المشتركة/ اتفاقيات التطوير المشتركة

- الاستفادة من موقعنا ككثيريك تطوير مفضل لدى الجهات الحكومية للوصول إلى الأراضي المتميزة من خلال المشاريع المشتركة/ اتفاقيات التطوير المشتركة
- الحفاظ على النقد للشراء الحكيم للأراضي المتميزة

التنفيذ والتسليم المخطط له جيدًا

- ضمان الإنجاز في الوقت المحدد للمشاريع قيد التطوير والحفاظ على توليد تدفق نقدي صحي

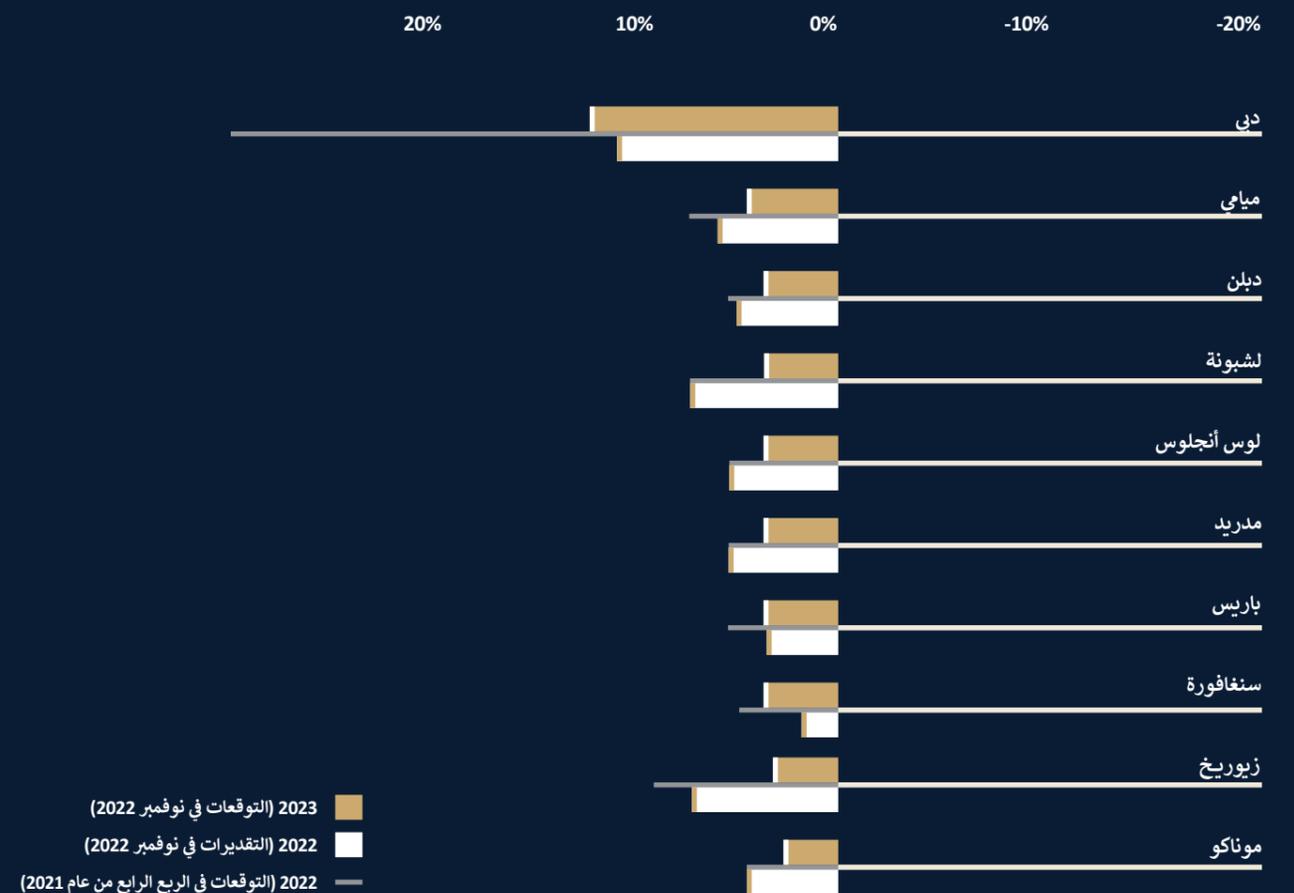
ابتكارات المنتجات

- عروض متباينة لجيل الألفية
- توفير أحجام وحدات محسنة ومرافق مجتمعية أكبر
- مجموعة متنوعة من العروض على مستوى أقسام أعمالنا

التسويق للعملاء الدوليين

- توسيع علامة إعمار التجارية واختراقها للأسواق وعرض القيمة من خلال إستراتيجية تسويقية واضحة

توقعات سعر متميز



وضع سابقة أعمال متميزة

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

من خلال العمل الذي نقوم به كل يوم، ومن خلال المبادرات المركزة التي يحررها الغرض، يتخلل التزامنا بأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة كل مجال من مجالات الأعمال. لقد ربطنا المسائل الجوهرية باستراتيجية أعمالنا. حددنا عشرة أهداف للتنمية المستدامة باعتبارها الأكثر صلة بأعمالنا، وتؤدي عمليات أعمالنا إلى تحقيق التأثير نحو هذه الأهداف كل يوم.

المواءمة مع طموحات دولة الإمارات العربية المتحدة لعالم أفضل



صافي انبعاثات صفرية في الإمارات العربية المتحدة 2050

أجندة دبي الاقتصادية (D33)

خطة دبي الحضرية الرئيسية 2040

اتفاق باريس

الأجندة الوطنية الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة 2015-2030

الممارسات البيئية



الممارسات الاجتماعية



ممارسات الحوكمة



دمج الاستدامة في استراتيجيتنا التنموية المستقبلية

المسائل الجوهرية 28

في عام 2022، قمنا بزيادة تركيزنا على مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. نحن بصدد صياغة استراتيجية استدامة من شأنها تقليل بصمتنا الكربونية، وزيادة استخدام المواد المعاد تدويرها والبدايل في مواد البناء، وتعزيز إطار الحوكمة لدينا لتحديد أولويات ومراقبة مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. وسنسعى جاهدين لنقل معظم محفظتنا نحو الحياد الكربوني من خلال دمج الاستدامة بطريقة مستهدفة، بما يتماشى مع جهود دولة الإمارات العربية المتحدة للوصول إلى الحياد الكربوني بحلول عام 2050 ويعززها.



ممارسات الحوكمة

صفحة 58



الممارسات الاجتماعية

صفحة 50



الممارسات البيئية

صفحة 42

إحداث تأثير دائم

مع التركيز على دمج الاستدامة في عملياتنا التجارية، أصبحنا أنظف وأكثر اخضرارًا بشكل متزايد مع التوسع والنمو. تظل أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة منارة لنا.



مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة في إعمار

لقد أدّى نهجنا المبتكر في إنشاء المشاريع العمرانية المتكاملة إلى إنشاء بعض المعالم الأكثر شهرة. ومن منطلق زيادة وعي المجتمع بالاستدامة، فإن تلك المشاريع ستحتاج إلى التكيف مع هذا التغيير. استراتيجيتنا للاستدامة قيد التنفيذ وستحدّد كيفية تحقيق ذلك.



مخطط أخضر للمستقبل

التحديات تدفع التقدم. وطموحنا في أن نصبح شركة رائدة في مجال الاستدامة في صناعتنا مدفوع بالحاجة إلى السيطرة على التحديات التي يطرحها تغير المناخ. توجد العديد من الفرص، ونعمل بالفعل على تضمين الاستدامة بعدة طرق.

مجالات التركيز

الموضوعات المادية

إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة

الامتثال البيئي

أصحاب المصلحة

الموظفون

الموردون والشركاء

المجتمعات

العملاء

المساهمون



إدارة الطاقة



العمل المناخي



إدارة المياه



إدارة النفايات



8 مليون جالون/ سنة
الأثر المتراكم لأنشطة الحفاظ على
المياه في دبي



32%
معدل فصل النفايات

الاختصاصات الاستراتيجية

في إعمار، نقود التغيير على مستويات مختلفة. إن التزامنا بأجندة "صافي الانبعاثات الصفريّة" في دولة الإمارات العربية المتحدة بحلول عام 2050 يعزز أهدافنا للاستدامة.

تطمح الشركة إلى أن تكون رائدة في مجال الاستدامة

مياه نظيفة

طاقة نظيفة بأسعار معقولة

الأتمتة وتحسين العمليات

إدارة النفايات

استراتيجية العمل المناخي

3

تقييم مخاطر تغير المناخ النظامية

2

وضع خطة عمل للحد من الكربون التشغيلي

1

وضع استراتيجية للحد من الكربون المتجسد

لقد اعتمدنا العديد من أنظمة إدارة الجودة لإضافة مزيد من الالتزام والانضباط إلى عملياتنا وإضفاء الفعالية على الانتقال نحو الاستدامة. تساعد هذه الأنظمة المحددة جيداً والتي يمكن التحقق منها على تبسيط معايير جودة الطاقة والبيئة والمرافق والأصول والخدمات. فقد وضعت سبلاً واضحة وملموسة لتعزيز المكاسب، مع ضمان أن تتبع جميع الإجراءات آلية تكرارية، يمكن أيضاً توسيع نطاقها.

تحقيق التميز البيئي



ISO 55001
نظام إدارة الأصول



ISO 14001
نظام إدارة البيئة



ISO 9001
نظام إدارة الجودة



ISO 50001
نظام إدارة الطاقة



ISO 41001
نظام إدارة المرافق



إدارة الطاقة

308.99 جيجا واط بالساعة

إجمالي تخفيض استهلاك الطاقة

الحفاظ على الطاقة والتحول إلى مصادر الطاقة المتجددة
تماشيًا مع هدف الوصول إلى صافي الانبعاثات الصفرية بحلول عام 2050، قمنا بعدد من المبادرات لدعم الطاقة النظيفة. من توسيع تغطية المنشآت الشمسية في مجتمعاتنا إلى تركيب المعدات الذكية مثل محركات التردد المتغير لتهوية التحكم في الطلب، نبحت باستمرار عن طرق لجعل عقاراتنا مكنتية ذاتياً وموفرة للطاقة. علاوة على ذلك، تجري دراسات الجدوى في العديد من مجمعات إعمار لاعتماد منشآت الطاقة الشمسية. وهذا يشمل أبراج الجولف في مجتمع الروضة مع عائد استثمار يقدر بحوالي 8-9 سنوات.

الجوائز

جوائز إدارة المرافق في الشرق الأوسط: تطبيق التكنولوجيا للعام: الصيانة المرتكزة على الطاقة القائمة على البيانات | إعمار لإدارة المرافق

ستكون جميع مشاريعنا الجديدة جاهزة لاستخدام السيارات الكهربائية، مع توفير مرافق شحن كافية للسيارات الكهربائية. في مجتمعاتنا الحالية، تم تركيب أكثر من 35 مرفق شحن للسيارات الكهربائية ضمن العقارات والأصول السكنية.

لتحديد المزيد من تدابير الحفاظ على الطاقة (ECMS)، أجرينا فحصاً وتدقيقاً لإدارة الطاقة في أحد مجتمعاتنا. تم تحديد العديد من تدابير الحفاظ على الطاقة والتي تتميز بإمكانية تحقيق وفورات سنوية تبلغ 17.60% ويتم تنفيذها حالياً.



تحدي إعمار للابتكار: تنسيق حلول الجيل القادم

وقامت بتلقي جميع المشاركات لجنة من الخبراء حول معايير الإبداع والجدوى وقابلية التوسع وتجربة المستخدم والتأثير المحتمل. تضمن تحدي إعمار للابتكار 240 مشاركة من 43 دولة.

تم إطلاق تحدي إعمار للابتكار في عام 2022 لتشجيع التفكير في حياة حضرية أكثر استدامة. كان التحدي مفتوحاً لجميع المبتكرين، بما في ذلك رواد الأعمال والشركات الناشئة.

قدم تحدي إعمار للابتكار أربعة تحديات حاسمة للمبتكرين:

- 1 تطوير المباني الذكية: تطوير حلول متكاملة لتحسين كفاءة واستدامة مباني إعمار، مثل الإدارة الذكية للطاقة
- 2 تعزيز تجربة العملاء: تطوير حلول لتحسين خدمات العملاء، مثل تجارب الواقع الافتراضي أو تطبيقات الهاتف المحمول.
- 3 الاستفادة من البيانات والتكنولوجيا: تطوير حلول للاستفادة من البيانات والتكنولوجيا التي تعمل على تحسين العمليات التجارية وتجارب العملاء.
- 4 تطوير حلول مستدامة: تطوير حلول للحد من التأثير البيئي للبيئة المبنية، مثل أنظمة إدارة الطاقة الذكية أو مشاريع الطاقة المتجددة.

من خلال الحلول الفائزة، نأمل في تعزيز الاستدامة في عملياتنا والخدمات التي نقدمها.



حملة إعادة التدوير - جمع قمامتي، جمع نفاياتي الخضراء

في مجتمعات إعمار، قمنا بتنفيذ حملة توعية حول إعادة التدوير لتوعية السكان بطرق ووسائل الحد من النفايات وإعادة استخدامها وإعادة تدويرها وتشجيعهم على ممارسة الإدارة المسؤولة للنفايات.

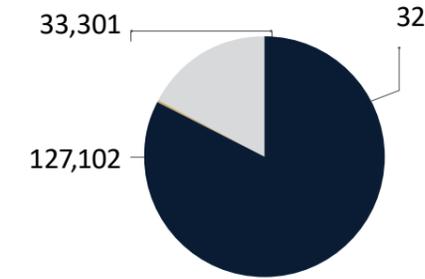
تم توزيع الملصقات والكتيبات عبر رسائل البريد الإلكتروني ونشرها على لوحات الإعلانات المجتمعية والبوابات كجزء من الحملة. ومن ضمن الحملة كذلك، يتم جمع النفايات الخضراء الناتجة عن الأسر في المجتمعات الأفقية دون أي تكلفة إضافية. من خلال هذه الحملة، اتخذنا خطوة أخرى نحو بناء اقتصاد دائري في إعمار.



160,435 طن متري
إجمالي النفايات المتولدة

تخفيض 10-15%
في مواد الإدخال المستخدمة من خلال التصميم الأمثل

النفايات المتولدة حسب النوع (طن متري)



النفايات غير الخطرة المتولدة
النفايات الإلكترونية المتولدة
النفايات الحيوية المتولدة

إدارة النفايات

تهدف مبادراتنا لإدارة النفايات إلى تقليل إنتاج النفايات وتقليل النفايات المرسلة إلى مدافن النفايات وتقليل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري في نهاية المطاف. ونأخذ نفايات البناء والتشغيل في الاعتبار وقد استثمرنا في تقليل توليد النفايات وزيادة الفصل في المصدر. في مجتمعاتنا، يجري حاليًا تنفيذ عدد من مبادرات إدارة النفايات، كل منها مصمم خصيصًا لخصائص نفايات محددة ويستخدم استراتيجيات الحفاظ الأكثر كفاءة.

32%
معدل فصل النفايات



8 مليون جالون/سنة الأثر التراكمي لأنشطتنا في الحفاظ على المياه في دبي

تم تركيب أجهزة تهوية منخفضة الحجم في رؤوس
مرشحات المياه في مرافق حمام السباحة. وقد تم تركيب
أكثر من 2000 جهاز تهوية من هذا النوع في جميع أنحاء
مجتمعات إعمار.



267 مليون جالون إجمالي استهلاك المياه

تدابير الحفاظ على المياه

يقلل الحفاظ على المياه من تحويل المياه العذبة من المنظومة، كما
يوفر الطاقة اللازمة لاستخراجها ومعالجتها ونقلها. ثمة العديد من
التدابير الجارية منها استخدام تركيبات فعالة، والمناظر الطبيعية
الذكية، وعمليات الري المحسنة، ومعدات التنظيف الموفرة للمياه.

إدخال الريّ الذكي لتنسيق الحدائق في عدد من مجتمعاتنا. تستخدم تقنية
الريّ الذكية بيانات الطقس أو بيانات رطوبة التربة لتحديد احتياجات الري
للنباتات وتجنب الري غير الضروري. علاوة على ذلك، يتم استخدام مياه
الصرف الصحي المعالجة (TSE) من بلدية دبي لأغراض تنسيق الحدائق.
حاليًا، يتم استخدام هذه التقنيات في المرافق العربية الأولى والثانية وريم
وروعة الإمارات ودبي هيلز استيت وبولو هومز ووسط مدينة دبي ومرسى
دبي وميناء خور دبي. وتشير التقديرات إلى أنه من خلال هذه المبادرة سيتم
تحقيق وفورات في المياه بنسبة 6%.



إدارة المياه

تعد الإدارة الفعالة للمياه أولوية بالنسبة
لشركة إعمار حيث تستخدم منشآتنا أكثر
من 802 مليون جالون من المياه كل عام.
نراقب بعناية استخدام المياه وتكاليفها.
وتشمل التدابير، والقياس الفرعي للحد
من الاستخدام، والكشف عن التسرب.
يسمح القياس الفرعي للمستأجرين بمعرفة
استخدامهم للمياه، ما يساعدهم على
التوفير.

مصدر الرياح التي تحفزنا لنحلق

كان لموظفينا، وعملائنا، وموردنا، ومجتمعاتنا الفضل في بلوغ إعمار لمكانتها باعتبارها العلامة التجارية المرموقة التي أضحت معروفة اليوم من خلال ثقتهم وعملهم الجاد. لتحقيق ازدهار هذه المجموعات من أصحاب المصلحة، نعمل باستمرار على إقامة علاقات تعود بالفائدة على الطرفين وتُقدّم قيمة طويلة الأجل.

أصحاب المصلحة

الموظفون

العملاء

الشركاء والموردون

المجتمع

الموضوعات المادية

خصوصية العميل

أمن البيانات

جودة المنتج وسلامته

مزاولة العمل والتوظيف

التدريب وتطوير المهارات

صحة الموظفين وسلامتهم



+

98%

العمل من خلال شركائنا المحليين

+

100%

من الموظفين تلقوا مراجعة الأداء

+

1,345 ساعة

في التدريب على رفع مستوى المهارات



التعلم والتطور

نؤمن إيماناً راسخاً أن تطوير مهارات الموظفين وتعلمهم هما الذراعان الرئيسيتان لدفع عجلة النمو. يلقي عمالنا تدريباً من خلال برامج مختلفة مُصممة لتعزيز مهاراتهم وتسهيل التعلّم المهني. يساعد هذا الأمر في دعم تطوّعاتهم ورفاههم العام، ما يُحسّن الكفاءة وتبادل المعرفة.

1,629

إجمالي عدد الدورات المكتملة

1,345 ساعة

من التدريب على رفع مستوى المهارات

100%

موظف تلقى مراجعة الأداء

100%

من الموظفين يتلقون تدريباً

منصة تقديم اقتراحات الموظفين في إعمار

لقد أنشأنا منصة تُتيح للموظفين تقديم الأفكار، والاقتراحات لتحسين كفاءة الأعمال، والربحية، ورضا العملاء. تلقينا، في المُجمل، تم تقييم الأفكار المُستلمة من جانب لجنة الابتكار، واللجنة التنفيذية لاتخاذ قرار بشأن الأفكار التي يجب تنفيذها.

برامج التدريب

من خلال شراكاتنا مع المؤسسات التعليمية، نوفر فرصاً تدريبية للطلاب في مجالات البحث المُتخصصة. يعمل المتدربون من كُتب مع العديد من وحدات الأعمال، مما يوفر فرصاً لاستقطاب المواهب الشابة، والواعدة.



الموظفون

موظفونا هم الصميم لكل مساعينا. تُمثل رفاهية فريقنا وتطويره أهم أولوياتنا، ونسعى جاهدين لتهيئة بيئة عمل آمنة ومواتية وشاملة. نعتد على الموظفين ذوي المهارات العالية، الذين يتحلون بالتفاني، والحرص للحفاظ على مكانتنا بصفقتنا شركة رائدة في المجال ورائداً فكرياً مبتكراً.

تتناول استراتيجية الموظفين في إعمار مجالات التعلّم الفعّال للموظفين وتطويرهم، وإشراك الموظفين، والتنوّع والشمول، والصحة والسلامة، والتّميز الريادي، ومشاركة المعرفة، وتوفير ثقافة عمل إيجابية. تقوم وحدة أعمال الموارد البشرية لدينا بتطوير وقيادة إستراتيجية استقطاب الموظفين، وإشراكهم واستبقائهم.

283

إجمالي عدد الموظفين

عملية استقطاب المواهب الجديدة الشاملة المُعتمدة على الكفاءة

أطلقنا عملية توظيف جديدة أكثر تنظيمًا وتلتزم بإطار كفاءة متسق لكل مستوى من الفئات.

خطط التنمية الفردية

حُدثت الفجوات في الكفاءة بناءً على إطار الكفاءة. ووضعت خطط التنمية الفردية بمقادير متفاوتة تبلغ 70% للخبرة، و20% للممارسة، و10% للتعليم. تُبنى الخبرة من خلال التعلم بالملاحظة والمراقبة في أثناء العمل، والتدريب، والتوجيه، والتعلم من الأقران. وجميع الإماراتيين وأصحاب المناصب الحساسة يعملون وفقًا لخطة تنمية قوية.

خطة التعاقب

وضع فريق التطوير والتعلم لدينا، بالاشتراك مع فريق القيادة العليا، خططًا لتعاقب رؤساء الأقسام، ورؤساء الإدارات، والمناصب الرئيسية الأخرى التي تؤثر على نمو شركة إعمار واستدامتها. حُدث الخلفاء الرئيسيين، الذين يتحلون بالقدرة على شغل هذه المناصب. سيُجرى إعدادهم من خلال الإشراف على خططهم لإدارة الأداء.

مبادرات إشراك الموظفين

يمثل توفير مكان عمل مريح، وآمن، ومُحفّز والحفاظ عليه أساسًا لزيادة الإنتاجية. خلال العام، نُظمت العديد من مبادرات إشراك الموظفين لتتناول أولوياتنا المتنوعة بخصوص الصحة، والرفاهية، والرياضة، واللياقة البدنية، ما يجعل مكان العمل صديقًا للأهالي ويساعد من يحتاجون للتعلم. نُظمت حملات للتبرع بالدم، وجلسات توعية بسرطان الثدي، وحملات للتبرع بالملابس. كما احتفلنا باليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة بحماس شديد، وشهد مشاركة عالية في جميع أنحاء وحدتنا. وبصفتنا منظمة تهتم بالاحتياجات المختلفة لموظفيها، قدمنا وجبات خفيفة صحية في مقهاانا، ونقدم عضويات مُخفّضة في الصالات الرياضية، ونقدم أيضًا خصومات في مراكز الرعاية النهارية لمن لديهم أطفال صغار.

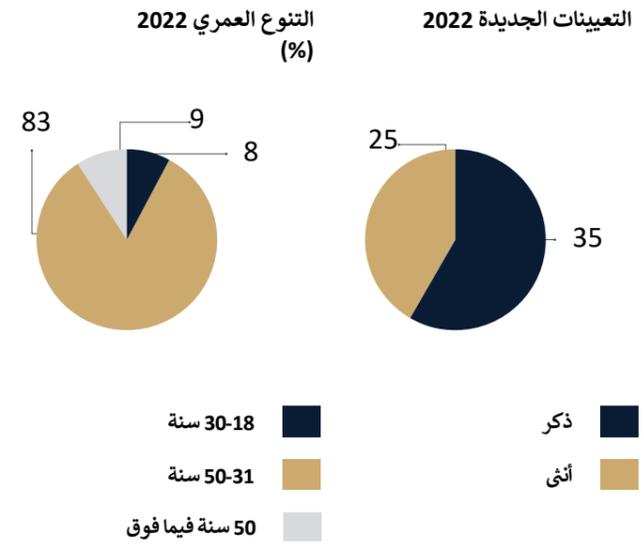
معالجة مخاوف الموظفين

لدينا آليات للتحقيق في الحوادث المُبلغ عنها والتي تضمن معالجة المشكلات بشكل مناسب. تدعم سياسات الموظفين وقواعد السلوك لدينا هذه الآليات، وتسهّل التعليقات، والشكاوى من خلال الاستبيانات، ومنديات التعليقات الداخلية. تساعدنا الاستبيانات الداخلية للموظفين أيضًا على تحسين الجوانب التشغيلية، والتجارية، والتنموية للأعمال. يتوفر شركاء أعمال متخصصون في الموارد البشرية في أنحاء وحدات الأعمال باعتبارهم نقطة اتصال للإشراف على هذه المشكلات ومعالجتها.

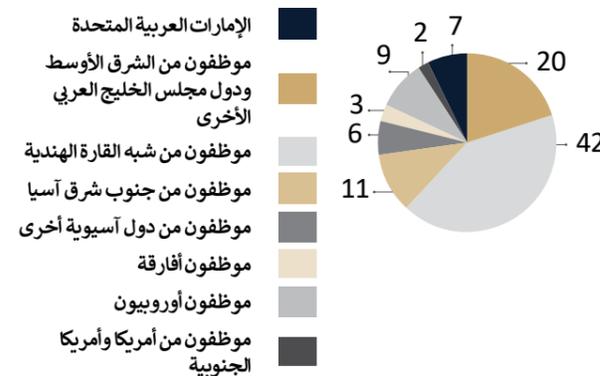
التنوع والشمول

يؤدي تنوع القوى العاملة إلى وفرة إنتاجية الأفكار، وتمثل إحدى نقاط قوتنا الهامة في أننا منظمة حديثة العهد، ومتنامية. نقدر الخلفيات، والمهارات، ووجهات النظر، والمواهب الفريدة التي تستقدمها القوى العاملة، ونقدر قدرتنا على التعلم من بعضها البعض. يشكل التنوع والشمول أحد الجوانب المهمة في عملية التوظيف لدينا، ونضمن اختيار المرشحين بناءً على قدراتهم، ومؤهلاتهم، وقيمتهم الشخصية، بغض النظر عن عرقهم، أو سنهم، أو دينهم، أو نوعهم الاجتماعي، أو أصلهم القومي.

نسعى جاهدين للحفاظ على مكان عمل شامل، ونشجع موظفينا على الإعراب عن مخاوفهم في حالات التمييز أو التحرش. تحمي سياساتنا وقواعد السلوك لدينا حقوق موظفينا.



جزء صغير من العالم: أعراق الموظفين (%)



الصحة والسلامة

هدفنا هو توفير مكان عمل خالٍ من الإصابات، حيث يشعر موظفونا بالأمان، والرعاية الجيدة، ويحظون بالحافز لتقديم أفضل ما لديهم. لدينا معيار قوي للصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة لتنظيم عملياتنا، وضمان سلامة القوى العاملة لدينا ورفاهيتهم. تتضمن استراتيجية إدارة الصحة، والسلامة، والبيئة لدينا الامتثال للمتطلبات التنظيمية، وتقييمات المخاطر، والتحقيق في الحوادث، وإدارة الطوارئ والأزمات. لدينا سبع لجان متخصصة في جميع وحدات الأعمال للحفاظ على أعلى معايير السلامة والامتثال.



الامتثال القانوني والمعياري



تقييم/ إدارة المخاطر



ملاحظات التفتيش والزيارات الميدانية



تدريب الصحة، والسلامة، والبيئة، وتطوير الكفاءات



إدارة المقاول



إدارة الطوارئ والأزمات



إدارة الحوادث والتحقيق

الالتزام بالمعايير الوطنية والدولية:

- الإرشادات الفنية لبلدية دبي
- مُدوّنّة ممارسات البناء الخاصة ببلدية دبي
- مدونة ممارسات الوقاية من الحرائق والأمان 2020
- الأيزو 9001:2015 - الأيزو 14001:2015 - الأيزو 45001:2019



100%

الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة في إعمار

0.014%

معدل تكرار الإصابة الهادرة للوقت

حادثتان

إصابة خطيرة



تدريب الموظفين على ثقافة السلامة

في إعمار، هدفنا هو النجاح في عدم وقوع أي حوادث، ومن أجل هذه الغاية، نُثَقِّف جميع أصحاب المصلحة لدينا بشأن ما يجب القيام به، وما لا يجب القيام به وغرس ثقافة سلامة قوية في جميع أنحاء المؤسسة. يلقي الموظفون تشجيعًا على مواءمة أخلاقيات العمل الخاصة بهم مع مبادئ وثقافة السلامة لدينا، والتي تم التأكيد عليها في برامج التدريب على السلامة الخاصة بنا.

أكثر من 16,000 ساعة

من التدريب على الأمن

أكثر من 260 مليون

من جلسات التدريب على الأمن

أكثر من 40,000

المشاركين في تدريب الصحة والأمن



العملاء

تفخر إعمار بكونها شركة تُصَبُّ تركيزها على العملاء. نبذل قصارى جهدينا لفهم عملائنا بشكل وثيق، وعمل منتجات، وإنشاء مرافق، وإنتاج خبرات تتجاوز توقعاتهم. العلاقة بين العميل وإعمار طويلة الأمد، تبدأ بالبحث عن منزل وتستمر خلال التجربة المعيشية. نسعى جاهدين لإضفاء المتعة على هذه الرحلة برمتها بحيث تدوم طويلاً.

خدمة العملاء الرقمية

لتقديم أفضل الخدمات لعملائنا، نقدم منصّات رقمية للتفاعل منذ بداية ملكية العميل مباشرة. يقدم كلاً من تطبيق إعمار ون، والمنصات المجتمعية عبر الإنترنت، وخدمات واتساب، وروبوتات الدردشة، العون للعميل بخصوص مجموعة متنوعة من الاحتياجات- من تسجيل مساعديه إلى تحديثات الأمان في أثناء غياب العميل؛ ومن تسجيل شكاوى الصيانة إلى المساعدة في تصاريح الانتقال وحجز المرافق المجتمعية وما إلى ذلك. تتوحد التفاصيل الصغيرة العديدة للحياة اليومية وتُحلّ بشكل سلس لتقديم تجربة "حياتية رائعة في إعمار".

تدقيق السلامة

تُجرى عمليات التدقيق، والتفتيش، وفحوصات الصحة، والنظافة في الموقع لضمان الالتزام بالمعايير. تراقب عمليات التدقيق الداخلية والخارجية هذه آثار ممارساتنا وتدخّلاتنا المتعلقة بالسلامة في جميع مواقع عملياتنا. علاوة على ذلك، نراجع سياساتنا باستمرار لمعالجة أي ثغرات مُحددة في عملية إدارة السلامة بشكل فعّال.



الجوائز والتقدير

إيل بريمو

مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

داون تاون فيوز II

مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

مشروع بارك سايد في إعمار الجنوب

شهادة تقدير من دبي الجنوب

القانون 1 القانون 2

مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

جائزة آسيا العالمية للسلامة والصحة

شهادة تقدير من الهلال الأحمر الإماراتي



الرفاهية المجتمعية

لقد أجبرت سنوات الجائحة الناس على البقاء في منازلهم، وبالتالي، كان عام 2022 عام العودة إلى الحياة العادية، وتجديد العلاقات، والتكاتف المجتمعي. بحث سكاننا في هذا العام عن المزيد من المشاركة الاجتماعية، والتفاعلات المجتمعية، ونظّمنا العديد من الفعاليات عبر مجتمعاتنا العديدة، للتقارب، والاحتفال بروح المتعة، والمُخالطة الاجتماعية. مع مراعاة الأذواق المختلفة، شملت الأحداث في مجتمعنا الكثير من الموضوعات المختلفة- من الحياة المستدامة إلى الرياضة، واللياقة البدنية إلى التجمعات العائلية.

الفعاليات المجتمعية

نظّمنا حفلات الشواء، وأمسيات الأفلام، ومسابقات الألعاب، والمهرجانات المُبهجة لتوحيد مجتمعاتنا معاً.

94

الفعاليات المجتمعية المُقامة

7,000

من السُكان شاركوا في احتفالات الهالوين في الإمارات ليفنح

2,800

من السُكان قَدِموا إلى سوق الريم الاحتفالي

2,362

من السُكان احتفلوا باليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة في دبي هيلز استيت

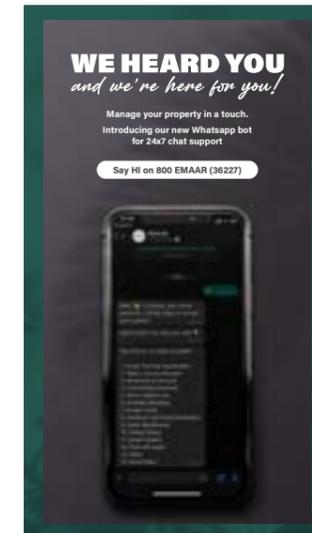
نهاية الأسبوع في أفروفيت للياقة البدنية

نظّمت شركة إعمار لإدارة المجمعات عطلات نهاية الأسبوع في أفروفيت في وسط مدينة دبي، وإمارات ليفنح، ودبي مارينا، وذأ جرينز آند فيوز. عرضت أفروفيت برنامج لياقة أفرو، نظراً لإقامته دعماً لتحدي دبي للياقة لتعزيز الحياة الصحية والرفاهية، وهو تمرين للرقص لفقد الوزن ولتقوية القلب. بالإضافة إلى ذلك، استمتع السكان بتمارين الزومبا، واليوجا والتمدد العميق. شارك حوالي 150-500 من السُكان في عطلة نهاية الأسبوع للياقة البدنية.



مباشرةً إلى العميل، بعناية وتفهُم

مراكز إعمار لسعادة المتعاملين هي مراكز اتصال مباشرة تساعد في معالجة مشكلات العملاء. أدى إطلاق تطبيق إعمار ون إلى تقليل عدد مرات الوصول إلى المركز، وتحسين أوقات الانتظار والخدمة. تعاملت مراكز سعادة المتعاملين مع طلبات الخدمة أكثر بنسبة 38% في عام 2022 مقارنةً بعام 2021. تواصل مديرو العلاقات بشكل استباقي مع عملاء التوقيعات عبر الهاتف، والبريد الإلكتروني ومن خلال الاجتماعات الشخصية لحل المشكلات قبل وقوعها. ساعدت هذه القنوات غير المتصلة بالإنترنت، والقنوات المتصلة بالإنترنت في تحسين درجات رضا العملاء في جميع الأصول التجارية. استُخدمت هذه القنوات أيضًا للمراقبة المكثفة لمواضع شكاوى العملاء، وانخفضت درجات عدم الرضا على أساس سنوي بنسبة 12% في عام 2022.



روبوت الدردشة



واجهة التطبيق



الحياة المجتمعية المُستدامة

نؤمن، في إعمار، أن الحياة المُستدامة ليست مجرد وسيلة للمضي قدمًا، بل هي ضرورية لتحسين نوعية الحياة. تتعلم المجتمعات الصديقة للبيئة أن تقوم بالمزيد من الأمور بموارد أقل كل يوم. من خلال الحفاظ على الموارد الطبيعية، وحماية البيئة، وزيادة الاكتفاء الذاتي تتمتع هذه المجتمعات بحياة صحية أكثر أيضًا. خلال العام، نظمت شركة إعمار لإدارة المجتمعات عددًا من المبادرات الصديقة للبيئة لزيادة الوعي وتعزيز تغييرات نمط الحياة على المدى الطويل.

الحديقة العضوية المُجتمعية

في عام 2022، بدأت شركة إعمار لإدارة المجتمعات وفريق تنسيق الحدائق لدينا مشروع الحديقة العضوية المُجتمعية في دبي هيلز استيت، والذي سيُوسّع ليشمل مجتمعات أخرى في عام 2023. في إطار هذا المشروع، حصل السُكان على مائدة من الخضار والفاكهة العضوية الخاصة بهم، والتي ستسمح لهم بالمحافظة على اتباع نظام غذائي صحي.

تحدي تخفيض الفاتورة

شجع التحدي المُجتمعي تخفيض الفاتورة في إعمار على ترشيد استهلاك الطاقة والمياه بين السُكان. أطلق المشروع عبر رسائل البريد الإلكتروني الجماعية والملصقات، وخلال فترة المشروع كان يوجد انخفاض كبير في فواتير المرافق للوحدات السكنية. رُوِجت فترة عام واحد بين أغسطس 2021 حتى أغسطس 2022 باعتبارها جزءًا من هذا التحدي، وأُجذ في الاعتبار جوانب مثل إشغال الوحدة، والتغيير في عدد المقيمين، والتدابير المُتخذة لتقليل الاستخدام في أثناء تقييم أنماط الاستخدام. خفّض المتسابقون الأوائل فواتير المرافق بنسبة 54.6%.

في الإدارة المُجتمعية لإعمار نضع السُكان أولًا. وقد نجحنا في إعادة الحماس إلى العمل. في عام 2022، فزنا بجائزة أفضل شركة مُشاركة مُجتمعية وشركة إدارية مُجتمعية للعام في حفل توزيع جوائز المبنية الذكية (سيبا).



35

محطات شحن كهربائية مُركّبة في أنحاء المجتمعات الست

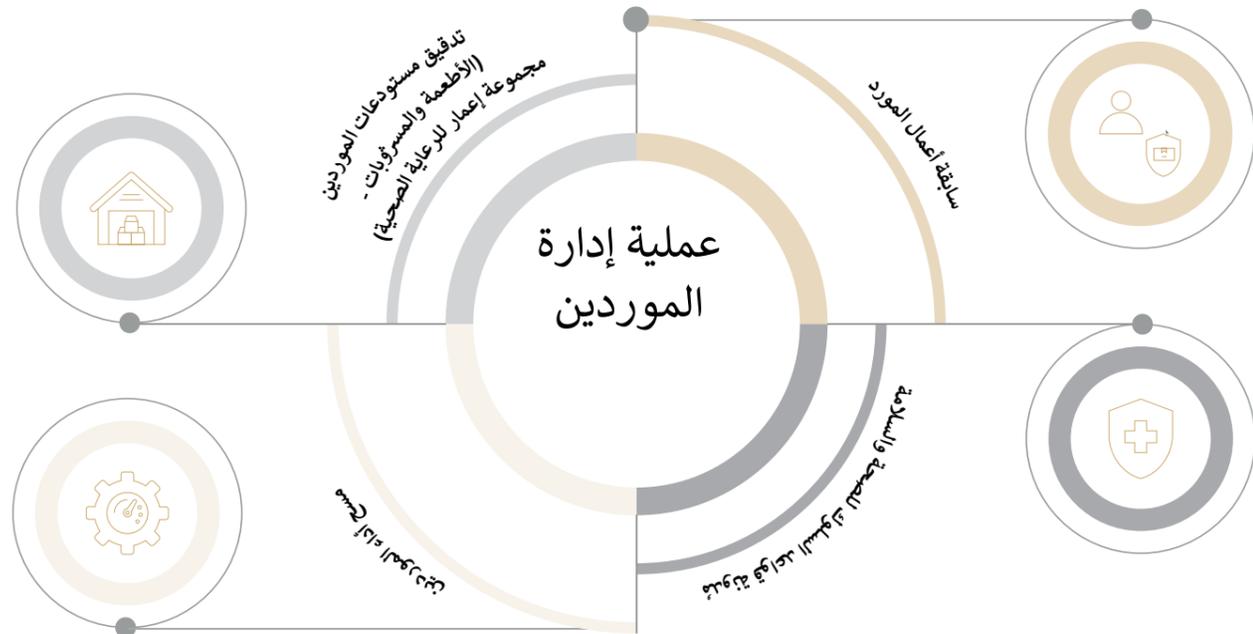
218

حصلت المباني على شهادة تصنيف WELL للصحة والسلامة

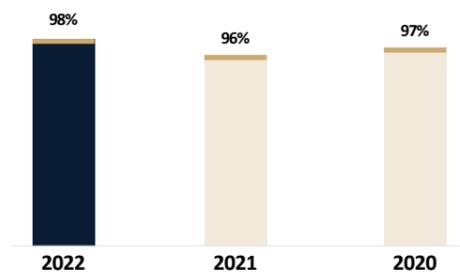


الشركاء والموردون

يشكل الشراء المسؤول أمرًا أساسيًا لفلسفة التميز في الجودة الخاصة بنا ونهجنا في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. ينضم جميع الموردون بعد تأهيلهم في تقييمات الموردين، وتُجرى عمليات تدقيق منتظمة لضمان الجودة والمواءمة.



العمل من خلال الشركاء المحليين (%)



بينما نحرز تقدمًا في دمج أولوياتنا في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة ضمن سلسلة التوريد الخاصة بنا، فإننا نعمل على زيادة المشتريات المحلية، وفي هذه العملية، نقلل انبعاثات غازات الدفيئة وكذلك نعزز الاقتصاد المحلي. كان لدينا 2,846 موردًا نشطًا هذا العام، وكانت 98% من مشترياتنا من شركاء محليين.

القيادة في ظل التحلي بالنزاهة

نحن نسعى بكل جهدنا للوصول إلى أعلى معايير حوكمة الشركات. وملتزم بتلبية توقعات المساهمين والعملاء وأصحاب المصلحة الآخرين، ونحرص على إدارة أعمالنا بمسؤولية وأخلاقية مع الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها.

<p>أصحاب المصلحة</p> <ul style="list-style-type: none"> الموظفون العملاء الشركاء والموردون المجتمع المستثمرون 	<p>الموضوعات المادية</p> <ul style="list-style-type: none"> أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومحاربة الرشوة والفساد إدارة المخاطر السمعة والتواصل والوعي
---	---



+ 14%
عضوات اللجان من السيدات

+ 57%
المديرون المستقلون

+ 50%
مقاعد رؤساء اللجان التي تشغلها المرأة

نظرة سريعة على مجلس الإدارة

+ 58.4
متوسط عمر أعضاء مجلس الإدارة

+ 4.7
متوسط مدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة

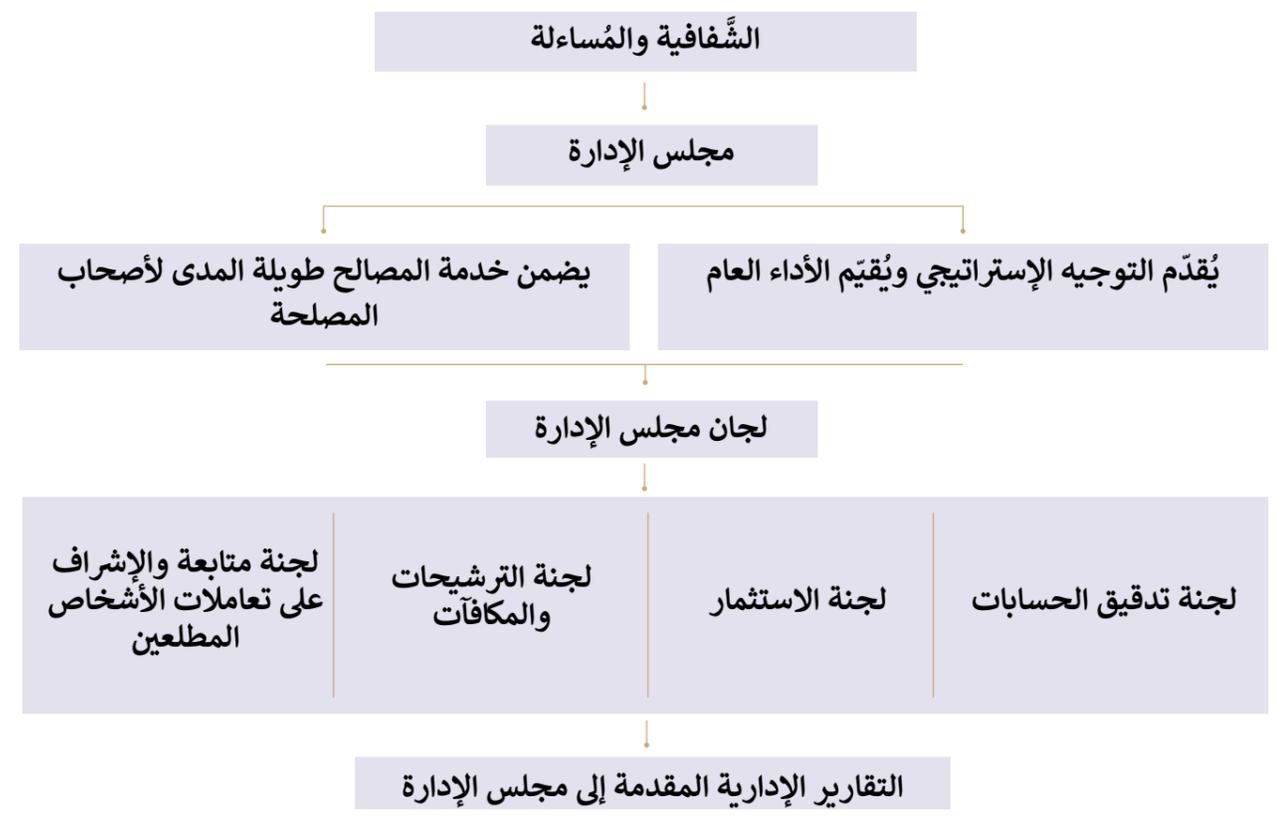
سياسات المجلس والرقابة

- سياسة منع الهدايا
- مُدونة قواعد السلوك
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات
- إدارة المخاطر والتهديدات السيبرانية
- مكافحة الرشوة / الفساد
- إدارة البيانات



إطار حوكمة الشركات

إن مجلس إدارتنا وفريق الإدارة التنفيذية بما يتحلون به من خبرة بالإضافة إلى السياسات والإجراءات الداخلية المحكمة تمكننا من إدارة الأعمال بشكل أخلاقي ومستدام، وبالتالي خلق قيمة لجميع أصحاب المصلحة. يضمن إطار الحوكمة شفافية عملياتنا وخضوعها للمساءلة.



القيم دليلاً ومُرشداً

رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عدنان كاظم
غير تنفيذي، مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

نائب رئيس مجلس الإدارة



د. عائشة بنت بطي بن بشر
غير تنفيذي، مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

عضو تنفيذي في مجلس الإدارة



السيد/ محمّد علي العيّار
تنفيذي، غير مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبدالله العور
غير تنفيذي، مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

عضو مجلس الإدارة



السيد/ خالد الحلّبان
غير تنفيذي، مُستقلّ
عامان وستة شهور بالمجلس
تم تعيينه بالمجلس في 21/06/2020

عضو مجلس الإدارة



السيد/ جمال بن ثنية
غير تنفيذي، غير مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

عضو مجلس الإدارة



السيد/ أحمد جاوه
غير تنفيذي، غير مُستقلّ
5 سنوات في مجلس الإدارة
تم تعيينه بالمجلس في 20/11/2017

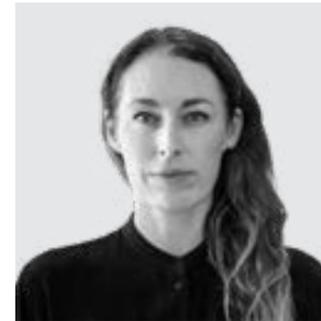
مصنوفة المهارات الأساسية لأعضاء مجلس الإدارة*

السيد/ عدنان كاظم	د. عائشة بنت بطي بن بشر	معالي محمد علي راشد العبار	السيد/ جمال بن ثنية	السيد/ أحمد جاوه	السيد/ عبدالله العور	السيد/ خالد الحلّبان	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ريادة الأعمال / القيادة
	✓	✓					الابتكار والتقنية
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الإدارة الماليّة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الخبرة العالمية
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الخبرة في مجال العقارات
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عمليات الدّمج والاستحواذ
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الإدارة الإستراتيجية
	✓	✓					بناء تجربة العملاء

* استناداً إلى معيار تصنيف الصناعة العالمي (GICS) الخاص بمؤشر ستاندرد آند بورز.



مديرة، التصميم الداخلي



السيدة/ جاكلين شادوك

مديرة، التصميم



السيدة/ راما و. حسام الدين

الرئيس التنفيذي للمجموعة



السيد/ أميت جاين

مدير المشاريع



السيد/ ريتشارد نايجل شيرلي

المدير المالي



السيد/ سونيل جروف

مدير المبيعات



السيد/ ديراج شابرا

مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)

1 GRI: المؤسسة 2021

بيان الاستخدام	المعايير المستخدمة للمبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI1
أصدرت شركة إعمار العقارية ش.م.ع تقريراً بالرجوع إلى معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI 2021 للفترة من 1 يناير 2022 إلى 31 ديسمبر 2022	GRI 1: المؤسسة 2021
معايير توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) المطبقة	معايير القطاع المعمول به لدينا هو GRI G4 لقطاع البناء والعقارات المطبقة على معايير قطاع (CRES). سنقوم بالتحقق من صحة قائمتنا الخاصة بالمسائل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات مع أحدث معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) لصناعتنا عندما يتم نشرها بواسطته

2 GRI: الإفصاحات العامة 2021

معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) 2021	مراجع الصفحات في التقرير
2-1 التفاصيل التنظيمية	2, 12, 14-17
2-2 الكيانات المدرجة في تقارير الاستدامة الخاصة بالمنظمة	5, 18, 19
2-3 فترة الإبلاغ ووثيقته ونقاط الاتصال	5
2-4 إعادة صياغة المعلومات	-
2-5 التحقق الخارجي	-
2-6 الأنشطة وسلسلة القيمة والعلاقات التجارية الأخرى	21-18
2-7 الموظفون	57-50
2-9 هيكل الحوكمة وتكوينها	62-58
2-11 رئيس أعلى هيئة حوكمة	61-60
2-12 دور أعلى هيئة حوكمة في الإشراف على إدارة الآثار	86
2-19 سياسات المكافآت	94-93
2-22 بيان بشأن استراتيجية التنمية المستدامة	9, 36, 37
2-23 تعهدات السياسة	59
2-29 نهج إشراك أصحاب المصلحة	27-26

3 GRI: الموضوعات الأساسية 2021

معايير الموضوعات	مراجع الصفحات في التقرير
3-1 عملية تحديد الموضوعات الأساسية	28
3-2 قائمة الموضوعات الأساسية	31-29
3-3 إدارة الموضوعات الأساسية	لم تحدث أي تغييرات في موضوعاتنا الأساسية لعام 2022 تمت مناقشة تفاصيل الموضوعات الأساسية في إدارة الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في قطاع إعمار

معايير الموضوعات

معايير الموضوعات	مراجع الصفحات في التقرير
GRI 204: ممارسات الشراء 2016	
204-1 نسبة الإنفاق على الموردين المحليين	57
GRI 302: الطاقة 2016	
3-3 نهج الإدارة	45
302-1 استهلاك الطاقة داخل المنظمة	24, 45
GRI 303: المياه والمخلفات السائلة 2018	
3-3 نهج الإدارة	48
303-2 إدارة التأثيرات المتعلقة بتصريف المياه	49-48
303-5 استهلاك المياه	49-48, 24
GRI 306: النفايات 2020	
3-3 نهج الإدارة	46
306-1 توليد النفايات والتأثيرات الكبيرة المرتبطة بها	47-46
306-3 النفايات المتولدة	74-64, 24
306-4 النفايات المحولة من الصرف	3, 7, 25, 46

أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (UN SDGs)

صفحة رقم	UN SDGs
25, 29, 36, 39, 50	 3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING
25, 29, 36, 39, 42	 6 CLEAN WATER AND SANITATION
25, 29, 36, 39, 42	 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY
25, 29, 36, 39, 42, 50	 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
25, 36, 39	 9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE
29	 10 REDUCED INEQUALITIES
25, 29, 36, 38, 42	 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
25, 36, 38	 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
25, 29, 36, 38, 42	 13 CLIMATE ACTION
25, 29, 36, 38	 15 LIFE ON LAND
29	 16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
36, 38, 58	 17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS

سياق قطاع الصناعة ومؤشرات أدائه

70

مناقشة الإدارة وتحليلها

82

إدارة المخاطر



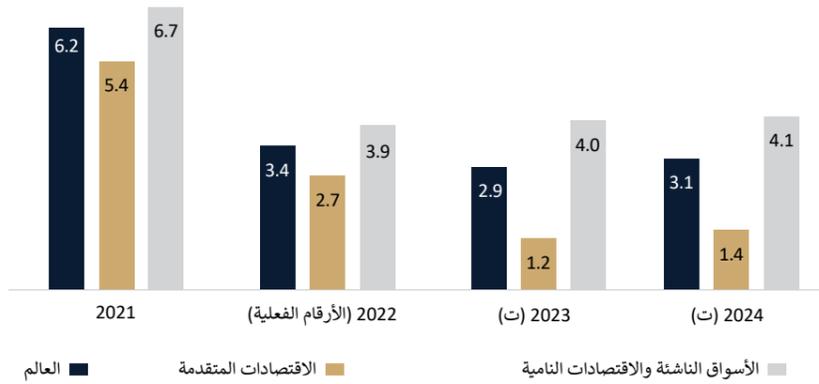
مناقشة الإدارة وتحليلها

المقدمة

لمحة عن إعمار
للتطويرمنح القيمة في
إعماراستراتيجيتنا
الاجتماعي والحوكمة في إعمارمجالات البيئة والتأثير
الاجتماعي والحوكمة في إعمارسياق قطاع الصناعة
ومؤشرات أدائهتقرير حوكمة
الشركاتالبيانات المالية
المؤخذة

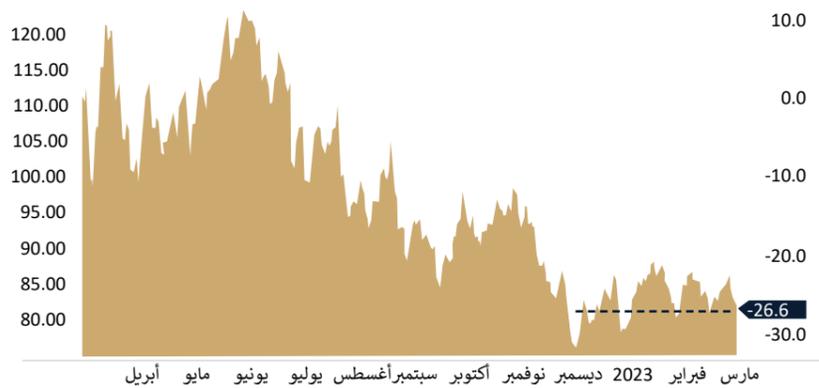
تشير توقعات صندوق
النقد الدولي إلى انخفاض
التضخم العالمي في
المتوسط من 8.8% في
عام 2022 إلى 6.6% في
عام 2023 و4.3% في عام
2024.

توقعات آفاق الإقتصاد العالمي (نمو الناتج المحلي الإجمالي %)



المصدر: مستجدات آفاق الإقتصاد العالمي: يناير 2023، صندوق النقد الدولي (ت)- توقعات

حركة سعر النفط (خام برنت)

المصدر: <https://markets.businessinsider.com/commodities/oil-price>

في المقابل؛ تشير تقديرات الوكالة الدولية للطاقة إلى أن الطلب العالمي على النفط سيقفز لما يربو عن 2%، مسجلاً ارتفاعاً قدره 101.6 مليون برميل يوميًا في عام 2023. قد يتم إعاقة هذا النمو من خلال تشديد التدابير التي تتخذها البنوك المركزية بالإضافة إلى استمرار اضطرابات سلاسل التوريد؛ ومع ذلك، فإن حل الصراع الجيوسياسي في أوروبا الشرقية وتخفيف سياسة الصين "صفر كوفيد" يمكن أن يوفر بعض الإمكانيات الإيجابية. ومن المتوقع استمرار الجهود الوقائية والاستباقية في السوق العالمية في خضم سوق سريع التطور.

تشير توقعات صندوق النقد الدولي إلى انخفاض التضخم العالمي في المتوسط من 8.8% في عام 2022 إلى 6.6% في عام 2023 و4.3% في عام 2024. الأمر الذي يمهد الطريق لخفض وتيرة وشدة رفع أسعار الفائدة من قبل البنوك المركزية الرئيسية في العالم. ومع ذلك، وبالنظر إلى استمرار الضغوط التضخمية المقدرة بسبب زيادة التكاليف، وضيق سوق العمل، ومرونة الطلب الاستهلاكي، ستظل أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول.

بعد الارتفاع الحاد للتضخم العالمي خلال عام 2021 ومعظم عام 2022، يتباطأ التضخم الآن مدفوعاً بانخفاض أسعار الطاقة والغذاء. ووفقاً لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن تنخفض أسعار النفط بنحو 16% في عام 2023، بينما من المتوقع أن تنخفض أسعار السلع غير الوقودية بنسبة 6.3%. كما أن زيادة النشاط في الصين قد يخفف من الضغوط على سلسلة التوريد ويخفض أسعار السلع الأساسية.



الإقتصاد العالمي

وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، شهد الإقتصاد العالمي نمواً مطرداً بنسبة 3.4% في عام 2022 ومن المتوقع أن يتباطأ إلى 2.9% في عام 2023 قبل أن ينتعش مرة أخرى إلى 3.1% في عام 2024. وقد ساهمت سياسة التيسير النقدي وزيادة أسعار الفائدة التي سارعت البنوك المركزية لاعتمادها للسيطرة على معدلات التضخم المرتفعة في إحداث التأثير المنشود من تقييد الطلب. وتجدر الإشارة إلى أن التباطؤ سيكون أكثر وضوحاً في الإقتصادات المتقدمة بينما من المتوقع أن تزداد وتيرة النمو في الأسواق الناشئة والإقتصادات النامية بعد أن يصل إلى أدنى مستوياته في عام 2022. ومن المتوقع أن يرتفع معدل النمو في الصين في عام 2023 مع إعادة الفتح الكامل لعمليات الإغلاق بعد انحسار الجائحة. وعلى غرار الطلب العالمي، من المتوقع أن يتراجع نمو التجارة العالمية في عام 2023 إلى 2.4%، على الرغم من تخفيف معوقات العرض، قبل أن يرتفع مرة أخرى إلى 3.4% في عام 2024.

عانى الإقتصاد العالمي من تقلبات خلال العام المنصرم، لكنه خرج من الأزمة أكثر مرونة. وقد شهد العالم أسرع وتيرة لانتعاش إقتصادي بعد الجائحة في عام 2021، مدعوماً بحزم تحفيزية هائلة قدمتها الحكومات في شتى أنحاء العالم، والتي تمخضت عن إنفاق استهلاكي قوي، وبعض الإستفادة في قطاع الاستثمار. بيد أن هذا الانتعاش قد بدأ في فقدان الزخم في عام 2022 في ظل حالة التضخم وما فرضته من ضغوط على معظم الإقتصادات، والمتأثرة بالاضطرابات في أسواق الطاقة والغذاء والسلع الأساسية. وقد أدى ارتفاع أسعار الطاقة ونقص الوقود إلى الحد من تصنيع المواد الرئيسية والسلع الوسيطة؛ وتفاقت أزمة الاختناقات في الإنتاج وسلاسل التوريد وتحولت إلى نقص حاد في معظم السلع.

وفقاً لتقديرات صندوق
النقد الدولي، شهد
الإقتصاد العالمي نمواً
مطرداً بنسبة 3.4% في
عام 2022 ومن المتوقع
أن يتباطأ إلى 2.9% في عام
2023 قبل أن ينتعش مرة
أخرى إلى 3.1% في عام
2024.

تشمل استراتيجيات حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة لدفع مسيرة النمو المستدام ما يلي:

01

مئوية الإمارات 2071

02

خطة اقتصاد الخمسين

03

استراتيجية الإمارات للتعاملات الرقمية (بلوك تشين)

04

استراتيجية النمو الأخضر

05

استراتيجية الثورة الصناعية الرابعة

06

السياسة الوطنية للاقتصاد الدائري

07

البرنامج الوطني للذكاء الاصطناعي 2031

08

استراتيجية الطاقة 2050

من المُتَوَقَّع أنَّ تكون دولة الإمارات العربية المتحدة هي الدولة الأسرع نموًا في الخليج العربي في عام 2023 بمعدَّل نمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة % 3.9 مع إعتدال معدَّلات التَّصخُّم والقَطَّاع غير النَّفطي الذي يحقق نموًا صحيًا.

المتنوع في دبي، لا سيما في قَطَّاعات السياحة والعقارات والنقل. وقد أضحت منطقة الشرق الأوسط ككل أكثر تكاملًا مما كانت عليه لسنوات مضت أكان اجتماعيًا أو إقتصاديًا، وكما رأينا خلال كأس العالم لكرة القدم، ومن المُرجَّح أنَّ يجلب عام 2023 في طياته مجموعة كبيرة من الاستثمارات العابرة للحدود إلى جانب عدد من الاكتتابات العامة الأولية لتعزيز أسواق رأس المال، وهو مجال آخر يمكن أن يكون استثناءً للاتجاه العالمي.

تتبنى دولة الإمارات العربية المتحدة استراتيجية طموح لتنويع إقتصادها عبر القَطَّاعات وتحقيق النمو المستدام. وتعتمد هذه الاستراتيجيات على تعزيز التقنيات المتقدمة بما في ذلك الصناعة في طورها الرابع (Industry 4.0)، وممارسات التدوير، والذكاء الاصطناعي، والطاقة الخضراء، من بين أمور أخرى، والإستيفادة من المواهب ومهارات قوتها العاملة النابضة بالحياة والمتنوعة. لا تزال دولة الإمارات العربية المتحدة الوجهة المفضلة للعمل والمعيشة لأعداد كبيرة من الشباب من الدول العربية وغير العربية على حد سواء. كما تعمل على تطوير سوق رأس المال المحلي لدعم النمو.

من المُتَوَقَّع أنَّ تكون دولة الإمارات العربية المتحدة هي الدولة الأسرع نموًا في الخليج العربي في عام 2023 بمعدَّل نمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة % 3.9 مع إعتدال معدَّلات التَّصخُّم والقَطَّاع غير النَّفطي الذي يحقق نموًا صحيًا. وقد بلغت تقديرات التَّصخُّم % 5.6 لعام 2022، ومن المُتَوَقَّع أنَّ تتراجع إلى % 2.1 في عام 2023. ولعلَّ مؤشر مدراء المشتريات في دولة الإمارات العربية المتحدة (PMI) والبالغ 56.6 هو أكبر شاهد على السوق الآخذة في التوسع.

رغم أنَّ هناك رياح معاكسة إقتصادية عالمية متزايدة من قوة الدولار الأمريكي وأسعار الفائدة التي أضحت عند أعلى مستوياتها منذ 15 عامًا، تظل التَّوقَّعات الإقتصادية لدولة الإمارات العربية المتحدة مُبشرة. ومن المُتَوَقَّع أنَّ يخفف الوضع المالي القوي لدولة الإمارات العربية المتحدة وتيسير ممارسة الأعمال التجارية من تأثير الإقتصاد الكلي العالمي وما يفرضه من تحديات. وقد ساهمت التدابير الاستراتيجية التي اتخذتها الحكومة، بما في ذلك تخفيف قوانين الملكية الأجنبية وإصلاحات التأشيرات، في استمرار زخم النمو. غني عن القول؛ إن إقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة قد استفاد من عائدات النَّفط القوية في أبوظبي ومن ديناميكية الإقتصاد



اليقين العالمي إلى تدفقات مالية أكبر، الأمر الذي تمخض عن النمو السريع لأسعار العقارات في بعض القَطَّاعات. وفي سابقة تُعد الأولى من نوعها؛ تجاوزت عائدات التجارة 2 تريليون درهم إماراتي وعائدات إعادة التصدير 600 مليار درهم إماراتي.

ووفقًا لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، تمخَّضت زيادة الإنفاق الحكومي والقَطَّاع الخاص -إلى جانب الطفرة الحالية في أسعار النَّفط- عن نمو الناتج المحلي الإجمالي. ونظرًا لارتفاع أسعار النَّفط والغاز وزيادة إنتاج النَّفط، ساهمت الإيرادات الحكومية المرتفعة في تعزيز الإنفاق العام بشكل أكبر في عام 2022.

المحلي الإجمالي للربع الثالث من عام 2022 بنسبة % 6. بالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن تضطلع دبي بدور متزايد الأهمية في نمو دولة الإمارات العربية المتحدة بسبب الكشف الأخير عن خطة حكومة دبي الاقتصادية البالغة 32 تريليون درهم (8.7 تريليون دولار).

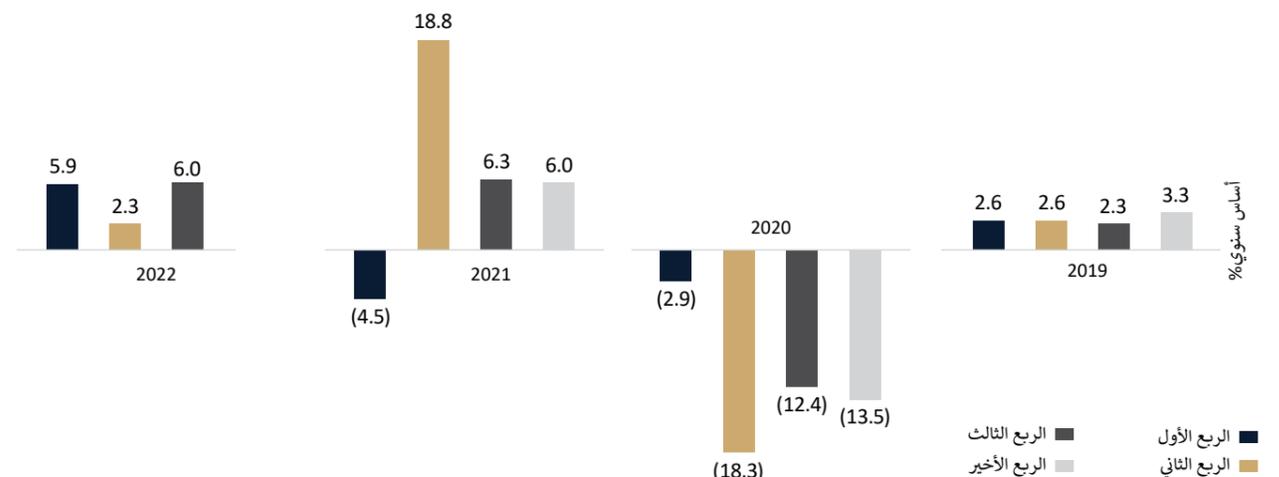
وقد شهد إقتصاد الإمارات العربية المتحدة نموًا مطردًا بنسبة % 7.6 في عام 2022 على خلفية تخفيف القيود الصارمة المرتبطة بالجائحة ما أسفر عن تعافي السياحة، واكتساب الزخم من معرض إكسبو 2020 دبي، واندعاش قوي في صناعات الإنشاءات، فضلًا عن ارتفاع معدَّلات إنتاج النَّفط. بالإضافة إلى ذلك، أدت حالة عدم

إقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة

تواصل دولة الإمارات العربية المتحدة مسيرة الحفاظ على مكانتها ضمن أكثر الإقتصادات تنافسية وتقدمًا في العالم، مستفيدة من الاستراتيجيات المُبتكَرة لتعزيز النمو الإقتصادي والتنويع. ولعلَّ النمو الإقتصادي المُطرد ومسيرة التَّقدم الواعدة في البلاد عبر مؤشَّرات التنمية الإقتصادية الرَّئيسية أكبر برهان على استقرار النظام المالي في دولة الإمارات العربية المتحدة ومُرونة الإقتصاد الوطني.

والجدير بالملاحظة، استمرار التعافي السلس في دبي بعد تفشي الجائحة، كما يتضح من نمو الناتج

سجل الناتج المحلي الإجمالي لدي نموًا بنسبة 6.0% على أساس سنوي في 2022.



¹ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

المصدر: تحليلات هافر، مركز دبي للإحصاء. أبحاث بنك الإمارات دبي الوطني

صناعة العقارات

من المتوقع أن يواصل قطاع العقارات والإنشاءات في دولة الإمارات العربية المتحدة مسار نموه، خاصة في دبي، حيث تستمر استراتيجيات حكومة الإمارات العربية المتحدة التي تشجع الصناعة والسياحة في جذب المواهب الجديدة وتوليد فرص العمل وتعزيز مكانتها الدوليّة. وقد ساهمت العودة إلى مستويات التوظيف في فترة ما قبل الجائحة وقوانين التأشيرة الذهبية والإقامة من خلال مبادرات الاستثمار العقاري في جذب المزيد من المستثمرين والمقيمين إلى دبي. وأصبحت دبي السوق العقاري الوحيد في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا الذي دخل إلى فئة "السوق الأكثر شفافية" في مؤشر الشفافية العقارية العالمي الصادر عن شركة جيه إل إل (JLL).

الفرص والتحديات في سوق العقارات الإماراتي

الفرص

تحسين القدرة على تحمل التكاليف

الحاجة إلى مساحات أكبر

الاندماج بين أكبر المطورين

ارتفاع معدلات الاستثمار الأجنبي

التحديات

ارتفاع تكلفة البناء

الاتجاهات التضخمية

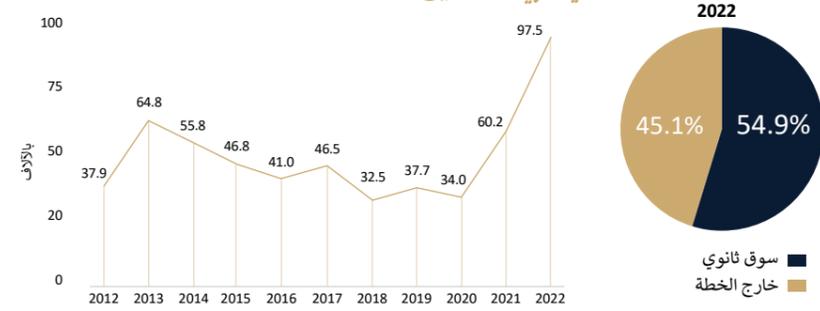
الرياح الاقتصادية العالمية المعاكسة

ارتفاع معدلات الرهن العقاري

سوق العقارات السكنية

حقق قطاع العقارات في دبي مستويات نمو قياسية في عام 2022، متفوقاً على المدن العالمية على الرغم من ضعف الأسواق العالمية حيث لا تزال ثقة المستثمرين في المدينة قوية. وقد تم تسجيل أكثر من 97,000 صفقة بقيمة 265 مليار درهم إماراتي في نهاية العام المنصرم، أي بزيادة 78% عن عام 2021 (المصدر: بنك الإمارات دبي الوطني).

صفقات المبيعات: تعافي دبي السريع من الجائحة



وفقاً لشركة جيه إل إل في ما يتعلق بجانب العرض، تم تسليم 38 ألف وحدة سكنية في دبي في عام 2022 مقارنةً بالعام السابق الذي تم فيه تسليم 40 ألف وحدة سكنية، وقد بلغ إجمالي المخزون السكني في دبي 680 ألف وحدة، ومن المقرر الانتهاء من 41 ألف وحدة في عام 2023.

بيد أن العرض القوي من قبل المطورين لم يكن كافياً لتلبية الزيادة في الطلب الناجمة عن الانتعاش الاقتصادي القوي، وإقرار قوانين التأشيرة الذهبية، ومعرض إكسبو 2020 دبي الأمر الذي تمخض عن ارتفاع الأسعار إلى مستويات قياسية.

ونتيجة لذلك، برزت دبي في سوق العقارات العالمي مع ارتفاع في الأسعار بنسبة 13.4% في عام 2022. ووفقاً لشركة "سي بي آر إي" (CBRE)، فإنه اعتباراً من ديسمبر 2022؛ بلغ متوسط أسعار الشقق في دبي 1,168 درهماً

دورة تطوير عقارات دبي الصاعدة



من المتوقع أن تشهد أسعار العقارات السكنية الرئيسية في دبي نمواً مضاعفاً في عام 2023. يعزى هذا الأمر إلى حد كبير إلى زيادة إقبال المشترين الأجانب والأفراد ذوي الملاة العالية بسبب مكانة دبي كملاذ آمن وأيضاً لوفرة المساكن الفاخرة. فضلاً عن الإدارة الناجحة للحكومة أثناء الجائحة والتي ساهمت في خلق بيئة أعمال يغلب عليها التفاؤل مما تمخض عن رفع القيم الأولية.



41,000 وحدة

عمليات التسليم المخطط لها في دبي عام 2023



13.5%

زيادة في متوسط الأسعار في العام حتى ديسمبر 2022 - دبي



1,168 درهم إماراتي

متوسط سعر الشقة للقدم المربع في دبي



1,365 درهم إماراتي

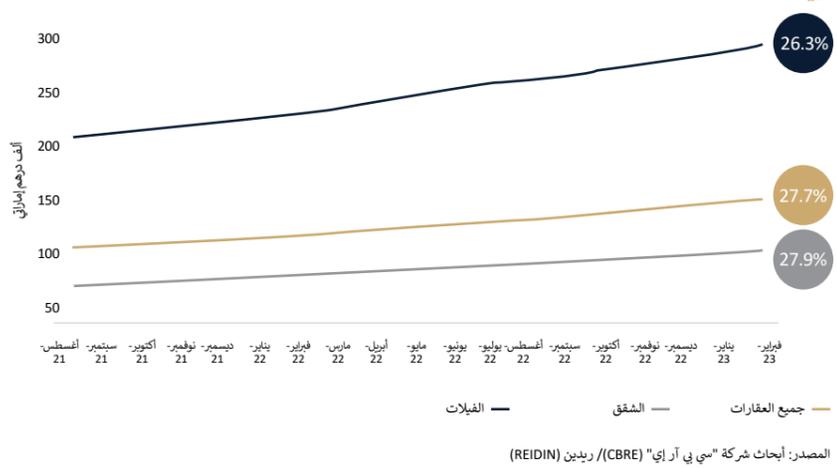
متوسط سعر الفيلا للقدم المربع في دبي

الدوافع الرئيسية وراء الأداء العقاري القوي في دبي

تطورت فلسفة دبي الراسخة منذ فترة طويلة والقائلة "شيدّ البناء وسيأتون" تدريجياً إلى فلسفة "شيدّ البناء وسيأتون ويبقون". لقد طبقت شهرة المدينة وجاذبيتها شتى بقاع العالم. ما يزيد من جاذبية المدينة هو تكلفتها الميسورة إلى حد ما، حيث تصل تكلفة القدم المربع في المنازل المميزة بحوالي 800 دولار، ما يجعل دبي واحدة من أكبر الأسواق السكنية المرفهة بأسعار معقولة في العالم.

ووفقاً لشركة "سي بي آر إي"، في العام المقبل، ستظل معدلات النمو قوية لكل من متوسط

دبي، أسعار السكن، متوسط الإيجارات



تقديم أداء متفوق

01	تحسّن النشاط الاقتصادي يزيد الطلب على المساحات	02	نمو الوظائف يزيد الطلب على أماكن الإقامة	03	أسعار جذابة مقارنة بالأسواق العالمية الأخرى	04	الطلب على المنازل الفاخرة في دبي يفوق الوحدات المطروحة في السوق
05	خط إمداد جديد مدفوع بندرة المخزون السكني الفاخر	06	دخول عدد كبير من المشترين من ذوي الثروات الفائقة لسوق دبي	07	خيارات تأشيرة الإقامة الجديدة التي تسبب الهجرة الداخلية	08	التحسن المحرز في تسيير ممارسة الأعمال ما أدى إلى تدفق استثمارات الشركة

نبذة عن المجموعة

التعريف بالمجموعة

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع، المدرجة في سوق دبي المالي تحت الرمز: EMAARDEV، هي شركة رائدة في مجال العقارات وتدير مشاريع سكنية وتجارية كبيرة.

تقدم المجموعة خدمات التطوير العقاري وإدارة المشاريع، بشكل أساسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتعمل بنموذج أعمال "الوحدات المبينة للبيع". وهي تطور الشقق والفيلات ووحدات التاون هاوس وقطع الأراضي. كانت الشركة تُعرف سابقًا باسم إعمار للتطوير ش.م.ع، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة. بعد ذلك، تم الموافقة على تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("المجموعة") كمجموعة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في عام 2017 ويقع مقرها في دبي، الإمارات العربية المتحدة. المجموعة هي شركة تابعة مملوكة بالأغلبية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع، وهي شركة متنوعة ولها خبرات كبيرة في التطوير العقاري والأصول السكنية والتجارية وقطاع التجزئة والضيافة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة والأسواق الدولية الرئيسية.

وتتميز إعمار بكونها القوة الدافعة لمجتمعات التملك الحر الشهيرة في دبي، بما في ذلك روعة الإمارات، ووسط مدينة دبي، ومرسى دبي، والمرابح العربية، وميناء خور دبي، ودبي هيلز استيت، وإعمار بيتشفرونت، وإعمار الجنوب. حيث سلمت الشركة 58 ألف وحدة سكنية منذ عام 2002 ولديها تراكم مبيعات يزيد عن 41,3 مليار درهم. مثل هذا النشاط التجاري الذي يُولد تدفقات نقدية عالية، ويسلط الضوء على الرائد القوية للشركة مع ما يربو على 27 ألف

وحدة سكنية قيد الإنشاء سيتم تسليمها. فضلًا عن توفر رصيد من الأراضي المميزة في الإمارات العربية المتحدة من خلال الشراكات المُبرمة مع الكيانات الحكومية ذات الصلة وغيرها من كبار الملاك للبنوك العقارية. كما تتمتع برصيد وافر من الأراضي قُدرت مساحته بحوالي 290 مليون قدم مربع في الإمارات العربية المتحدة في نهاية عام 2022.

تشتهر شركة إعمار للتطوير بتطوير بعض المعالم الأكثر شهرة في دبي، بما في ذلك برج خليفة، أطول مبنى في العالم قاطبةً، ونافورة دبي، أكبر نافورة راقصة في العالم. ولا شك أن إعمار كان لها دور فعّال في تغيير المشهد في دبي. وتتمتع الشركة بسمة طيبة في تقديم الأعمال ذات الجودة العالية، والتصميمات المبتكرة التي تلبي احتياجات مجموعة كبيرة ومتنوعة من العملاء. تدير شركة إعمار للتطوير العملية الكاملة لإنشاء مجتمع بخطة نمط حياة شامل لكل تفاصيل التصميم والبناء إلى البيع والترويج له. وقد أنشأت الشركة لنفسها علامة تجارية من خلال التطورات الرئيسية المتكاملة التي تتمحور حول الأصول المميزة.

التقييم المالي لعام 2022

نظرة عامة على النتائج الموحدة لعام 2022

مليون درهم إماراتي	2022	2021	تغير على أساس سنوي %
العائدات	11,541	15,602	(26%)
الربح الإجمالي	5,184	5,735	(10%)
الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين	4,224	4,388	(4%)
الربح الصافي*	3,808	3,244	17%



التحليل المالي الموحد لعام 2022

أدى الطلب المتزايد على العقارات والمرافق المميزة إلى تسجيل مبيعات عقارية قياسية بلغت 30.713 مليار درهم إماراتي والتي نمت بنسبة 12% في عام 2022.

التفاصيل	2022 (مليون درهم إماراتي)	2022 (مليون دولار أمريكي)	2021 (مليون درهم إماراتي)	2021 (مليون دولار أمريكي)
مبيعات العقارات	30,713	8,362	27,440	7,471
صافي الربح العائد للمالكين	3,808	1,037	3,244	883

سجلت شركة إعمار للتطوير أرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين مع انخفاض معتدل مقارنة بالعام الماضي وحققت نموًا بنسبة 17% في صافي الربح مقارنة بعام 2021. وبلغ تراكم المبيعات العقارية لشركة إعمار للتطوير 41.344 مليار درهم إماراتي (11.256 مليار دولار أمريكي)، والتي سيتم إدراجها كإيرادات في السنوات القادمة. تعتبر علامة إعمار مرادفة للتميز وتحظى بثقة المستهلك بشكل مميز. كما تمتلك قائمة قوية المشروعات التي سيتم تدشينها، مما ساعد في الحفاظ على مسار تصاعدي للمبيعات والنمو.

قامت شركة إعمار للتطوير بتسليم أكثر من 6100 وحدة سكنية خلال عام 2022 في مواقع

مؤشرات الأداء الرئيسية الموحدة الهامة لعام 2022

<p>30.7 مليار درهم إماراتي (8.36 مليار دولار أمريكي)</p> <p>إجمالي مبيعات العقارات (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة)</p>	<p>11.5 مليار درهم إماراتي (3.14 مليار دولار أمريكي)</p> <p>الإيرادات</p>	<p>4.2 مليار درهم إماراتي (1.15 مليار دولار أمريكي)</p> <p>الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين</p>
<p>27,000</p> <p>الوحدات قيد الإنشاء</p>	<p>3.8 مليار درهم إماراتي (1.04 مليار دولار أمريكي)</p> <p>إجمالي صافي الربح*</p>	<p>12%</p> <p>زيادة على أساس سنوي في مبيعات العقارات من خلال شركة إعمار للتطوير (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة)</p>
<p>6,100</p> <p>الوحدات التي تم تسليمها في عام 2022</p>	<p>45%</p> <p>زيادة سنوية في الإيرادات المتراكمة من مبيعات العقارات</p>	<p>17%</p> <p>نمو صافي الربح العائد للمالكين مقارنة بالعام المالي السابق</p>

ابتكارات المنتجات

تقدم الشركة عروض فريدة لجلب الألفية ومتطلباتهم المتغيرة. ومع مجموعة منتجات ذات أسعار متنوعة، فقد قامت بتحسين أحجام وحداتها بمرافق مجتمعية أكبر.

لقد مكنتنا سجلنا الحافل في إنتاج التطورات عالية الجودة، والتي تلهم الثقة بين عملائنا، من الحفاظ على مسار تصاعدي للمبيعات والنمو. في جميع المجالات في محفظتنا من البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه، نشهد إقبالًا على المجتمعات ووسائل الراحة الاستثنائية التي نقدمها.

المشاريع التي تم تدشينها في عام 2022

وتتميز إعمار بكوّنها القوة الدافعة لمجتمعات التملك الحر الشهيرة في دبي، بما في ذلك روعة الإمارات، ووسط مدينة دبي، ومرسى دبي، والمرايح العربية، وميناء خور دبي، ودبي هيلز استيت، وإعمار بيتش فرونت، وإعمار الجنوب.

المرايح العربية 3



رايا

بلس 2

إيلي صعب 2

إعمار بيتش فرونت



بيتش جيت من العنوان

العنوان ذا باي

مرسى دبي



مارينا شورز

وسط مدينة دبي



ذا ريزيدنس | برج خليفة

سانت ريجيس ريزيدنسز

مرسى راشد لليخوت



سيجيت وسي سكيب

ذا فالي



تاليا

أورانيا

فارم جاردنز

دبي هيلز استيت



بارك فيلد

لايم جاردنز

هيلز بارك



العنوان هيلكرست

بارك هورايزون



المشاريع التي تم تدشينها في عام 2022 (يُتبع)

ميناء خور دبي



كوكب بالاس



لوتس



أوركيد



كوكب كريستنت



آيلاند بارك



روزواتر



ذا كوف II

إعمار الجنوب



جرين فيو 3



فيرواي فيلار



جولف هايتس

تلال الإمارات



المقدمة

لمحة عن إعمار
للتطويرمنح القيمة في
إعمار

استراتيجيتنا

مجالات البيئة والتأثير
الاجتماعي والحوكمة في إعمارسياق قطاع الصناعة
ومؤشرات أدائهتقرير حوكمة
الشركاتالبيانات المالية
المؤخذة

ملخص المركز المالي في نهاية عام 2022

% تغير	2021	2022	مليون درهم إماراتي
17	36,165	42,474	إجمالي الأصول
22	16,415	20,072	إجمالي حقوق الملكية بما في ذلك الحصة الخاصة بالأقلية
100	5,689	11,363	نقدًا
73	3,259	892	الدين
(331)	(2,430)	(10,471)	صافي الدين

تتمتع إعمار للتطوير بتوجه مبيعات قوي على مدى السنوات القليلة الماضية وهي في وضع قوي يؤهلها للاستفادة من الزخم الإيجابي المستقبلي في سوق العقارات في دبي. وقد زادت الاحتياطات النقدية لشركة إعمار للتطوير بشكل كبير خلال العام، مدعومة بأداء تشغيلي متميز مع زيادة التدفق النقدي من العمليات بمقدار 8,616 مليون درهم والتدفقات النقدية السلبية المستخدمة في التمويل، تضاعف النقد تقريبًا ليصل إلى 11,321 مليون درهم إماراتي في نهاية عام 2022.

تتمتع إعمار بميزانية عمومية قوية مع ملف دين جيد واحتياطات نقدية ضخمة، ما يمكنها من تنفيذ العديد من المشاريع. تراقب مستويات ديونها عن كثب. كما أن لديها تسهيلات ائتمانية متجددة مع بنوك مختلفة لأي متطلبات.

توقعات الأعمال

تتمتع إعمار للتطوير بشبكة متفرعة من الشركات في الإمارات العربية المتحدة، وتشهد الشركة طفرة في أسعار العقارات، إلى جانب توقعات طلب قوية وواعدة.

لا يزال الطلب على العقارات السكنية قوياً ونحن في وضع فريد لإحراز تقدم كبير مدعوم بمبادراتنا الاستراتيجية لتوسيع نطاق عائداتنا وتعزيزها في المستقبل.

نحن نتمتع بمكانة جيدة في الأسواق التي نعمل فيها وجرّنا تركيزنا منصب على تطوير المشاريع ذات هامش الربح المرتفع ومنح القيمة لمساهميننا. ولا تزال محركات الطلب الأساسية على العقارات قوية. ومن المتوقّع أن يستمر الطلب على العقارات السكنية بشكل خاص في الارتفاع على المدى المتوسط إلى الطويل. حتى في قطاع البيع بالتجزئة والضيافة، مع انفتاح الإقتصادات بعد الجائحة، تشهد البلدان زيادة في عدد السياح والإقبال عليها.

حركة التدفقات النقدية المُجمّعة خلال عام 2022

2021	2022	مليون درهم إماراتي
4,197	8,616	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
52	232	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(1,952)	(3,133)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
3,308	5,605	النقد والنقد المكافئ في بداية العام
5,605	11,321	النقد والنقد المكافئ في نهاية العام

8.6 مليار درهم

إماراتي

صافي التدفقات النقدية من
الأنشطة التشغيلية

42.5 مليار درهم

إماراتي

إجمالي الأصول



إدارة المخاطر

عملية إدارة المخاطر الشاملة

يقود مجلس إدارة الشركة عملية إدارة المخاطر، من خلال لجنة المخاطر (المكوّنة من أعضاء مجلس الإدارة) وفريق إدارة المخاطر المؤسسية، لإنشاء عملية تعاونية من ثلاثة خطوط دفاع - قابلية المخاطرة، ومؤشر المخاطر الرئيسي (KRI)، والمعلومات الداخلية والخارجية. يتم تعزيز مبادئ المخاطر لدينا من خلال بيانات تقبل المخاطر المصممة خصيصاً لأهدافنا الإستراتيجية وسياق أعمالنا، والتي يتم تفعيلها من خلال مراقبة المخاطر التي تجابهنا بشكل مستمر.

لقد اعتمدنا نهج شامل لتحديد وتقييم كل من مخاطر العملية والتشغيل والمخاطر على مستوى المؤسسة، وتقييم وتحديد أولويات كل خطر بناءً على مصفوفة الاحتمالية والتأثير في مقابل قابلية

من الأهمية بمكان، في خضم تحديات بيئة الأعمال المتطورة والتي يغلب عليها حالة عدم اليقين، وضع إطار عمل قوي يعمل على تقييم المخاطر التي تهدد أعمالنا بشكل منهجي، المخاطر الخارجية والداخلية على حد سواء، إلى جانب تبني الإجراءات الصارمة لمعالجتها بشكل فعال.

تتيح لنا عملية التقييم الصارمة تحديد المخاطر وقياس أهميتها، وتحديد تأثيرها، وتأهيلنا للتكيف وتشكيل مناخ أعمال آمن ومستقر، لبناء مستقبلنا. لقد قمنا بتبني إطار عمل لإدارة متكاملة وشاملة للمخاطر على مستوى المؤسسة (ERM) لدمج أفضل الممارسات الخارجية وأهدافنا الاستراتيجية مع مراعاة قيم ومصالح أصحاب المصلحة.



المخاطر الرئيسية وسبل التخفيف من حدتها

المخاطر الرئيسية	وصف المخاطر	الإستراتيجية المتبعة للتخفيف من أثر المخاطر
تقلبات السوق	عدم القدرة على تحديد ديناميكيات السوق المتغيرة والاستجابة لها	تقوم إعمار بمراجعة وحدة الأعمال الخاصة بها واستراتيجيات الموقع الجغرافي وتواصل البحث عن السوق أو الأحداث الاقتصادية المحتملة التي يمكن أن تؤثر سلبيًا على أعمالها. تراقب أداء الأعمال عبر حافظتها الاستثمارية بشكل منتظم، وعند الضرورة، تتخذ قرارات مستنيرة لإدارة المخاطر وإعادة تنظيم أعمالها ومسارها الاستراتيجي في مواجهة الاتجاهات المتغيرة.
الوصول إلى السيولة النقدية	عدم القدرة على الحفاظ على مستويات كافية من السيولة لدعم عمليات المجموعة وتلبية طموحاتها الاستراتيجية	تتضمن عملية إدارة المخاطر ممارسات بحثية لمسح المجال وتحديد أي أحداث سلبية مادية وتخفيفها. علاوة على ذلك، تحتفظ إعمار بالسيولة الكافية لضمان إدارة أي أحداث سلبية بنجاح.
المخاطر التشغيلية والأخطار	عدم توفير بيئة تعزز معايير الصحة والسلامة والرفاهية، وتحد من قدرتنا على تحقيق مسؤولياتنا الاجتماعية والمؤسسية	تلتزم إعمار بمسؤوليتها على الحفاظ على صحة وسلامة ورفاهيته. من خلال تبني العديد من المبادرات التي تستهدف كلاً من السلامة الجسدية والصحة والرفاهية، نقوم بتمكن موظفينا للعمل وفقاً لمعايير ثابتة لا نعيد عنها في جميع عملياتنا.
التكنولوجيا	فشل أنظمة المرونة والدفاع السيبراني. تسريب البيانات أو إساءة استخدامها أو الاحتفاظ بها بشكل غير مصرح به.	لا يزال الأمن المادي وأمن البيانات من مجالات التركيز الرئيسية على مستوى العالم. تستثمر إعمار في التكنولوجيا الوقائية والتقييم المستمر واختبار ضوابط تكنولوجيا المعلومات وتعليم الموظفين لتحقيق ثقافة أمنية مستدامة.
إدارة المواهب والأفراد	عدم القدرة على استقطاب الأفراد ذوي المهارات الأساسية والاحتفاظ بهم لتحقيق الأهداف الاستراتيجية؛ أو عدم وجود عمليات قابلة للتطوير لدعم النمو المتوقع.	لتحقيق المستوى المطلوب من الأداء، تواصل إعمار الاستثمار في تنمية القدرات الأساسية من خلال التوظيف النشط للكفاءات، وإدارة الأفراد من خلال المشاركة الفعالة، والتطوير المهني، وخاصة للموظفين الرئيسيين أو ذوي الكفاءات العالية. تركز استراتيجية المواهب في إعمار على جذب أفضل الكفاءات والاحتفاظ بهم وتطوير مهاراتهم. تم تصميم عمليات إعمار لتكون متسقة وقابلة للتطوير وفعالة، ومدعومة بأنظمة وتقنيات قابلة للتطبيق.
الامتثال التنظيمي	عدم الامتثال الفعال للوائح الداخلية والخارجية	قامت إعمار بتضمين ضوابط الامتثال في جميع عملياتها التشغيلية والاستراتيجية. كما طورت هيكل حوكمة متعدد المستويات، يضم لجان معينة من مجلس الإدارة وتوثيق للسياسات. تتم مراقبة الامتثال المستمر من قبل لجنة التدقيق، ومسؤول الامتثال والتدقيق الداخلي، والفرق القانونية. كما أنها تفحص باستمرار البنات القانونية والتنظيمية لتحديد أي تغييرات جوهرية يمكن أن تؤثر سلبيًا على أعمالها. ويتم اتخاذ الإجراءات الوقائية في الوقت المناسب لمواءمة أعمالها وعملياتها وأنظمتها لضمان الامتثال الفعال.

حوكمة الشركات

86

تقرير حوكمة الشركات



تقرير حوكمة الشركات

يصدر هذا التقرير سنوياً عن شركة إعمار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") تطبيقاً لنص المادة 77 من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/م.ر.) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة ("دليل الحوكمة").

1 بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2022 وكيفية تطبيقها:

فيما يتعلّق بالإجراءات المتخذة لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2022، نود أن نوضّح أنّ نظام الحوكمة للشركة لسنة 2022 جاء مستوفياً لجميع الشروط والقواعد الأساسية الواردة بدليل الحوكمة.

أما بخصوص كيفية تطبيق الشركة للقواعد الواردة بدليل الحوكمة، فقد قامت الشركة بتطبيق السياسات المتعدّدة التي اعتمدها مجلس الإدارة في مجال الحوكمة أخذاً في الاعتبار مصالح الشركة والمساهمين وكافة الأطراف الأخرى ذات الصلة وذلك على النحو التالي:

أ. مجلس الإدارة:

يتوافق تشكيل مجلس الإدارة وقواعد عمله مع متطلبات قانون الشركات التجارية ودليل الحوكمة والنظام الأساسي للشركة ومع باقي القوانين والقرارات ذات الصلة كما يتم تطبيق أفضل المعايير والممارسات المتعلقة بالمجلس وذلك بالقدر الممكن لزيادة فعاليته.

تلتزم الشركة بقواعد العمل التي وضعها مجلس الإدارة والخاصة بكيفية تشكيله وطريقة عمله ومسئوليته كما يلي:

1. التزم مجلس الإدارة بشكل عام بالمتطلبات الرئيسية المنصوص عليها في قواعد عمله والمتعلقة بمسائل متعدّدة منها - على سبيل المثال لا الحصر - عدد أعضاء مجلس الإدارة والتوازن المطلوب بين أعضائه وفقاً للمعايير المحدّدة ومدد العضوية ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة وعدد الاجتماعات الواجب عقدها والنصاب المطلوب لعقد الاجتماعات والأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات وشروط اتخاذ القرارات والمهارات الفنيّة المطلوبة لعضوية المجلس.

2. أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلّون على استمرارية استقلالهم عن الشركة خلال العام 2022 واطمأنت الشركة إلى استيفاء المتطلّبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحد الأدنى لعدد الأعضاء المستقلّين في المجلس.
3. أوصى مجلس الإدارة بدفع مكافأة سنوية لأعضاء مجلس الإدارة عن العام 2022 كما هو مبين في البند ج.2 من هذا التقرير، بشرط موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة على ذلك وأخذاً في الاعتبار القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة والنظام الأساسي للشركة.
4. أقر المجلس المسؤوليات والمهام والصلاحيات والمتطلّبات الأخرى اللازمة لعمله من خلال القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.
5. تتضمّن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة المهام المنصوص عليها في دليل الحوكمة وقد نصّت على ذلك القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.
6. تحدّد القواعد الخاصة بتنظيم عمل المجلس مسؤوليات الجهاز الإداري بالشركة تجاه مجلس الإدارة. وتتضمّن تلك المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر تنظيم جولة تعريفية لأعضاء مجلس الإدارة الجدد وإتاحة المعلومات بشكل منتظم لأعضاء المجلس مما يتيح لأعضاء المجلس القيام بمهامهم بكفاءة وفقاً للقوانين والتشريعات والقرارات ذات الصلة وسياسات الشركة.
7. تم تفويض بعض سلطات مجلس الإدارة من خلال وضع جداول لتفويض السلطات معتمدة من المجلس ويتم مراجعة تلك الجداول دورياً ويتم إرسالها لأعضاء الجهاز الإداري المعنيين للالتزام بها.
8. يخضع أعضاء مجلس الإدارة للالتزامات إفصاح خاصة بهم ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الإفصاح عن أية مناصب يشغلونها في الشركات المساهمة الأخرى وأي تغيير يطرأ على استقلاليتهم ومعاملاتهم على الأوراق المالية للشركة، وأي تغيير على البيانات التي يتم تقديمها سنوياً فور حدوث ذلك التغيير. كما يجب عليهم الإفصاح في حالة وجود تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي مسألة ينظر فيها المجلس أو أحد لجانه.

ب. لجان مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث لجان هي:

- (1) لجنة التدقيق
 - (2) لجنة الترشّحات والمكافآت
 - (3) لجنة الاستثمار
 - (4) لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين
- ويجوز تشكيل لجان أخرى وفقاً لما يقرره المجلس وتعمل كل من لجان المجلس وفقاً لقواعد العمل الخاصة بها..

كافة القواعد الخاصّة بعمل اللجان تم اعتمادها إما من قبل مجلس الإدارة أو من قبل اللجنة المعنية وتلك القواعد تتفق مع متطلبات دليل الحوكمة. تشمل قواعد العمل الخاصة بلجان المجلس -على سبيل المثال لا الحصر- دور اللجنة ومتطلّبات تشكيلها ومدد العضوية بها وواجبات وسلطات أعضائها وإجراءات المتابعة الخاصة بها.

وقد روعي في تشكيل لجنة التدقيق ولجنة الترشّحات والمكافآت متطلّبات الاستقلالية وعدد الأعضاء غير التنفيذيين المنصوص عليها في قواعد عمل هاتين اللجنتين.

ج. الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظام للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية ويهدف هذا النظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من التطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح المطبقة والسياسات الداخلية، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. تقوم لجنة التدقيق بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بتنسيق الأعمال اليومية المتعلقة بهذا النظام.

تتطلّب سياسة الرقابة الداخليّة أن يقوم المجلس بمراجعة نظام الرقابة الداخليّة بالشركة بشكل دوري.

د. مراقب الحسابات الخارجي

يتم اختيار مراقب الحسابات الخارجي وفقاً لمتطلّبات دليل الحوكمة والنظام الأساسي للشركة والقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها.

وسوف تقوم لجنة التدقيق بعد موافقة الجمعية العامة على تعيين مراقبي الحسابات بإبلاغهم بالشروط والقيود الواردة على عملهم أخذاً في الاعتبار متطلّبات دليل الحوكمة.

هـ. قواعد السلوك المهني

وضعت الشركة قواعد للسلوك المهني توضح من خلالها المعايير الأخلاقية للشركة وواجباتها إزاء الأطراف المختلفة ذوي المصلحة والالتزامات ببذل العناية والحرص والالتزام بتطبيق القوانين والقرارات المعمول بها.

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة والموظفون ومدققو الحسابات الداخليين بتلك القواعد في أداء مهامهم.

و. سياسة التعامل في الأوراق المالية المصدرة من الشركة

وضع مجلس الإدارة سياسة تنظّم تعامل أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة تتفق مع أحكام القانون واللوائح والقرارات ذات الصلة.

وتتطلّب تلك السياسة التزام أعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالقيود الواردة على التعامل في الأوراق المالية ومتطلّبات الإفصاح المتعلقة بالتعامل المسموح به وتوضّح أيضاً الأفعال المحظورة وذلك وفقاً لأحكام تلك السياسة.

ز. سياسة حقوق المساهمين

وضع مجلس الإدارة سياسة توضح حقوق المساهمين وتتضمّن هذه السياسة الحقوق الواردة في القوانين والقرارات ذات الصلة وتلك الواردة في النظام الأساسي.

والغاية من تلك السياسة هي تمكين وتشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم بطريقة فعّالة.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

ح. لجنة الإفصاحات

تم تشكيل لجنة للإفصاحات تتكوّن من أعضاء فريق الإدارة العليا بالشركة وتهدف لجنة الإفصاحات إلى وضع نظم للتأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح المتعلقة بالإفصاح والحفاظ على سمعة الشركة وتوفير الشفافية لمساهمي الشركة الحاليين والمستقبليين والأطراف ذوي الصلة ومنع استغلال سوق الأوراق المالية.

3 تشكيل مجلس الإدارة

أ. يتكون مجلس إدارة الشركة من 7 (سبعة) أعضاء على النحو التالي:

الاسم / الصفة	الفئة (تنفيذي/غير تنفيذي) مستقل/غير مستقل	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ أول انتخاب لعضوية المجلس
السيد/عدنان كاظم رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	طيران الإمارات - الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر نائب رئيس مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. جامعة الشارقة - المجلس الاستشاري لنظام الحاسوب - عضو مجلس إدارة 2. جامعة ولونغونغ - دبي - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
السيد/ محمد علي العبار عضو مجلس إدارة تنفيذي	عضو تنفيذي، غير مستقل	1. إعمار العقارية ش.م.ع. - العضو المنتدب إعمار مولز ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة حتى 21 نوفمبر 2021 (تاريخ الاندماج بين شركة "إعمار العقارية ش.م.ع." وشركة "إعمار مولز ش.م.ع.")	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
السيد/ جمال بن ثنيه عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	إعمار العقارية ش.م.ع. - نائب رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
السيد/ أحمد جاوه عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	إعمار العقارية ش.م.ع. - نائب رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
السيد/ عبدالله العور عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. مركز الإمارات العالمي للاعتماد - عضو مجلس إدارة 2. صندوق الاستثمار العقاري التابع لبنك الإمارات دبي الوطني - عضو لجنة الرقابة 3. مؤسسة صندوق المعرفة - الرئيس التنفيذي لشركة "تعليم ش.م.ع." - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات
السيد/ خالد الحلين عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	مؤسسة مدينة دبي للطيران - الرئيس التنفيذي لمجموعة التدقيق الداخلي وتقييم المخاطر	تاريخ التعيين: 21 يونيو 2020 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: سنتان و6 أشهر

2 بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2022

لا يوجد ملكيات أو تعاملات لأعضاء مجلس الإدارة أو أزواجهم أو أبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال عام 2022.

مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

يتمتع أعضاء مجلس الإدارة بالمؤهلات والخبرات التالية:

السيد/ عدنان كاظم، رئيس مجلس الإدارة:

يتولى عدنان كاظم منصب الرئيس التنفيذي للعمليات التجارية ويقدم تقاريره مباشرة إلى رئيس طيران الإمارات.

ويشرف بموجب منصبه على إدارة العمليات التجارية عبر شبكة خطوط طيران الإمارات الواسعة، التي تغطي نحو 160 وجهة في 86 دولة، بما في ذلك التجارة الإلكترونية ومراكز مبيعات التجزئة ومراكز الاتصال وبرنامج سكاى واردز طيران الإمارات لمكافحة ولاء المسافرين الدائمين والإمارات للشحن الجوي.

ويرأس أيضاً فرق التخطيط الاستراتيجي وتعظيم الإيرادات، التي تؤدي وظائف مهمة ودوراً أساسياً في النجاح التجاري لطيران الإمارات.

وكان عدنان كاظم قد التحق بطيران الإمارات في عام 1992 وتدرج سريعاً في عدة مناصب ليقود بنجاح العمليات التجارية للناقلة في مناطق عدة. وشملت هذه المناصب نائب رئيس أول العمليات التجارية لمنطقة الخليج والشرق الأوسط وإيران، وكذلك نائب رئيس أول العمليات التجارية لمنطقة أفريقيا.

وقد ساعدته خبراته الواسعة في الارتقاء إلى دور قيادي لتشكيل استراتيجية الناقل للنمو في مجالات تخطيط الأسطول وتوسيع السوق والعلاقات الحكومية. وقبل توليه منصبه الحالي، كان قد شغل منصب نائب رئيس أول إدارة التخطيط الاستراتيجي وتعظيم الإيرادات والسياسات الجوية.

تخرج عدنان كاظم في جامعة الإمارات العربية المتحدة (العين)، ويحمل درجة البكالوريوس في المحاسبة.

وعدنان كاظم عضو أيضاً في مجلس إدارة مؤسسة طيران الإمارات الخيرية، وهي هيئة غير ربحية تهدف إلى تحسين مستوى حياة وكرامة الأطفال الذين يعيشون في فقر مدقع في جميع أنحاء العالم، وذلك من خلال العمل على توفير الرعاية الصحية والتعليم لهم.

وفي ديسمبر 2020، قامت شركة "إعمار للتطوير"، الشركة الرائدة في مجال التطوير العقاري وأسلوب الحياة العصرية، المملوكة لشركة "إعمار العقارية" التي تتخذ من إمارة دبي مقراً لها، بتعيين عدنان كاظم رئيساً جديداً لمجلس إدارة الشركة.

وفي سبتمبر 2022، تم تعيين عدنان كاظم في مجلس إدارة مجموعة "ترانسجارد جروب"، الشركة الرائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة لدعم الأعمال وحلول التعهيد، وهي مشروع مشترك بين مجموعة الإمارات والحيل القابضة.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

كما ترأست د. بن بشر "مجلس المدن السعيدة" وهو جزء من "المجلس العالمي للسعادة"، وهي رئيسة المجلس العالمي للمدن المستدامة SDG 11 الذي يمثل الهدف الحادي عشر المنبثق عن مجالس أهداف التنمية المستدامة، وكانت المرأة الوحيدة في منطقة الشرق الأوسط العضو في مجلس جارتز العالمي للدراسات والأبحاث. وهي عضو في مجالس المستقبل العالمية التابعة للمنتدى الاقتصادي العالمي، وعضو بفريق مؤثر استعداد المدن الذكية للثورة الصناعية الرابعة، إحدى مبادرات المنتدى، كما كانت عضواً في مجلس الإمارات للذكاء الاصطناعي.

وهي عضو بمجلس إدارة شركة الخدمات المالية العربية (AFS) المزود الرائد لحلول الدفع الرقمية في المنطقة وأداة تمكين التكنولوجيا المالية الخاضعة لرقابة مصرف البحرين المركزي، وكانت عضواً في مجلس إدارة شركة إعمار حتى انتخابها نائبا لرئيس المجلس، وهي عضو في المجلس الاستشاري لأنظمة الحاسوب، وفريق قيادة الخدمات الذكية والبنية التحتية الرقمية، وعضو المجلس الاستشاري لكلية الحوسبة والمعلوماتية بجامعة الشارقة، وعضو في مجلس إدارة جامعة ولونغونغ، وشغلت سابقاً عضوية مجلس أمناء مجمع كليات التقنية العليا في الإمارات.

وقبل موقعها الحالي، شغلت سعادتها منصب مساعد مدير عام المكتب التنفيذي في دبي، كما شغلت منصب وكيل مساعد لخدمات الدعم المؤسسي في وزارة العمل.

وعلى مدار خبرتها البالغة 29 عاماً في مجال تطوير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، حرصت سعادة د. عائشة بن بشر على أُنسنة التحول الرقمي، والانتقال به من تطوير التقنيات إلى الارتقاء بالتجارب الإنسانية. ويسجل لها أنها أول امرأة تقود عملية التحول الرقمي في مدينة ذكية على مستوى العالم، حيث وضعت سعادة د. عائشة بن بشر أساساً قوياً لتنمية المواهب وأصبحت مصدر إلهام للشباب في مسيرة بناء الدولة.

التعليم

تحمل سعادة الدكتورة عائشة بنت بطي بن بشر، شهادة الدكتوراه في الإدارة والعلوم والتكنولوجيا والابتكار، إلى جانب ماجستير في السياسات والبحوث في الهندسة والعلوم والتكنولوجيا من كلية مانشستر للأعمال، كما تخرجت من برنامج "القادة الشباب" الذي نظمته مركز محمد بن راشد لإعداد القادة.

الجوائز

خلال مسيرتها المهنية، حصدت الدكتورة عائشة بن بشر العديد من الجوائز والتكريمات، أحدثها مرة أخرى على قائمة أقوى 100 سيدة أعمال في الشرق الأوسط للعام 2023، كما حصدت سابقاً جائزة التميز في القيادة الاستراتيجية ضمن جوائز "إنتربرايز أجيليبي" الصادرة عن مجلة "Entrepreneur Middle East"، وجائزة الريادة في التحول الرقمي ضمن جوائز أفضل الخريجين من قبل مركز الشرق الأوسط التابع لكلية مانشستر للأعمال، وجائزة "المرأة في الحكومة" ضمن جوائز المرأة العربية 2016، وجائزة "المرأة في القطاع الحكومي" من منتدى المرأة القيادية الاقتصادي العالمي، وميدالية الخدمة المجتمعية 2013 من الفريق سمو الشيخ سيف بن زايد آل نهيان، نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية.

وحصدت جائزة "التميز في إدارة الشركات" ضمن جوائز الشرق الأوسط لتميز القياديات 2012، كما حصلت على جائزة من السفارة السويدية ومجلس التجارة والاستثمار وإريكسون، نظراً لإنجازاتها في تمكين رؤية المدينة الذكية لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم. كما تم تصنيف الدكتورة عائشة بن بشر في فبراير 2020 ضمن أفضل 10 سيدات أعمال في الشرق الأوسط من قِبَل مجلة فوربس الشرق الأوسط.

السيد / محمد علي العبار، عضو مجلس إدارة تنفيذي:

مؤسس والعضو المنتدب لشركة "إعمار العقارية"
<https://www.emaar.com>

مؤسس ورئيس موقع "نون.كوم"
<https://www.noon.com>

رئيس مجلس إدارة شركة "إيغل هيلز"
<https://www.eaglehills.com>

رئيس مجلس إدارة مجموعة "أمريكانا"
<https://americana-group.com>

محمد علي العبار، هو رائد أعمال عالمي تتوزع أنشطته الاستثمارية بين العقارات وتجارة التجزئة والضيافة والتجارة الإلكترونية والتكنولوجيا والخدمات اللوجستية والأغذية والمشروبات، فضلاً عن أنه مساهم في عدد من المشروعات الرأسمالية.

الخبرات

تصدّر محمد العبار منذ العام 1997 مشهد القطاع العقاري على الصعيد العالمي، بحكم قيادته شركات رائدة مثل 'إعمار العقارية'، المعروفة بكونها مطور أطول مبنى في العالم "برج خليفة"، إضافة إلى شركة 'إيغل هيلز' العقارية، والتي تعتبر

وفي العام 1999، أدت إحدى أولى المبادرات التي قام بها بن ثنية مع رئيس مجلس إدارة سلطة موانئ دبي في سوق تشغيل الموانئ الدولية والتي شملت كلاً من بيروت، وجيبوتي، وجدة إلى إنشاء موانئ دبي الدولية.

وفي العام 2001، تم تعيينه كعضو منتدب لإعداد المخطط الرئيسي لتطوير جبل علي ليصبح أحد أكبر المحطات في العالم من خلال رفع طاقته الاستيعابية من 20 مليون حاوية نمطية في ذلك الوقت إلى 50 مليون حاوية نمطية.

وفي العام 2004، شارك بن ثنية بدور رئيسي في الاستحواذ على محطات "سيلاند وورد" لمنح موانئ دبي الدولية بصمة دولية حقيقية.

ويعد بن ثنية من الشركاء المؤسسين لموانئ دبي العالمية، رابع أكبر مشغل للموانئ في العالم بطاقة استيعابية تبلغ 100 مليون حاوية نمطية كما في العام 2006. واستكملت موانئ دبي الدولية عملية الاستحواذ على موانئ "بي أند أو بورتس" لتصبح بذلك ثالث أكبر مشغل موانئ في العالم، وتم إنشاء موانئ دبي العالمية لتصبح شركة دولية حقيقية لتشغيل الموانئ بقيمة 22 مليار دولار أمريكي.

وفي العام 2006، تم تعيين بن ثنية نائباً لرئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة الموانئ والمناطق الحرة العالمية، والتي تشمل موانئ دبي العالمية، وشركة المناطق الحرة العالمية، وشركة "بي أند أو فريز" حتى تقاعده في يناير 2017.

وفي العام 2008، وفي أعقاب الأزمة العالمية، تولى بن ثنية قيادة عملية إعادة هيكلة شركة دبي العالمية، المجموعة التي تضم كل من شركة نخيل، وشركة استثمار، وشركة الأحواض الجافة العالمية.

منذ عام 2012 كان السيد بن ثنية عضو مستقل في شركة إعمار العقارية ش.م.ع. حالياً هو عضو غير مستقل في مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع وفقاً للمادة 19 من لائحة هيئة الأوراق المالية والسلع لعام 2020، التي تنص على أن عضو مجلس الإدارة يفقد استقلاليتها إذا تم تعيينه لولاية رابعة على التوالي. كما أن بن ثنية سبق أن شغل عضوية مجلس إدارة العديد من الشركات، بما فيها شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.

وفي سبتمبر 2017، تم انتخاب بن ثنية كعضو مجلس إدارة غير تنفيذي في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

ويعد بن ثنية متحدث دائم في المؤتمرات الدولية التي تُنظّم حول الموانئ والنقل البحري، وهو من القلائل الذين حصدوا ثلاث جوائز دولية مرموقة:

وفي العام 2006، فاز بجائزة شخصية العام في حفل توزيع جوائز قائمة "لويدز"،

وفي العام 2007، فاز بجائزة شخصية العام في حفل جوائز "سيتريد"،

وفي العام 2010، فاز بجائزة الإنجاز مدى الحياة، وهي أعلى جائزة تمنحها "سيتريد".

إحدى رواد التطوير العقاري في الأسواق الناشئة. وكان العبار سر النمو المضطرد الذي حققته شركة 'إعمار العقارية' التي ارتبط اسمها بمشروعات أيقونية أسهمت بشكلٍ فاعلٍ في تغيير نمط حياة الناس في مختلف أنحاء العالم، ضمن محافظةٍ متنوعَةٍ تتضمن المشروعات السكنية الحديثة، ووحدات التجزئة، والمرافق الترفيهية والضيافة. وأشرف العبار على مدى سنواتٍ على إنجاز مشروعاتٍ عالمية متعددة الاستخدامات، بما في ذلك أعماله في قطاع التجزئة، في أكثر من 20 دولة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وجنوب الصحراء الكبرى، إضافةً إلى مشروعاتٍ أنجزها في كل من شرق ووسط أوروبا، والولايات المتحدة، ومنطقة جنوب آسيا وجنوب شرقها.

ريادة الأعمال

إضافةً إلى ذلك، قاد العبار قاطرة نمو مجموعةٍ من الشركات الإقليمية، مرتقياً بها إلى المستوى العالمي، ومنها مجموعة أمريكانا (شركة أغذية تبلغ قيمتها مليارات الدولارات، وأكبر شركة غذائية متكاملة في الشرق الأوسط)، إلى جانب منصة 'نون.كوم' الرائدة إقليمياً في مجال التجارة الإلكترونية. كما شغل العبار منصب رئيس مجلس الإدارة والشريك المؤسس لشركة "آر اس اتش المحدودة" (RSH Limited)، وهي شركة رائدة في مجال التسويق، والتوزيع، وتجارة التجزئة في جميع أنحاء آسيا والشرق الأوسط للعلامات التجارية المشهورة عالمياً في مجالات الرياضة، والجولف، ونمط الحياة العصرية، والأزياء مع محافظة تضم أكثر من 70 علامة تجارية وشبكة توزيع تمتد إلى أكثر من 40 دولةً في منطقة آسيا والمحيط الهادئ والشرق الأوسط، بالإضافة إلى أكثر من 1000 متجر مستقل ومنافذ بيع متعددة ضمن متجر واحد (-Shops in-shops). والعبار مساهمٌ أيضاً في شركة "Artstreet Limited" التي تمتلك مصالح في مجال العقارات. كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة "Zand"، وهو أحد البنوك الرقمية الأولى من نوعها في العالم التي تقدم خدمات مصرفية للشركات والأفراد والذي سيتم إطلاقه من دولة الإمارات العربية المتحدة.

المؤهلات العلمية

أنهى محمد العبار دراسته وتخرج في جامعة سياتل الأمريكية من قسم الإدارة المالية والأعمال، كما مُنح درجة الدكتوراه الفخرية من ذات الجامعة، إلى جانب أنه حاصل على الدكتوراه الفخرية من كل من كلية لندن للاقتصاد والعلوم السياسية وجامعة 'صن مون' الكورية الجنوبية.

السيد/ جمال بن ثنية، عضو مجلس إدارة:

جمال بن ثنية مواطن إماراتي من مواليد العام 1958 ويحمل شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة.

انضم بن ثنية إلى ميناء راشد في أكتوبر 1981 وراح يتقدم في المناصب الإدارية حتى مايو 1991 عندما قامت حكومة دبي بدمج ميناء راشد مع ميناء جبل علي تحت سلطة موانئ دبي، حيث تم تعيينه كمساعد العضو المنتدب.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

ويحظى بن ثنية بشهرة واسعة و باحترام كبير لدى الشركات الدولية الرئيسية في مجال تشغيل الموانئ وخطوط الشحن، ويتمتع بالدراية الكافية لتطوير عملية تشغيل الموانئ على نطاق واسع، فضلاً عن تطوير منطقة لوجستية، بما في ذلك المعرفة والدراية اللازمة في ما يتعلق بمسارات ومحاور خطوط الشحن.

السيد/ أحمد جمال حسن جاوه، عضو مجلس إدارة:

يجسد أحمد جاوه قصة نجاح رجل أعمال من منطقة الشرق الأوسط. ويصفته رئيس مجلس إدارة شركة "ستارلينج هولدينج ليمتد"، ساهم جاوه على الدوام في إرساء معايير التميز في مجال الأعمال وريادة الأعمال.

وأسس رجل الأعمال السعودي المشهور شركة "ستارلينج هولدينج"، وهي مجموعة استثمارية دولية تعمل في مجال الملكية الخاصة ورأس المال الاستثماري، بعد تخرجه من الجامعة مباشرة، في الوقت الذي كان فيه مفهوم الملكية الخاصة لا يزال في مراحله الأولى في منطقة الشرق الأوسط.

وساعدت خبرة جاوه الواسعة والممتازة في مجال النفط والغاز، والرعاية الصحية، والضيافة، والترفيه المنزلي، والتطوير العقاري في نمو شركة "ستارلينج هولدينج" لتصبح شركة عالمية رائدة في مجال الاستثمار، ولديها مصالحي تجارية في الشرق الأوسط، وأوروبا، والولايات المتحدة الأمريكية، وشمال أفريقيا، وجنوب آسيا.

وتقديرًا لفضله القوية، تم تكريمه في العام 1996، على أعلى مستوى، كأحد "قادة الغد العالميين" في المنتدى الاقتصادي العالمي في دافوس، بسويسرا.

وبفضل خبرته ومهاراته في مجال ريادة الأعمال، أصبح جاوه مستشاراً حائزاً على ثقة الشركات العالمية التي تعمل في منطقة الشرق الأوسط.

وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية"، الشركة الرائدة في تطوير المعالم العمرانية العالمية، بما فيها برج خليفة ووسط مدينة دبي، حيث يتأسس لجنة المخاطر، ويشغل عضوية كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت. كما أنه عضو دائم في لجنة الاستثمار التابعة لها، حيث يقدم المشورة بشأن خطط التوسع العالمية لشركة إعمار.

ويشغل أحمد جاوه أيضاً عضوية مجلس إدارة شركة "إعمار للتطوير"، المطور الرائد للأصول السكنية والتجارية المعدة للبيع في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهو عضو في كل من لجنة الاستثمار ولجنة الترشيحات والمكافآت فيها.

كما يشغل أحمد جاوه عضوية مجلس إدارة شركة "الأنابيب الوطنية المحدودة"، وهي مشروع مشترك بين شركات سعودية ومجموعة شركات "سوميتومو" اليابانية التي تعمل في صناعة وتوريد أنابيب عالية الجودة للنفط، والغاز، والمياه، وتزويد خدمات البناء.

وشغل أحمد جاوه أيضاً منصب رئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "إعمار الشرق الأوسط (السعودية)"، التي تقوم بتطوير مشاريع عالية القيمة في المملكة العربية السعودية.

بالإضافة إلى ذلك، أحمد جاوه هو رئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "إعمار تركيا" وعضو سابق في مجلس إدارة شركة "إعمار مصر" في مصر التي كان أيضاً يشغل رئاسة لجنة التدقيق وعضوية لجنة الاستثمار فيها.

كما شغل أحمد جاوه أيضاً في السابق عضوية مجلس إدارة شركة "بترول رأس الخيمة"، شركة الاستثمار في مجال النفط والغاز المدرجة في بورصة أوسلو، وترأس لجنة التدقيق فيها.

فضلاً عن ذلك، أحمد جاوه هو عضو سابق في مجلس إدارة شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" وفي لجنة الترشيحات والمكافآت فيها. وتتولى شركة "إعمار المدينة الاقتصادية"، وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، تحديث وتنفيذ مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، التي تعد أضخم مجمع متكامل في منطقة الشرق الأوسط.

وتقلد أحمد جاوه سابقاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة "ديزني جاوه"، التي أدخلت مجموعة من منتجات "والت ديزني" المرخصة إلى منطقة الشرق الأوسط. كما شغل منصب الرئيس التنفيذي ورئيس مجلس إدارة كل من شركة "ستالينز هوم فيديو"، التي قدمت مفهوماً جديداً للترفيه المنزلي في المنطقة، وشركة "كوفليكسيب"، المشروع المشترك مع الشركة الفرنسية "ألف أكيتين" لتمديد أنابيب نقل النفط الخام تحت الماء.

ويحمل أحمد جاوه شهادتي الماجستير في إدارة الأعمال والبيكالوريوس في علوم إدارة الأعمال من جامعة "سان فرانسيسكو". وهو يجيد التحدث بطلاقة باللغات العربية، والإنجليزية، والفرنسية.

السيد/ عبدالله العور، عضو مجلس إدارة:

يشغل عبد الله محمد العور حالياً منصب المدير التنفيذي لمؤسسة صندوق المعرفة في حكومة دبي.

شغل العور قبل ذلك مهام الرئيس التنفيذي لسلطة مركز دبي المالي العالمي في العام 2009. وخلال مسيرته المهنية،

التي امتدت إلى 8 سنوات ابتداءً من العام 2004، تولى العور مناصب تنفيذية متعددة مستفيداً من مهاراته الاستثنائية في مجالات التخطيط الإستراتيجي، وإدارة عمليات التشغيل والرقابة المالية ومساهماتاً بشكل فاعل في تطوير مركز دبي المالي العالمي ليصبح مركزاً مالياً عالمياً.

كما تولى العور في العام 2013 منصب المدير التنفيذي لمركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي منذ تأسيسه، من حيث الإشراف على أعمال المركز، والتنسيق والتعاون مع جميع الجهات المعنية في القطاعين الحكومي والخاص على تطبيق رؤية صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي لجعل دبي "عاصمة الاقتصاد الإسلامي" من خلال ابتكار مبادرات تسهم في تطوير قطاعات اقتصادية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بدءاً من التمويل والصيرفة الإسلامية وصولاً إلى الأغذية والمنتجات والخدمات الحلال وقطاعات نمط الحياة.

يشغل العور حالياً عضوية عدة مجالس إدارة ولجان من ضمنها عضوية مجلس إدارة شركة "إعمار للتطوير"، وعضوية مجلس إدارة شركة "تعليم"، وعضوية مجلس إدارة مركز الإمارات العالمي للاعتماد، وعضوية اللجنة الرقابية للصندوق العقاري لبنك الإمارات دبي الوطني. كما شغل العور سابقاً عضوية اللجنة الاقتصادية للمجلس التنفيذي في إمارة دبي، ومجلس المناطق الحرة بدبي، وبورصة دبي ولجنة الاستثمار في الصندوق العقاري لبنك الإمارات دبي الوطني.

حصل العور على بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة كولورادو في بولدر، الولايات المتحدة الأمريكية. وتخرج أيضاً من برنامج محمد بن راشد لإعداد القادة، المتخصص في التعليم التنفيذي للمديرين في القطاعين العام والخاص، بالتعاون مع جامعة كرانفيلد في المملكة المتحدة، ومعهد أي إم دي (IMD) ومعهد إنسياد (INSEAD).

السيد/ خالد الحلين، عضو مجلس إدارة:

يتمتع السيد/ خالد سالم الحلين بخبرة عالية المستوى تربو على 40 عاماً شملت مختلف قطاعات المال والأعمال، وهو يتقلد حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة التدقيق الداخلي وتقييم المخاطر في مؤسسة مدينة دبي للطيران. خلال مسيرته المهنية الحافلة، شغل السيد/ خالد الحلين عدد من المناصب القيادية في مصرف الإمارات المركزي، ودائرة التنمية الاقتصادية بدبي، إلى جانب دوره المحوري في تأسيس المنطقة

الحرّة بمطار دبي، ورئاسة دائرة المالية، وتأسيس دائرة التدقيق الداخلي وتقييم المخاطر في مؤسسة مدينة دبي للطيران. كما دعم السيد/ خالد الحلين تأسيس إدارة التنمية الاقتصادية، وشركة إعمار العقارية، وجمعية المدققين الداخليين الإماراتية، وجمعية الجولف الإماراتية، وهيكله المشاريع لشركة أمنيوم دبي، والمركز التجاري العالمي بدبي، والطيران المدني بدبي، ومراقبة الخدمات المصرفية بمصرف الإمارات المركزي. كما أشرف السيد/ خالد الحلين على تنفيذ إنشاء المبنى الجديد لمركز النور لتدريب وتأهيل الأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة في دبي. ويتقلد السيد/ خالد الحلين عدداً من المناصب الهامة فهو نائب الرئيس لجمعية التدقيق الداخلي الإماراتية (التابعة لمعهد المدققين الداخليين، الولايات المتحدة الأمريكية)، ورئيس مجلس إدارة مركز النور للاحتياجات الخاصة بدبي، وعضو مجلس إدارة بنك السلام البحرين، ورئيس مجلس إدارة إعمار الجنوب بدبي، وعضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير وعضو مجلس إدارة شركة أملاك للتمويل (ش.م.ع). كما انضم مؤخراً إلى عضوية مجلس أمناء الجامعة الأمريكية في الإمارات. يحمل السيد/ خالد الحلين شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة برادفورد – المملكة المتحدة، وبكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات – إمارة العين.

ب. بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام 2022:

تمثل سعادة الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة للعام 2022 وتم تعيينها في الجمعية العمومية التأسيسية للشركة بتاريخ 20 نوفمبر 2017 وأعيد انتخابها في 21 يونيو 2020.

كما أكدت الشركة على تشجيعها للعنصر النسائي ودعمها المتواصل له حيث تقلدت عناصر نسائية أرفع المناصب داخل إدارة الشركة وذلك إيماناً منها بكفاءتها وسعيها منها إلى الاستفادة من خبراتها.

ج. مجموع مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة المدفوعة عن العام 2021:

تم دفع مجموع مكافآت لأعضاء مجلس إدارة الشركة (التنفيذيين وغير التنفيذيين) عن العام 2021 وفقاً لما أقرته الجمعية العمومية السنوية للشركة وكما هو مبين في تقرير حوكمة الشركة للعام 2022.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

ج.2. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2022:

قام مجلس الإدارة باقتراح دفع مكافأة سنوية للعام 2022 لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين قدرها ستمائة وخمسين ألف (650,000) درهم إماراتي لكل عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، بشرط موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة على ذلك.

ج.3. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2022:

تقرر دفع بدلات حضور لاجتماعات لجان مجلس الإدارة للعام 2022 بلغت مئتين وأربعين وثمانين ألف (284,000) درهم إماراتي على النحو المبين بالملحق (ب-1)، وذلك بمعدل اثني عشر ألف (12,000) درهم إماراتي لرؤساء اللجان عن كل اجتماع وعشرة آلاف (10,000) درهم إماراتي لأعضاء اللجان عن كل اجتماع، مع عدم حصول أي من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على بدلات حضور جلسات اللجان. وتوزعت البدلات على النحو المبين في الملحق (ب-1).

ج.4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها:

لا يوجد بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية تقاضاها أي عضو مجلس إدارة بخلاف بدلات حضور اللجان.

د. عدد اجتماعات المجلس خلال العام 2022:

عقد مجلس الإدارة أربعة (4) اجتماعات خلال العام المالي 2022 في التواريخ التالية وذلك بخصوص أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة:

17 مارس 2022
21 أبريل 2022
29 يونيو 2022
5 أكتوبر 2022
7 ديسمبر 2022

وقد جاء الحضور الشخصي لأعضاء المجلس على النحو المبين بالملحق (ب-2) المرفق بهذا التقرير.

هـ. عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2022 مع بيان تواريخ انعقادها:

أصدر مجلس الإدارة تسعة (9) قرارات بالتمرير خلال السنة المالية 2022 وذلك في التواريخ التالية وذلك بخصوص أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن:

3 يناير 2022
12 يناير 2022
17 مارس 2022
17 مارس 2022
4 مايو 2022
7 يونيو 2022
7 يونيو 2022
24 نوفمبر 2022
24 نوفمبر 2022

و. تفويض الصلاحيات:

فوض مجلس الإدارة للإدارة التنفيذية صلاحيات تتعلق بأمور عدة مثل صلاحيات اعتماد عقود البناء والخدمات الاستشارية ومصروفات التشغيل والتعاملات البنكية وذلك في حدود مالية معينة ويتم مراجعة التفويض سنوياً.

ز. تعاملات الأطراف ذات العلاقة:

يرجى الرجوع إلى الملحق (م) المرفق بهذا التقرير والذي يبين الصفقات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة، وفقاً للتعريفات المقررة لهذه المصطلحات الواردة في دليل الحوكمة والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في العام 2022.

ح. الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

يُرجى مراجعة الملحق (ج) المرفق بهذا التقرير والذي يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2022.

ط. كبار الموظفين:

يُرجى مراجعة الملحق (د) المرفق بهذا التقرير ويشمل بيان تفصيلي عن كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة وتواريخ تعيينهم وإجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2022.

4 مدقق الحسابات الخارجي

أ) نبذة عن مدقق حسابات الشركة:

كياه بي إم جي " هي شبكة عالمية من الشركات الأعضاء المستقلة التي تقدم خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية. وتعمل الشركات الأعضاء في "كياه بي إم جي" في أكثر من 143 بلداً، وتوظف مجتمعة ما يزيد على 265,000 شخص. وتتولى شركة "كياه بي إم جي لوار جلف ليمتد" تزويد خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية لمجموعة واسعة من العملاء المحليين والدوليين في جميع قطاعات الأعمال والاقتصاد. وتعمل "كياه بي إم جي لوار جلف ليمتد" في دولة الإمارات العربية المتحدة منذ أكثر من 50 عاماً من خلال مكاتبها في أبو ظبي، وديبي، والشارقة، التي تضم كلاً معاً أكثر من 190 شريكاً ومديراً وما يزيد على 2,160 موظف.

وتضم "كياه بي إم جي الشرق الأوسط وجنوب آسيا وبحر قزوين" شركات أعضاء تعمل في 21 دولة، وتغطي أكثر من 30 موقع مكاتب وتضم أكثر من 10,000 مهني وشريك. وتتألف "كياه بي إم جي الشرق الأوسط وجنوب آسيا وبحر قزوين" من الشركات الأعضاء في "كياه بي إم جي" العاملة في: أرمينيا، وأذربيجان، وبنغلاديش، والبحرين، ومصر، وجورجيا، والعراق، والأردن، وكازاخستان، وقبرغزستان، والكويت، ولبنان، وعمان، وجزر المالديف، وفلسطين، وباكستان، وقطر، والمملكة العربية السعودية، وسريلانكا، والإمارات العربية المتحدة، وأوزبكستان.

ب)

وتعدّ "كياه بي إم جي" أولى الشركات الكبرى التي تنظّم نفسها بما يتوافق مع مجالات القطاعات - حيث مكنتها هذه الهيكلية من تطوير معرفة عميقة بأنشطة عملائها وتزويدهم بمنظور واسع الاطلاع. وعلى مرّ السنين، قامت "كياه بي إم جي" بتطوير مجموعات متخصصة في مختلف القطاعات لتلبية متطلبات العملاء من المستشارين المحترفين الذين يتمتعون بإدراك عميق وخبرة كبيرة في العديد من مجالات الأعمال. كما تتمتع "كياه بي إم جي" بخبرة واسعة عبر مختلف المناطق الجغرافية الرئيسية، وتعمل مع عدد من الشركات الرائدة حول مجموعة من القضايا الجوهرية لمستقبل القطاعات التي تنتمي إليها. وبالإضافة إلى امتلاكها قاعدة عملاء كبيرة تشمل العديد من الجهات والمنظمات الرائدة في منطقة الشرق الأوسط والكيانات ذات الصلة بالحكومة، شكّلت "كياه بي إم جي" في منطقة الخليج السفلي طرفاً في العديد من المشاركات والتعاقدات البارزة في المنطقة.

أتعاب التدقيق:

مرفق بالتقرير جدول (الملحق أ) يبيّن إجمالي الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق والخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي مع بيان تفاصيل وطبيعة الخدمات والأجور

المستحقة وبيان بالخدمات الأخرى التي قام مدققو حسابات خارجيين آخرين غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2022 إضافة إلى بيان بعدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة.

ج) بيان يوضح التحفظات من مدقق حسابات الشركة:

لم يتضمن تقرير مدقق الحسابات أي تحفظات بشأن القوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2022.

5 لجنة التدقيق

أ) يقر السيد/ عبدالله العور كرئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة التدقيق بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

- 1 السيد/ عبدالله العور (رئيساً).
- 2 الدكتورة/ عائشة بنت بطي (عضواً).
- 3 السيد/ خالد الحلين (عضواً).

تقوم اللجنة بوظائف عديدة من ضمنها وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ومتابعة ومراقبة استقلاليتها ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفق معايير التدقيق المعتمدة. كما تقوم بمراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها والنظر في أية بنود هامة و/ أو غير معتادة ترد أو يجب إدراجها في تلك التقارير، ومراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وكذلك السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.

كما تتولّى لجنة التدقيق بالإضافة إلى ذلك، مراقبة مدى تقيّد الشركة بقواعد السلوك المهني وضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة، وتضع الآليات لتمكين الموظفين من الإبلاغ عن أية انتهاكات محتملة فيما يتعلق بالتقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من الانتهاكات وتتخذ الإجراءات اللازمة بخصوصها، وتقوم كذلك بمراجعة معاملات الأطراف ذات العلاقة والموافقة عليها وفقاً للسياسات المعتمدة من المجلس في هذا المجال.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

ج) الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأمور أخرى كما يلي:

7 فبراير 2022

14 مارس 2022

9 مايو 2022

8 أغسطس 2022

7 نوفمبر 2022

كان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1-) المرفق بهذا التقرير.

6 لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ) تقر الدكتور/ عائشة بنت بطي كرئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1- الدكتور/ عائشة بنت بطي (رئيساً)

2- السيد/ أحمد جاوه (عضواً).

3- السيد/ عبدالله العور (عضواً).

وتقوم اللجنة بصفة رئيسية بمراجعة عدة أمور بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر ووضع السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالشركة وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات وإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية بالشركة وتنظيم ومتابعة إجراءات ترشيح عضوية مجلس الإدارة.

ج) الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعها خلال عام 2022 كما يلي:

10 مارس 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1-) المرفق بهذا التقرير.

7 لجنة الاستثمار:

أ) يقر السيد / محمد علي العبار كرئيس لجنة الاستثمار بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة الاستثمار بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1- السيد/ محمد علي العبار (رئيساً).

2- السيد/ جمال بن ثنية (عضواً).

3- السيد/ أحمد جاوه (عضواً).

4- السيد/ عدنان كاظم (عضواً).

5- السيد/ خالد الحليان (عضواً).

وتقوم اللجنة بصفة رئيسية بمراجعة عدة أمور بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- النظر في الاستثمارات الجديدة للشركة ودراسات الجدوى ومعاملات التمويل ذات الصلة.

ج) الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 كما يلي:

15 مارس 2022

21 أبريل 2022

4 أكتوبر 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1-) المرفق بهذا التقرير.

8 لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

أ) تقر الدكتور/ عائشة بنت بطي كرئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين بمسؤوليتها عن

نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب) أسماء أعضاء لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

أعضاء اللجنة خلال العام 2022 كانا الدكتور/ عائشة بنت بطي بن بشر والسيد/ ريتشارد نايجل شيرلي (رئيس المشاربع).

وتتولى اللجنة مسؤولية إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين وملكيتهم لأسهم الشركة والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم ورفع الكشوف والتقارير الدورية إلى السوق.

ج) ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2022

قامت اللجنة بإعداد وتحديث السجل الخاص بالمطلعين وتكليف الأشخاص الواردة أسمائهم به بمتطلبات سياسة "تعاملات الأشخاص المطلعين" وبضرورة إخطار اللجنة عند التعامل على أسهم الشركة.

9 نظام الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظاماً للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية. ويهدف هذا النظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من التطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات الداخلية المطبقة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. وتقوم لجنة التدقيق بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية، وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بتنسيق الأعمال اليومية المتعلقة بهذا النظام.

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بوظيفة الرقابة الداخلية تحت إشراف لجنة التدقيق وتوجيهات مجلس الإدارة وتتبع الإدارة القواعد التي تنظم عمليات الرقابة الداخلية بالشركة ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله ويؤكد فعاليتها.



يشغل السيد/ عرفان صادق منصب رئيس إدارة التدقيق منذ تعيينه في هذا المنصب بتاريخ 14 مايو 2014، وهو أيضاً ضابط الامتثال في الشركة ولديه المؤهلات التالية:

محاسب قانوني معتمد (FCCA)، المملكة المتحدة.

محاسب عام معتمد (CPA)، الولايات المتحدة الأمريكية.

محاسب مهني معتمد (CPA)، كندا.

مدقق داخلي معتمد (CIA)، الولايات المتحدة الأمريكية.

مكتشف تحايل معتمد (CFE)، الولايات المتحدة الأمريكية.

تساعد إدارة التدقيق الداخلي الشركة على تحقيق أغراضها عن طريق اتباع منهج منظم ومنضبط هدفه تقييم وتحسين كفاءة إدارة المخاطر، وأنظمة الرقابة، وعمليات الحوكمة.

في حال وجود مخالفات جوهرية تدخل ضمن اختصاصات إدارة التدقيق الداخلي أو مسائل يلزم الإفصاح عنها في التقرير السنوي، يتم إعداد تقارير بشأنها تقدم إلى لجنة التدقيق والتي تقوم باتخاذ التدابير اللازمة للتعامل مع كل من هذه الحالات، بما في ذلك قيام اللجنة بمطالبة إدارة الشركة بتقديم الإيضاحات الأساسية أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان التوصل إلى حل فعال.

في العام 2022، تسلّمت لجنة التدقيق تقارير ومذكرات من إدارة التدقيق الداخلي حول الفعالية التشغيلية، والتقارير المالية، والامتثال لسياسات الشركة، بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها. وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الإشراف على تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية ورفع اللجنة إلى مجلس الإدارة تفاصيل تقارير ومذكرات إدارة التدقيق الداخلي مع محاضر اجتماعات لجنة التدقيق لحفظها في سجلات المجلس. وبلغ عدد تقارير ومذكرات التدقيق المقدمة للجنة التدقيق 14 تقريراً.

10 المخالفات

لم ترتكب الشركة مخالفات جوهرية لدليل الحوكمة خلال العام 2022.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

11 تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

أطلقت الشركة، من خلال شركة "إعمار لإدارة المجمعات"، عدداً من المبادرات المتعلقة بتنمية المجتمع المحلي، ومنها على سبيل المثال:

- في محاولة لتعزيز روح المجتمع وتحقيق الهدف 15 من أهداف التنمية المستدامة "الحياة في البر"، ولتشجيع السكان على الاهتمام بشكل فعال بتجميل حدائقهم الخاصة، نظمت إعمار تحدي حدائق المجتمع لسكان مجمعات الفلل في "روعة الإمارات"، و"المرايح العربية 1 و2"، و"ريم"، و"بولو هومز"، و"دي هيلز استيت"، و"إعمار الجنوب".
- تقديرًا من إعمار للسكان الصغار ولقدراتهم المستقبلية في إحداث تأثير إيجابي على الإنسانية، أطلقت إعمار مسابقة "إيكو كيدز" (ECO Kids) للرسم من أجل التأكيد على أهمية الحفاظ على البيئة وتشجيع الإبداع لديهم. واستهدفت هذه المسابقة السكان الصغار من أجل زيادة الوعي لديهم بالكوكب والبيئة من خلال الفن.
- تلتزم "إعمار" برؤية دولة الإمارات العربية المتحدة في أن تصبح رائدة عالمياً في التنمية الخضراء من خلال تعزيز الصحة البيئية، واعتماد أساليب الإنتاج النظيف، والحد من التأثير البيئي. وتضمنت هذه المبادرة تركيب محطات شحن للسيارات الكهربائية في ستة مجمعات سكنية.
- أطلقت إعمار مبادرة "Kill the Bill" التي شجعت سكان مجمعات إعمار على تقليل استهلاكهم للكهرباء والمياه.

12 معلومات عامة

- أ. يُرجى مراجعة الملحق (هـ) المرفق بهذا التقرير لمعلومات حول سعر سهم الشركة في السوق في نهاية كل شهر خلال العام 2022.
- ب. يُرجى مراجعة الملحق (و) حول الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022.
- ج. يُرجى مراجعة الملحق (ز) حول توزيع ملكية المساهمين كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022.
- د. يُرجى مراجعة الملحق (ح) حول توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

هـ. يُرجى مراجعة الملحق (ط) حول قائمة المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة.

و. يُرجى مراجعة الملحق (ي) حول الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2022.

ز. يُرجى مراجعة الملحق (م) حول الصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2022 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة.

ح. نسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام 2020، و2021 و2022 هي كالآتي:

2020: 11%

2021: 7.1%

2022: 7.3%

ط. يُرجى مراجعة الملحق (ك) حول بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2022.

ك. ضوابط علاقات المستثمرين

اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

السيد/ ابهاي سينغفي

بيانات التواصل معه:

- رقم الهاتف: 04 362 7466

- البريد الإلكتروني: investor-relations@emaar.ae

الرابطة الإلكترونية لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:

- الرابط: <https://www.emaar.com/en/investor-relations>

ك. القرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2022 والإجراءات المتخذة بشأنها هي كالآتي:

بموجب قرار خاص، الموافقة على تعديل بعض المواد في النظام الأساسي للشركة للامتثال لأحكام قانون الشركات (تم نشر المواد المعدلة على الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني لسوق دبي المالي قبل تاريخ اجتماع الجمعية العمومية المذكور).

اسم سكرتير الشركة وتاريخ تعيينه:

تم تعيين السيّد/ رنا مطر كسكرتير للشركة بتاريخ 13 ديسمبر 2020.

انضمت رنا إلى الدائرة القانونية لشركة إعمار في مارس 2008. وتم تعيينها كسكرتير شركة إعمار. وبدأت رنا مسيرتها المهنية في العام 2000 مع مكتب "أبو سليمان وشركاه"، الرائد في مجال المحاماة والاستشارات القانونية في لبنان. ثم التحقت بالدائرة القانونية التابعة لبنك البحر المتوسط في لبنان في العام 2005 قبل انتقالها إلى دبي. درست رنا القانون في لبنان، وفرنسا، والولايات المتحدة الأمريكية. وهي تحمل شهادة الماجستير في القانون التجاري من جامعة القديس يوسف وجامعة "بانتيون أساس - باريس الثانية"، وشهادة الماجستير في القانون الأمريكي من جامعة واشنطن في سانت لويس بالولايات المتحدة الأمريكية. رنا عضو في نقابة المحامين اللبنانيين وهي تحمل شهادة أمين سر مجلس إدارة من "حوكمة".

قدّمت رنا استقالتها بتاريخ 5 أغسطس 2022 ونعمل حالياً على تعيين سكرتير جديد للشركة.



عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة



عائشة بنت بطي بن بشر
رئيسة لجنة الترشيحات والمكافآت



عبدالله العور
رئيس لجنة التدقيق



مدير إدارة الرقابة الداخلية (بالإنابة)

التاريخ: 27 مارس 2023

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (أ)

تقرير جدول أتعاب التدقيق

اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	"كويه بي إم جي" سيدهارت ميها
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	"كويه بي إم جي" 4 سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق لعام 2022 (بالدرهم)	250,000 درهم إماراتي
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق المالي لعام 2022 (بالدرهم)	322,400 درهم إماراتي
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت)	الأتعاب المهنية المتكبدة فيما يتعلق بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 مارس 2022، و30 يونيو 2022 و30 سبتمبر 2022 ومراجعة التقرير الموحد للعامين 2021 و2022.
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2022	اسم مدقق الحسابات: "إرنست ويونغ" أتعاب ومصاريف التدقيق للعام 2022 لشركة "دبي هيلز إستيت ذ.م.م.": 146,590 درهم إماراتي

الملحق (ب-1)

حضور اجتماعات اللجان التابعة لمجلس الإدارة وبدلات¹ الحضور المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة للعام 2022

الاسم	اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت		اجتماعات لجنة التدقيق		اجتماعات لجنة الاستثمار	
	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات
1 السيد/ عدنان كاظم	-	-	-	-	3	32,000
2 الدكتورة/ عائشة بنت بطي	1	12,000	4	40,000	-	-
3 السيد/ محمد علي العتار	-	-	-	-	-	-
4 السيد/ جمال بن ثنبة	-	-	-	-	3	30,000
5 السيد/ أحمد جاوه	1	10,000	-	-	2	20,000
6 السيد/ عبدالله العور	1	10,000	5	60,000	-	-
7 السيد/ خالد الحلوان	-	-	5	50,000	2	20,000

- تم حضور جميع الاجتماعات بصفة شخصية ولم يكن هناك أي حضور بالوكالة.

¹ بدلات الحضور بالدرهم الإماراتي

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (ب-2)

بيان بعدد حضور اجتماعات مجلس الإدارة

الاسم	الحضور
السيد / عدنان كاظم	5
الدكتورة/ عائشة بنت بطي	5
السيد/ محمد علي العتار	5
السيد/ جمال بن ثنية	5
السيد/ أحمد جاوه	5
السيد/ عبدالله العور	5
السيد/ خالد الحلين	5

- تم حضور جميع الاجتماعات بصفة شخصية ولم يكن هناك أي حضور بالوكالة.

الملحق (ج)

الهيكل التنظيمي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022



تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (د)

كبار الموظفين التنفيذيين

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2022 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2022 (درهم)
1	الرئيس التنفيذي المالي	26 مارس 2000	1,739,804	947,616
2	رئيس المشاريع	28 ديسمبر 2021	1,608,622	-
3	مدير أول تنفيذي، الشؤون القانونية	8 أبريل 2007 (غادر الشركة في 18 نوفمبر 2022)	583,038	-
4	المدير العام للمشاريع المشتركة	5 سبتمبر 2004	1,736,906	727,580
5	الرئيس السابق لاستراتيجية المبيعات	18 مارس 2018 (غادر الشركة في 8 مارس 2022)	172,500	-
6	رئيس قسم المبيعات	2 مارس 2022	1,113,610	-

الملحق (هـ)

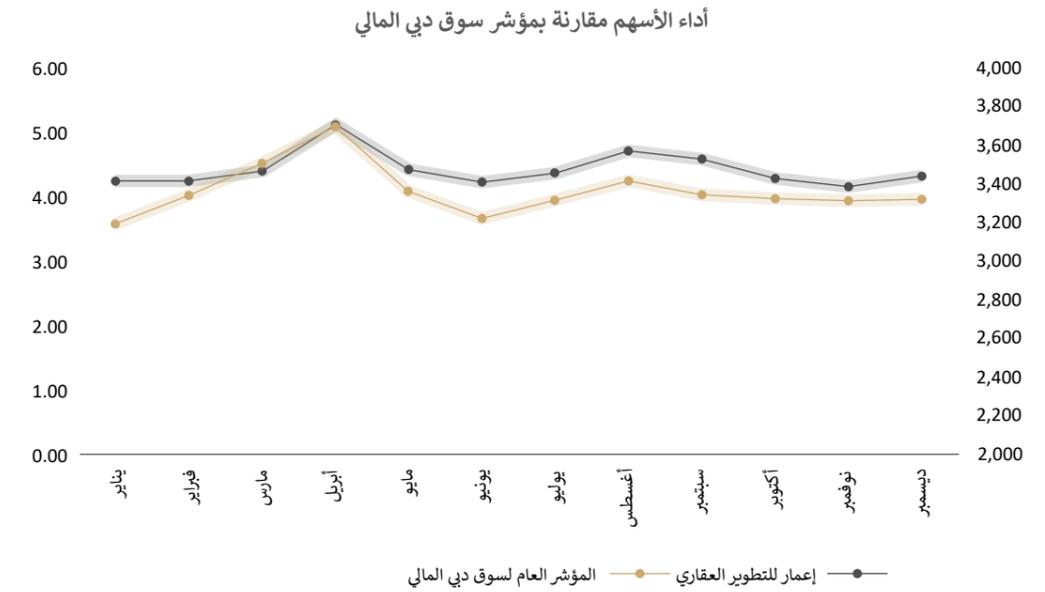
بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق وأعلى وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال العام 2022

2022	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	4.46	4.09	4.30
فبراير	4.50	4.21	4.28
مارس	4.58	4.14	4.45
أبريل	5.20	4.40	5.18
مايو	5.32	4.42	4.42
يونيو	4.60	4.23	4.24
يوليو	4.43	4.02	4.43
أغسطس	4.90	4.32	4.81
سبتمبر	5.14	4.42	4.59
أكتوبر	4.75	4.25	4.28
نوفمبر	4.58	4.12	4.18
ديسمبر	4.45	4.12	4.41

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (و)

الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022



الملحق (ز)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2022 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة (%)		
	أفراد	شركات	حكومة
محلي	4.3632%	84.0970%	0.0352%
خليجي	0.1416%	2.5402%	-
عربي	0.2856%	0.0092%	-
أجنبي	0.2478%	8.2803%	-
المجموع	5.0382%	94.9267%	0.0352%

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (ح)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	1,979	17,139,833	0.429%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	446	72,604,882	1.815%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	161	235,154,440	5.879%
أكثر من 5,000,000	32	3,675,100,845	91.878%
المجموع	2,618	4,000,000,000	100%

الملحق (ط)

المساهمون الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022

اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
إعمار العقارية ش.م.ع.	3,166,451,142	79.1613%
المجموع	3,166,451,142	79.1613%

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (ي)

الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2022

قامت شركة "إعمار للتطوير" بتوزيع جوائز أفضل وسيط عقاري للربع الأول، والربع الثاني والربع الثالث، وجوائز سنوية في العام 2022.

قامت شركة "إعمار للتطوير" بإطلاق المشاريع الكبرى التالية في العام 2022:

الشهر الذي تم فيه إطلاق المشروع	اسم المشروع	المجمّع الرئيسي
يناير	إيلي صعب 2	المرايح العربية 3
يناير	تاليا	ذا فالي
يناير	مبنى روزواتر	خور دبي
فبراير	بليس 2	المرايح العربية 3
فبراير	سانت ريجيس رزیدنسز	وسط مدينة دبي
مارس	كريك بالاس	خور دبي
مارس	لوتس	خور دبي
أبريل	جرين فيو 3	إعمار الجنوب
أبريل	أوركيد	خور دبي
يونيو	العنوان ذا باي	إعمار بيتشفرونت
يونيو	أورانيا	ذا فالي
يونيو	بارك فيلد	دبي هيلز إستيت
يونيو	سيجيت	مرسى راشد لليخوت
يونيو	كريك كريستنت	خور دبي
يونيو	آيلاند بارك	خور دبي
يوليو	لايم جاردنز	دبي هيلز إستيت
يوليو	مارينا شورز	مرسى دبي
أغسطس	هيلز بارك	دبي هيلز إستيت
أغسطس	بيتش جيت من العنوان	إعمار بيتشفرونت
أغسطس	العنوان هيلكريست	دبي هيلز إستيت
أكتوبر	رايا	المرايح العربية 3
أكتوبر	جولف هايتس	روعة الإمارات
نوفمبر	ذا كوف 2	خور دبي
نوفمبر	بارك هورايزون	دبي هيلز إستيت
نوفمبر	ذا رزیدنس برج خليفة	وسط مدينة دبي
ديسمبر	فلل فارم جاردنز في ذا فالي	ذا فالي
ديسمبر	سي سكيب	مرسى راشد لليخوت
ديسمبر	فلل فيرواي	إعمار الجنوب

الملحق (ك)

بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2022

1. برامج المواهب من إعمار لجميع الدرجات الوظيفية

- تعاقب القيادة والتدريب التنفيذي لمدة 6 أشهر (الدرجة 10 فما فوق) - تم استكمالها في دبي بمشاركة 6 قادة تنفيذيين.
- برنامج "هارفارد سبارك" (Harvard Spark Program) للقادة من الدرجة التاسعة فما فوق - برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 32 من أصحاب المراكز القيادية مع توفير موضوعات متعلقة بتنمية مهارات القيادة والإدارة.
- برنامج "Harvard Manage Mentor" للدرجتين السابعة والثامنة والموظفين الأفضل أداءً من الدرجة السادسة - برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 74 موظفاً مع توفير 42 وحدة تركّز على قيادة الذات، وقيادة الآخرين، وقيادة الأعمال.
- برنامج "لينكد إن" (LinkedIn) التعليمي للموظفين من الدرجة الخامسة فما فوق - تم تفعيل 166 مستخدماً مرخصاً للوصول إلى مجموعة واسعة من الوحدات ومقاطع الفيديو التعليمية. تم استكمال أكثر من 2600 دورة تدريبية على لينكد إن (LinkedIn) بنهاية ديسمبر 2022.

2. تنمية الموظفين

- تم وضع أكثر من 30 خطة تنمية فردية لجميع الموظفين المهمين الذين تم تحديدهم عبر الشركة، بما في ذلك أكثر من 5 خطط تنمية فردية للموظفين الإماراتيين.
- إطلاق منصة الوظائف الداخلية لتشجيع الموظفين على التقدّم للوظائف الداخلية والتنقّل بين الوظائف عبر الشركة.

3. التوطين

- إطلاق حملة التوطين للتركيز على توظيف الشباب من المواطنين الإماراتيين في مختلف شركات المجموعة، حيث تم توفير التدريب لـ 13 مواطناً إماراتياً في شهر ديسمبر لكي يلتحقوا بالعمل في يناير 2023.
- حضور معارض التوظيف الإماراتية حيث تم تجريب أداة توظيف تعتمد على الذكاء الاصطناعي بنجاح.
- إطلاق برنامج إدارة الخريجين الإماراتيين حيث تم بنجاح توظيف اثنين من أفضل الخريجين الإماراتيين في عام 2022.
- إطلاق برنامج التدريب الصيفي الإماراتي وتوفير التدريب الداخلي لمدة تتراوح من 8 أسابيع إلى 11 أسبوعاً لسبعة طلاب إماراتيين من أفضل الكليات في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

الملحق (ل)

بيان بتعاملات الأطراف ذات العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الواردة في البيانات المالية الموحدة للشركة لعام 2022

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة إذا كان للمجموعة القدرة، بشكل مباشر أو غير مباشر، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير كبير عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، أو العكس، أو إذا كانت المجموعة والطرف خاضعين لسيطرة مشتركة (المنشآت الشقيقة). وقد تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو كيانات أخرى.

تقوم المجموعة في السياق العادي للأعمال بإبرام تعاملات مع الأفراد والكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذات العلاقة. وتشمل الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة كبار موظفي الإدارة، والشركات المملوكة تحت سيطرة مشتركة، والمشاريع المشتركة، وغيرها.

المجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي كيان مملوك من قبل حكومة دبي ("الحكومة"). وتقوم المجموعة بإبرام تعاملات، في السياق العادي للأعمال، مع كيانات مملوكة للحكومة والكيانات التي يكون فيها لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة، أو سيطرة مشتركة، أو تأثير هام. ووفقاً للإعفاء المتاح في معيار المحاسبة الدولي رقم 24 (IAS 24)، اختارت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه التعاملات، التي تشكل في الأساس أنشطة تمويلية وتشغيلية بطبيعتها، والتي تم إبرامها في السياق العادي للأعمال بشروط تجارية.

تعاملات الأطراف ذات العلاقة

التعاملات المبيّنة أدناه هي أبرز تعاملات الأطراف ذات العلاقة التي تمت خلال السنة في السياق العادي للأعمال وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
497,317	640,899	الإيرادات (يرجى الرجوع إلى النقطة (2) أدناه)
489,943	368,131	المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (يرجى الرجوع إلى النقطة (1) أدناه)
40,355	86,220	تكلفة التمويل (يرجى الرجوع إلى النقطة (3) أدناه)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي أبرز أرصدة الأطراف ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم تضمينها فيه):

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		الشركة الأم:
1,631,162	1,299,008	الأصول الأخرى والذمم المدينة والودائع والدفعات المسبقة (يرجى الرجوع إلى النقطة (2) أدناه)
2,598,805	3,057,228	الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى (يرجى الرجوع إلى النقطتين (1) و(3) أدناه)
		المنشآت الشقيقة:
24,334	118,551	الأصول الأخرى والذمم المدينة والودائع والدفعات المسبقة
37,923	31,685	الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى

(1) تخصيص نفقات الشركة:

قامت الشركة الأم بتوفير مهام مؤسسية معينة للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه المهام للمجموعة. وشملت هذه المهام الموارد البشرية، والخزانة، وعلاقات المستثمرين، والتمويل والمحاسبة، والامتثال، وتكنولوجيا المعلومات، وامتثال الشركة والامتثال القانوني، وتطوير الأعمال والتسويق. ووفقاً لاتفاقية

العلاقة، تم تخصيص نفقات الشركة من قبل الشركة الأم على أساس نسبة 3% من إيرادات المجموعة. خلال السنة الماضية، انفتحت المجموعة والشركة الأم على تسوية مبلغ 2,520,438 ألف درهم مستحق الدفع من قبل المجموعة إلى الشركة الأم عن طريق المقاصة مقابل الذمم المدينة بقيمة 4,151,600 ألف درهم من الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2021. وهذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

(2) الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

تمثل بشكل رئيسي الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة في المشاريع التطويرية المخصصة للبيع ضمن مشروع "خور دبي". وكما هو متفق عليه في اتفاقية النقل الرئيسية (MTA)، قامت الشركة الأم بنقل خدمات التطوير المتعلقة بالمشروع التطويري المخصص للبيع في "خور دبي" إلى الشركة، والتي تتحمل الشركة تكاليف التطوير المتعلقة بها، بما فيها تكاليف البنية التحتية. وسيتم استرداد هذه الأرصدة وفقاً للشروط المتفق عليها في اتفاقية النقل الرئيسية.

(3) المبلغ المستحق الدفع للشركة الأم:

المبلغ المستحق للشركة الأم غير مضمون. ويتضمن ذلك مبلغاً وقدره 2.584.750 ألف درهم إماراتي (مقارنةً بمبلغ 2.584.750 ألف درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2021) والذي يحمل معدل

الملحق (م)

بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2022 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة

اسم الطرف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	قيمة المعاملة
إعمار العقارية ش.م.ع.	الشركة الأم الأساسية	الإيرادات (رسوم الإدارة)	640,899
		المصروفات البيعية والعمومية والإدارية	368,131
		تكلفة التمويل على الاقتراض/ القرض	86,220

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

تشكل الإيرادات الكبيرة المتراكمة للمجموعة والتي بلغت 41,344 مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وقطاع التطوير القوي بمثابة الدعامة الرئيسية التي تحقق النمو المستدام للأعمال في المستقبل. إن المسار المستمر للمجموعة من حيث عمليات الإطلاق الناجحة مكن "إعمار" من الحفاظ على نمو تصاعدي في الإيرادات والربحية. ستواصل المجموعة التركيز على معايير التنفيذ والتسليم في الوقت المحدد والنهج الذي يركز على العملاء. تواصل استراتيجيتنا توسيع محافظتنا من خلال تقديم منتجات مبتكرة وخطط رئيسية جديدة تضع أساس للنمو المستقبلي وخلق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا.

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح 24 حول البيانات المالية المؤخدة الإفصاح عن المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة. تم إبرام كافة المعاملات في سياق أنشطتنا الاعتيادية وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

أعضاء مجلس الإدارة	
السيد/ عدنان كاظم	(رئيس مجلس الإدارة)
الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر	(نائب رئيس المجلس)
السيد / محمد علي العبار	(عضو مجلس إدارة تنفيذي)
السيد/ جمال ماجد بن ثنية	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ أحمد جاوا	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ عبدالله محمد العور	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ خالد الحلوان	(عضو مجلس إدارة)

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات لسنة 2023 وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة وذلك أثناء اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

نيابة عن مجلس الإدارة



عدنان كاظم

رئيس مجلس الإدارة
دبي، الإمارات العربية المتحدة

16 مارس 2023

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركائها التابعة ("المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2022 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح منسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ 3.808 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، تم تخصيص مبلغ 381 مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة 3.808 مليون درهم. يتم تخصيص جزء من الأرباح إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.52 درهم للسهم الواحد، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي التالي للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد تخصيص حصة الاحتياطي القانوني وتوزيعات الأرباح المقترحة (شريطة الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي) إلى الأرباح المحتجزة. بلغ إجمالي أموال المساهمين المنسوبة لمالكي الشركة كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 18.297 مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة 2023

حققت المجموعة مبيعات عقارات خلال 2022 بمبلغ 30.713 مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وستواصل المجموعة التركيز على إطلاق مشاريع جديدة خلال عام 2023 لتعزيز الأعمال المستقبلية.

البيانات المالية المؤخدة

جدول المحتويات

صفحة

115	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
116	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
120	بيان الدخل الشامل الموحد
121	بيان المركز المالي الموحد
122	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
123	بيان التدفقات النقدية الموحد
124	إيضاحات حول البيانات المالية المؤخدة

تقرير مدقي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبّر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وعن أدائها المالي الموحد وتدققاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات لغرض التطوير ("العقارات")

راجع الإيضاحات 2-2 و 4-2 و 4 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء". تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق:	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛ قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛ قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وبقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال نقطة زمنية محددة وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشييد العقارات استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛ قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المُعين من قبل الإدارة والاتفاقيات الداعمة والمعلومات الأخرى ذات الصلة. في ما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا باختبار على أساس العينة، البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة هذه البنود مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة تكاليف الأعمال المنجزة؛ قمنا بالاستفسار من الإدارة بخصوص أي مخاوف أو نزاعات بشأن المبيعات والتصيلات من العملاء، إلى جانب حالة التعرض ومعدلات التعثر في السداد. علاوة على ذلك، قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتتبع عينة من معاملات التصيل للتحقق مما إذا كانت قد تم قيدها بشكل مناسب؛ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني الدولية للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير ("العقارات")

راجع الإيضاحات 2-2 و 2-4 و 11 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا
تحتفظ المجموعة بعقارات والتي تتضمن المشاريع المنجزة والمشاريع قيد الإنشاء وقطع الأراضي. يتم بيان العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والبيع.	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛ قمنا بالاستعانة بالفريق المختص في التقييم العقاري لدينا، والذين قاموا على أساس العينة، بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في التقييم والتحقق من الافتراضات الخاصة مثل تقديرات أسعار المبيعات وتكلفة الانجاز ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة المناسبة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛ قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة؛ أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ قمنا بتقييم ما إذا كانت هناك أي أسباب جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن يكون لها تأثير جوهرية على القيمة القابلة للتحقيق للعقارات؛ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.
تستعين المجموعة بمقيم خارجي مؤهل مهنياً لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لجزء كبير من عقاراتها. تتضمن عملية تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها. إن الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد تؤدي إلى تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، مما يتطلب من الإدارة أن تراقب عن كثب الافتراضات وتأثيرها على صافي القيمة القابلة للتحقيق..	<ul style="list-style-type: none"> يتطلب تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق قيام الإدارة بوضع تقديرات وأحكام مهمة. هذا إلى جانب وجود تقلبات في السوق، مما يستدعي التركيز بشكل محدد على التدقيق في هذا المجال حيث أن أي خطأ في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق يمكن أن يكون له تأثير جوهرية على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير المتكامل، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير المتكامل بعد تاريخ تقرير مدقي الحسابات.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لن نُعبّر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

في ما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خالصنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقي الحسابات هذا، إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تكون الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعترف بتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواءً أكانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في ما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت والأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نُؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني في ما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على هذه التهديدات أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية عند تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، فإننا نوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- 1) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- 2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
- 3) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

4) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛

5) كما هو مفصّل عنه في الإيضاح رقم 1 حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022؛

6) يبين الإيضاح رقم 24 حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

7) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترّع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، أيًا من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022؛

8) يبين الإيضاح 5 حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس

رقم التسجيل: 968

دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: 16 مارس 2023

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

كما في 31 ديسمبر 2022

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2021	2022	إيضاحات	
ألف درهم	ألفاً درهم		
15,601,892	11,540,904	4	الإيرادات
(9,867,194)	(6,357,238)	4	تكلفة الإيرادات
5,734,698	5,183,666		إجمالي الأرباح
(1,653,508)	(1,229,242)	5	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
124,098	381,198	6	إيرادات التمويل
(268,321)	(330,157)	7	تكاليف التمويل
60,659	85,242		إيرادات أخرى
234,884	174,371	13	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
4,232,510	4,265,078		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
4,232,510	4,265,078		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			المنسوبة إلى:
3,244,339	3,808,248		مساهمي الشركة
988,171	456,830	28	الحصة غير المسيطرة
4,232,510	4,265,078		
			ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:
0.81	0.95	21	- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2022

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2021	2022	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
5,688,655	11,362,760	8	النقد والأرصدة المصرفية
14,595,624	15,445,904	9	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
2,942,798	2,956,661	10	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
11,179,609	10,850,819	11	عقارات لغرض التطوير
979,729	912,518	12	قروض لائتلافات مشتركة
751,246	925,620	13	استثمارات في ائتلافات مشتركة
26,931	20,156	14	الممتلكات والآلات والمعدات
36,164,592	42,474,438		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
11,201,089	10,939,604	15	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
4,464,589	9,627,012	16	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
803,836	920,583	17	ذمم المحتجزات الدائنة
3,258,667	892,076	18	قروض وسلفيات تخضع لفائدة
21,035	23,609		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
19,749,216	22,402,884		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
4,000,000	4,000,000	19	رأس المال
1,179,790	1,560,615	20	الاحتياطي القانوني
9,313,015	12,736,538		الأرباح المحتجزة
14,492,805	18,297,153		
1,922,571	1,774,401	28	الحصة غير المسيطرة
16,415,376	20,071,554		إجمالي حقوق الملكية
36,164,592	42,474,438		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية المؤخذة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المؤخذة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المؤخذة من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالإبانة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	المنسوبة إلى مالكي الشركة				رأس المال ألف درهم	
		الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أرباح الشركة		
16,415,376	1,922,571	14,492,805	9,313,015	1,179,790	4,000,000	الرصيد في 1 يناير 2022	
4,265,078	456,830	3,808,248	3,808,248	-	-	أرباح السنة	
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	
4,265,078	456,830	3,808,248	3,808,248	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	
(3,900)	-	(3,900)	(3,900)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 24)	
(605,000)	(605,000)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة	
-	-	-	(380,825)	380,825	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 20)	
20,071,554	1,774,401	18,297,153	12,736,538	1,560,615	4,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2022	
13,499,766	2,247,400	11,252,366	6,397,010	855,356	4,000,000	الرصيد في 1 يناير 2021	
4,232,510	988,171	3,244,339	3,244,339	-	-	أرباح السنة	
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	
4,232,510	988,171	3,244,339	3,244,339	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	
(3,900)	-	(3,900)	(3,900)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 24)	
(1,313,000)	(1,313,000)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة	
-	-	-	(324,434)	324,434	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 20)	
16,415,376	1,922,571	14,492,805	9,313,015	1,179,790	4,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021	

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
4,232,510	4,265,078		أرباح السنة
			التعديلات على:
(234,884)	(174,371)	13	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
12,401	9,627	5	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
(1,262)	2,574		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي
268,321	330,157	7	تكاليف التمويل
(124,098)	(381,198)	6	إيرادات التمويل
4,152,988	4,051,867		النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
(4,838,665)	(600,223)		الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
(794,531)	(13,424)		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
3,289,979	321,608		عقارات لغرض التطوير
1,731,548	5,162,423		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
706,912	(422,681)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(50,788)	116,747		ذمم المحتجزات المدنية
4,197,443	8,616,317		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
13,802	130,703		إيرادات التمويل المستلمة
41,492	103,871		سداد قرض من قبل ائتلافات مشتركة
(2,930)	(2,852)	14	مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات
52,364	231,722		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(139,560)	(200,345)		تكاليف التمويل المدفوعة
600,000	4,556,668		قروض من مؤسسات مالية
(1,095,862)	(6,880,223)		سداد قروض لمؤسسات مالية
(1,313,000)	(605,000)		توزيعات الأرباح المدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
(3,900)	(3,900)	24	علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(1,952,322)	(3,132,800)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
2,297,485	5,715,239		الزيادة في النقد وما يعادله
3,307,800	5,605,285		النقد وما يعادله في بداية السنة
5,605,285	11,320,524	8,18	النقد وما يعادله في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1 معلومات حول الشركة

تم اعتماد تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً للقانون الاتحادي رقم 4 لسنة 2000 في 20 نوفمبر 2017 وتم إصدار شهادة التسجيل في 21 نوفمبر 2017. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. 9440، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم") وهي شركة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي. إن الشركة مدرجة أيضاً في سوق دبي المالي. تشكل الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

لم تقم المجموعة بالاستثمار في أي أسهم أو سندات خلال 2022 و 2021.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ 16 مارس 2023.

1.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

في 20 سبتمبر 2021، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 وأصبح سارياً في 2 يناير 2022. وقد أُلغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015. تُمنح الشركات مهلة سنة واحدة اعتباراً من 2 يناير 2022 من أجل الالتزام بأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021. قامت الجمعية العمومية السنوية للشركة في اجتماعها الأخير الذي عقد بتاريخ 21 أبريل 2022 بالموافقة على التعديلات على نظامها الأساسي من أجل الالتزام التام بالمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية. تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة المستخدمة.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية والتي تشكل نتائجها أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تكون متاحة بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة حتى تتماشى مع العرض المستخدم في هذه البيانات المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في 31 ديسمبر 2022. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

- (أ) عندما تمتلك المجموعة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- (ب) عندما تتعرض المجموعة إلى، أو تكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة،
- (ج) عندما تكون لدى المجموعة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على قيمة إيرادات الشركة.

عندما تكون للمجموعة حقوق أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا في حال أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغيرات في واحدة أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

الشركات التابعة

يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة (بصرف النظر عن نسبة الملكية) ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي للشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة، على أنها معاملات حقوق ملكية.

في ما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دي هيلز استيت د.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	50 %
إعمار ميناء راشد ديفلوبيمنت لمالكها إعمار للتطوير ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	100 %
ميناء راشد العقارية ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	100 % (راجع إيضاح 23)
إعمار جاردنز ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	100 %

الائتلافات المشتركة

إن الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بخلاف حقوقها في موجوداتها والتزاماتها في مطلوباتها حتى لو كانت نسبة الملكية 50% أو أكثر.

إن حصة الإيرادات / الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة منسوبة إلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة التجارية) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- توقف الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف الاعتراف بفروقات الصرف المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تعترف بأي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد؛
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون مناسباً.

يتم احتساب استثمار المجموعة في الائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تسجيل الاستثمارات في الائتلافات المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الائتلافات المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج ائتلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى الحد

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الذي يساوي حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم فيها حذف الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يكون فيه دليل على انخفاض القيمة.

2.2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

الأحكام

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الي العميل. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل 100%، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. ولتقدير ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، راعت الإدارة المعيار المفصل لتحديد التصنيف المشار إليه في المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية".

التقديرات والافتراضات

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص من أجل تحديد في ما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة بالمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد في ما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة لبعض الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرات الإدارة. ويشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والذمم الدائنة التجارية والأخرى وذمم المحتجزات المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء ومصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية. يتم تخصيصها بناءً على التقييم من قبل استشاري المشروع وأفضل تقديرات الإدارة لاستخدام موارد الشركة من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير القيمة القابلة للتحصيل للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الهامة بصورة فردية يتم تقدير هذه القيمة على أساس فردي. في ما يتعلق بالمبالغ التي لا تكون هامة في حالتها الفردية، ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها، يتم تقييمها بصورة جماعية ويتم رصد مخصص بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الذمم المدينة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات لاحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع والفعلي للموجودات. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة الأعمار المقدره للاستخدام وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك ماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

قياس سير الأعمال عندما يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس التزام سير الأعمال حيث يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن الاعتراف به.

تكاليف إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذه التقديرات على تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية مقابل الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن القيمة الدفترية من غير الممكن تحصيلها. عند احتساب القيمة من الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدره القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً لتكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيم العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار.

إن تقرير المقيّم الخارجي حول تقييم العقارات لغرض التطوير لدى المجموعة لفت الانتباه إلى حقيقة أن مجموعة من الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد زادت من احتمال حدوث تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، ما يتطلب من الإدارة مراقبة التقييم عن كثب وتتبع كيفية استجابة المشاركين في السوق لتقلبات السوق الحالية.

أجرت الإدارة تقيماً دقيقاً للموجودات، وهي، في ظل البيئة الحالية، على قناعة بالافتراضات المطبقة والتقييمات المعلنة. وستواصل الإدارة مراقبة تأثير هذا الوضع المتطور عن كثب لتقييم تأثيره على المجموعة، إن وجد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3.2 التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2022، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. في ما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2022

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة	تاريخ التفعيل
إعفاءات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021 (تعديلات على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	1 أبريل 2021
العقود المحملة بالتزامات - تكلفة انجاز العقد (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37)	1 يناير 2022
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2018 - 2021.	1 يناير 2022
الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المزمع (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16).	1 يناير 2022
مراجع الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار رقم 3 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).	1 يناير 2022

لم يكن لهذه التعديلات / التحسينات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

المتطلبات اللاحقة	تاريخ التفعيل
تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8)	1 يناير 2023
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1).	1 يناير 2023
المعيار رقم 17 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين" والتعديلات على المعيار رقم 17 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين".	1 يناير 2023
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 2)	1 يناير 2023
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12)	1 يناير 2023
التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: التحول وتاريخ السريان والإجراءات الواجبة (ورقة جدول الأعمال 12ج))	1 يناير 2024
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو اثنتاه المشترك (تعديلات على المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28).	تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير مسمى

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

الخطوة رقم 1: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرّف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

الخطوة رقم 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الخطوة رقم 5: الاعتراف بالإيرادات عند (أو بمجرد) وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تعتبر المجموعة أنها أوفت بالتزام الأداء، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- قيام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المترتبة على أداء المجموعة لالتزاماتها بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- ترتب على أداء المجموعة إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين الأصل؛ أو
- لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق واجب النفاذ لأداء الدفعات مقابل الالتزامات التي تم الوفاء بها حتى تاريخه.

في ما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم ينطبق عليها أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء من خلال تسليم السلع التي وعدت بها، تقوم بتسجيل الأصل الخاص بالعقد على أساس قيمة المقابل المحقق من الوفاء بالالتزام. عندما يزيد المبلغ المقبوض من العميل على مبلغ الإيرادات المعترف بها، ينشأ التزام خاص بالعقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو مستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد في ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها. يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، بصورة معقولة.

الإيرادات من بيع الأراضي

يتم الوفاء بالتزام الأداء في ما يتعلق ببيع الأرض في نقطة زمنية يكون فيها العميل قادراً على استخدام قطعة الأرض.

عند الاعتراف بإيرادات مقابل قطعة أرض محددة، يتم بيان تكلفة البنية التحتية المخصصة لقطعة الأرض كتكلفة الإيرادات في بيان الدخل الشامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. ستواصل المجموعة مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الهامة هذه لتحديد وضعها الضريبي وقابلية تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة، سواء من منظور الضرائب الحالية أو المؤجلة، بمجرد تطبيق القانون بشكل فعلي.

الحد الأدنى العالمي

في ديسمبر 2021، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية مشروع تشريعي، تلاه إصدار توجيهي مفصل في مارس 2022، والمتوقع تطبيقه في 135 موقع جغرافي، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، التي وقعت على الاتفاقية. لتعديل قوانين الضرائب المحلية الخاصة بهم بما يتوافق مع الحد الأدنى العالمي للضرائب. بمجرد صدور التغييرات على قوانين الضرائب في أي موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة أو تطبيقها بشكل فعلي، قد تخضع المجموعة للحد الأقصى للضريبة. تراقب الإدارة مستجدات الإجراءات التشريعية في كل موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة. في 31 ديسمبر 2022، لم يكن لدى المجموعة معلومات كافية لتحديد التأثير الكمي للفترة الحالية.

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة (التي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسملة) ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مراكز البيع (الدرجة ضمن الأراضي والمباني)	10-1 سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	2 - 5 سنوات
سيارات	3 - 5 سنوات
أثاث وتركيبات	2 - 5 سنوات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم بصورة دورية مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

تتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عنصر من أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات والذي يتم احتسابه بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية الخاصة بالعنصر الذي تم استبداله. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالبنود ذات الصلة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة المصروفات الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الموحد عند تكبدها.

تتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات مقابل الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية

تحصيل قيمتها الدفترية. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. تتمثل القيمة القابلة للاسترداد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع ممتلكات وآلات ومعدات أثناء سير الأعمال العادية بينما تتمثل القيمة من الاستخدام في القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها عند نهاية مدة استخدامها.

يتم قيد عكس خسائر انخفاض القيمة، بخلاف الشهرة التجارية، والمعرّفات به في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للممتلكات والآلات والمعدات لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛
- تكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى المنسوبة بشكل مباشر.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المعترف بها في بيان الدخل الشامل الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المصروفة على العقارات المبيعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المبيعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

الاستثمارات في اثتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات الائتلاف المشترك. عندما يكون هناك تغير معترف به مباشرة في

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بنود الدخل الشامل الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، ضمن بيان الدخل الشامل الموحد أو ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والائتلاف المشترك، إلى مدى حصة المجموعة في الائتلاف المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للائتلاف المشترك لنفس فترة التقرير الخاصة بالمجموعة. يتم إجراء تعديلات، حيثما يكون مناسباً، لجعل السياسات المحاسبية الخاصة بالائتلاف المشترك متوافقة مع السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة في ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة استثمارها في الائتلافات المشتركة. تحدد المجموعة عند تاريخ كل تقرير، ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى انخفاض قيمة الاستثمار في الائتلاف المشترك. في حال وجود مثل هذا الدليل تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض على أنها الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للائتلاف المشترك والقيمة الدفترية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد.

في حال فقدان النفوذ الجوهري على الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة والاعتراف به. يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للائتلاف المشترك بعد فقدان النفوذ الجوهري وبين القيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد، ضمن بيان الدخل الموحد. عندما يشكل الاستثمار المتبقي في الائتلاف المشترك تأثيراً جوهرياً يتم احتسابه على أنه استثمار في شركة زميلة.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية بند الموجودات المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

الموجودات المالية

يتم الاعتراف وإيقاف الاعتراف بكافة الموجودات المالية في تاريخ المعاملة عندما يكون شراء أو بيع الموجودات المالية بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد في السوق ذات الصلة. يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عند نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق بالنسبة للموجودات وأسعار العروض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

تتمثل القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع القصيرة لدى المؤسسات الائتمانية في قيمتها الدفترية. تتمثل القيمة الدفترية في تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. يتم تقدير القيمة العادلة للودائع التي ترتب عليها فوائد ثابتة باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة في تاريخ التقرير.

تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقبية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها التدفقات النقدية التي هي فقط عبارة عن دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعتبر الأداة المالية "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمُصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 – الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المُصدر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

استثمارات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الموجودات المالية التي تعتبر استثمارات حقوق الملكية، بالقيمة العادلة إما من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو ستخذه عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض المتاجرة وفي هذه الحالة يتعين قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم قيد إيرادات توزيعات الأرباح من كافة استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند استحقاق الدفعة الخاصة بها، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بهذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية غير المدرجة كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى.

أدوات الدين

يتم أيضاً قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- إذا تم الاحتفاظ ببند الموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- إذا نتجت عن البنود التعاقدية لأداة الدين في تواريخ معينة تدفقات نقدية عبارة فقط عن دفعات المبلغ الأساسي والفوائد على المبلغ الأساسي القائم.

النقد وما يعادله

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع قصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل، صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بقيمة الفاتورة الأصلية (ما لم تكن عنصر تمويل هام) ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. عندما تصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحويل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم لاحقاً إدراج المبالغ المحصلة التي تم شطبها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.

في تاريخ التقرير ووفقاً لشروط الاتفاقات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

إن القيمة العادلة للموجودات المالية بعملات أجنبية يتم تحديدها بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف ببند صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فإنه يتم الاعتراف بأي من بنود صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل الموحد وبنود الدخل الشامل الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبند الموجودات ويتم الاعتراف بها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد.

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

إن بند الموجودات المالية (أو حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالية أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم إيقاف الاعتراف به عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب "ترتيب تمرير"،
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من بند الموجودات وإما:

- حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات
- لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم إذا وإلى أي مدي احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، يتم الاعتراف ببند الموجودات إلى الحد الذي يستمر فيه ارتباط المجموعة ببند الموجودات. ويُقاس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداده، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين وموجودات العقود غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي لبند الموجودات.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسائر مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند الموجودات المالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وقد وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتمت تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً بند الموجودات المالية متعترراً عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب بند الموجودات المالية عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض في القيمة. يعتبر أن الأصل المالي قد تعرض 'لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لبند الموجودات المالية.

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- أزمة مالية حادة يواجهها المصدر
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن 90 يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناء على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم في ما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي (بخلاف المخزون وموجودات العقود موجودات الضرائب المؤجلة) قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله لبند الموجودات. إن مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة لبند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لبند الموجودات الفردي، إلا إذا كان بند الموجودات لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لبند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر بند الموجودات منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للقيمة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقتصرة على بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتسابات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد في مجموعات المصروفات التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة تجارية مخصصة للوحدات المنتجة للنقد ثم لتخفيض القيم الدفترية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة التجارية، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد في ما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله منذ الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة الأخير. إن عملية العكس محدودة لكيلا تزيد القيمة الدفترية لبند الموجودات عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا تزيد عن القيمة الدفترية التي سيتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة لبند الموجودات في سنوات سابقة. يتم الاعتراف بذلك العكس في بيان الدخل الشامل الموحد.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدنية ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس ازدياد الفائدة وتخفيض دفعات الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات ذو الصلة.

القروض والسلفيات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة المنسوبة لها مباشرة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، ويتم الاعتراف بمصروفات الفائدة على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة سعر الفائدة الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لبند مطلوبات مالية وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدر من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهائها. تقوم المجموعة أيضاً باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزامات مالية جديدة تستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية التي تم تحديدها والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مقترضة) في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد في حال وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المعترف بها وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بشكل متزامن.

تعويضات نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصصات للمبالغ الواجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ مستحقة الدفع عن هذه المزايا إلى الراتب النهائي وطول مدة خدمة الموظفين شرط إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

بخصوص الموظفين المؤهلين ومواطني مجلس التعاون الخليجي المؤهلين من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد كبنود موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد صافية من أي تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المتوجبة لسداد الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام سعر ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام، يتم عكس المخصص.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الاستثمار في الأوراق المالية والتحوطات، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع بند موجودات أو دفعه لتحويل بند مطلوبات في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن المعاملة لبيع بند الموجودات أو لتحويل بند المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي لبند الموجودات أو بند المطلوبات أو في السوق الأكثر تفضيلاً لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

إن القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات يتم قياسها باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

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

بخصوص الاستثمارات المتداولة في الأسواق المالية النشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق.

إن القيمة العادلة للبنود ذات الفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط ودرجة مخاطر مشابهة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم غير متداولة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناءً على توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الآجلة ذات الاستحقاقات المشابهة.

يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات سعر الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأدوات المشابهة.

تقوم المجموعة باستخدام أساليب التقييم المناسبة في الظروف حيث تكون المعلومات الكافية متوفرة لقياس القيمة العادلة، والاستفادة بالحد الأقصى من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن تسلسل القيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3 - المستوى 1 - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

- المستوى 2 - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى 1 والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

- المستوى 3 - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات في التسلسل بإعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

لأغراض الإفصاحات عن القيمة العادلة، حددت المجموعة أصناف الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخواص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

المعلومات القطاعية

3 - لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهي قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط تقوم بإصدار تقارير بشأنه. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاع أعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال

تتعلق الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة بقطاع تطوير العقارات في المجموعة.

القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي، فإن النتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

4 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		الإيرادات
13,544,912	10,227,256	بيع الوحدات السكنية
2,056,980	1,313,648	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير
15,601,892	11,540,904	
		تكلفة الإيرادات
9,307,350	6,161,970	تكلفة الوحدات السكنية
559,844	195,268	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
9,867,194	6,357,238	

في ما يلي تقسيم الإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
14,100,874	10,945,336	- على مدى فترة زمنية
1,501,018	595,568	- عند نقطة زمنية معينة
15,601,892	11,540,904	

5 مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
792,907	459,563	مصروفات البيع والتسويق
140,030	136,363	رواتب ومصروفات ذات علاقة
80,963	101,926	مصروفات إدارة العقارات
12,401	9,627	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح 14)
627,207	521,763	مصروفات أخرى
1,653,508	1,229,242	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (لا شيء).

6 إيرادات التمويل

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
13,221	131,141	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة وعند الطلب لدى البنوك
110,877	250,057	إيرادات تمويل أخرى (1)
124,098	381,198	

(1) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إيرادات تمويل عند عكس ذمم مدينة طويلة الأجل بمبلغ 250.057 ألف درهم (2021: 110.296 ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7 تكاليف التمويل

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
94,032	173,606	تكاليف التمويل - قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح 24)
174,289	156,551	تكاليف تمويل أخرى (1)
268,321	330,157	

(1) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ 131.594 ألف درهم (2021: 157.212 ألف درهم).

8 النقد والأرصدة المصرفية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
991	788	النقد في الصندوق
5,687,664	10,591,523	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
-	770,449	ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
5,688,655	11,362,760	

يبلغ النقد وما يعادله كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 11.320.524 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5.605.285 ألف درهم) وذلك بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً إيضاح 18.

إن النقد لدى البنوك يحقق فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في 31 ديسمبر 2022 تم الاحتفاظ بمبلغ 10.567.498 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5.624.497 ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. إن هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

9 الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
753,848	568,847	الذمم المدينة التجارية
		مبالغ مستحقة القبض خلال 12 شهراً، صافي
		الذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير
4,988,216	5,207,495	ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير خلال 12 شهراً
8,853,560	9,669,562	ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير بعد 12 شهراً، صافي
13,841,776	14,877,057	
14,595,624	15,445,904	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير المبنية أعلاه صافية من مبلغ 20.977 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 48.497 ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من 90 يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

في ما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
48,497	48,497	الرصيد في بداية السنة
-	(27,520)	شطب خلال السنة
48,497	20,977	الرصيد في نهاية السنة

في ما يلي تحليل أعمار صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير في 31 ديسمبر:

متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة				غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة		الإجمالي ألف درهم	
أكثر من 90 يوم ألف درهم	من 61 إلى 90 يوم ألف درهم	من 31 إلى 60 يوم ألف درهم	أقل من 30 يوم ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
335,250	32,451	49,265	151,881	14,877,057	15,445,904	2022	
419,268	23,644	62,975	247,961	13,841,776	14,595,624	2021	

تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة التي يتجاوز عمرها عن 90 يوماً مخصص لخسائر انخفاض القيمة بمبلغ 20.977 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 48.497 ألف درهم)

راجع إيضاح رقم 27 (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير ولم تتأخر ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

10 موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,655,496	1,417,559	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
783,683	934,159	عمولة المبيعات المؤجلة (1)
429,017	497,418	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين
46,069	60,202	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل (صافي)
3,856	5,208	مصرفات مدفوعة مقدماً
24,677	42,115	ذمم مدينة وودائع أخرى
2,942,798	2,956,661	

تستحق الموجودات والذمم المدينة والودائع الأخرى والمصرفات الأخرى المدفوعة مقدماً خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير.

(1) يتم إطفاء مصرفات عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

11 عقارات لغرض التطوير

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
14,469,588	11,179,609	الرصيد في بداية السنة
6,577,215	6,026,296	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة
(9,867,194)	(6,355,086)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة
11,179,609	10,850,819	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع خلال سير الأعمال الاعتيادية يتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض؛
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية؛ و
- تكاليف الإقراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية، ضريبة تحويل العقارات وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم تخصيص تكاليف البنية التحتية المشتركة لعدة مشاريع وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي تم تثبيتها. تقدر دورة التطوير لبعض العقارات لغرض التطوير بأكثر من عشر سنوات.

تم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 رسملة مبلغ 7.716 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5.205 ألف درهم) على أنه تكلفة اقتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

12 قروض لائتلافات مشتركة

2021	2022	
ألف درهم	ألف درهم	
843,493	837,483	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م.*
136,236	75,035	أولد تاون فيوز ذ.م.م
979,729	912,518	

إن القروض المقدمة إلى ائتلافات مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد وفقاً لشروط الاتفاقية ولا ترتب عليها أي فائدة.

* يشمل ذلك 769,483 ألف درهم (2021: 812,493 ألف درهم) والتي من المتوقع استردادها بعد 12 شهراً من تاريخ التقرير.

13 استثمارات في ائتلافات مشتركة

2021	2022	
ألف درهم	ألف درهم	
299,270	406,302	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (1)
234,536	234,538	زعبيل سكوير ذ.م.م (2)
217,440	284,780	أولد تاون فيوز ذ.م.م (3)
751,246	925,620	صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة

(1) خلال سنة 2015، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 9 مايو 2016 وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة 50%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. راجع كذلك الإيضاح (2).

(2) بتاريخ 9 يناير 2017، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع شركة مراس زعبيل المملوكة لشركة مراس فننشر ون بيرسن ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة 50% في شركة الائتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير").

(3) بتاريخ 15 مايو 2018، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف مشترك مع بعض مالكي أراضي مجمع برج خليفة الرئيسي بهدف تطوير الأرض وبيع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 25.61% في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2021	2022		
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	زعبيل سكوير ذ.م.م
61.25%	61.25%	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
868,355	-	215,386	1,083,741	الإيرادات
214,064	-	109,942	324,006	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
214,064	-	109,942	324,006	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
107,032	-	67,339	174,371	حصة المجموعة من أرباح السنة

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
989,956	-	492,624	1,482,580	الإيرادات
202,655	-	218,053	420,708	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
202,655	-	218,053	420,708	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
101,327	-	133,557	234,884	حصة المجموعة من أرباح السنة

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من الائتلافات المشتركة. (2021: لا شيء).

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022 للائتلافات المشتركة للمجموعة:

إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
2,198,309	643,984	674,536	3,516,829	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة 902.550 ألف درهم)
1,385,705	174,909	209,589	1,770,203	إجمالي المطلوبات
812,604	469,075	464,947	1,746,626	صافي الموجودات
406,302	234,538	284,780	925,620	حصة المجموعة في صافي الموجودات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18 قروض وسلفيات خاضعة لفائدة

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
3,260,508	3,715,197	الرصيد في بداية السنة
4,598,904	683,370	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
(6,963,593)	(1,138,059)	ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة
895,819	3,260,508	الرصيد في نهاية السنة
(3,743)	(1,841)	ناقصاً: الجزء غير المطفاً من التكاليف المنسوبة مباشرة
892,076	3,258,667	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة
		بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:
42,236	3,059,265	خلال 12 شهراً*
849,840	199,402	بعد 12 شهراً
892,076	3,258,667	

حصلت المجموعة خلال 2019 على تسهيل ائتمان متجدد لمدة 6 سنوات ("التسهيل") بقيمة 1,000,000 ألف دولار أمريكي (3,673,000 ألف درهم). يخضع التسهيل الائتماني المتجدد غير المضمون لمعدل فائدة 3 أشهر لبيور (سعر الفائدة المعروض بين البنوك العاملة في لندن) زائداً 25.1% سنوياً. خلال السنة الحالية، تمت تسوية المبلغ المستحق من التسهيل القديم بالكامل.

حصلت المجموعة خلال السنة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ 3.673.000 ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل فائدة 1 أو 3 أشهر لبيور (سعر الفائدة المعروض بين البنوك العاملة في لندن) زائداً هامش بنسبة 1%. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ المستحق من التسهيلين 853.583 ألف درهم.

كما حصلت المجموعة خلال السنة على تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ 600.000 ألف درهم. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زائداً 1% سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بسحب أو الحصول على أي مبلغ من هذا التسهيل.

كما في 31 ديسمبر 2022، تم إدراج مبلغ 42.236 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 83.370 ألف درهم) ضمن القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة حيث يمثل ذلك المبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويستحق سدادها عند الطلب.

19 رأس المال

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
8,000,000	8,000,000	رأس المال المصرح به: 8.000.000.000 سهم بقيمة 1 درهم لكل سهم (2021: 8.000.000.000 سهم بقيمة 1 درهم لكل سهم)
4,000,000	4,000,000	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: 4.000.000.000 سهم بقيمة 1 درهم لكل سهم (2021: 4.000.000.000 سهم بقيمة 1 درهم لكل سهم)

20 الاحتياطي القانوني

وفقاً للمادة 61 من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم 241 من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تخصيص 10% من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى 50% من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ 380.825 ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (31 ديسمبر 2021: 324.434 ألف درهم).

21 ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة المنسوبة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح المخفف للسهم بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم هي كما يلي:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
3,808,248	3,244,339	الربحية:
		الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
4,000,000	4,000,000	عدد الأسهم بالآلاف
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
0.95	0.81	ربحية السهم:
		- ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)

22 الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ 5.587.887 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 6.351.465 ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

23 الارتباطات

كما في 31 ديسمبر 2022، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ 5.997.623 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 4.384.786 ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المبرمة بين المجموعة وميناء راشد، لدى المجموعة التزام بدفع 30% من الأرباح المستقبلية على مدى دورة حياة مشروع ميناء راشد.

كان هناك بعض المطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن تنتج عنها التزامات جوهرية لم يتم رصد مخصص بشأنها.

24 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كانت لدى المجموعة القدرة، مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير جوهري عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس بالعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف للسيطرة المشتركة (منشآت شقيقة). يمكن أن تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت أخرى.

تبرم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية معاملات مع الأفراد والكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة. تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة موظفي الإدارة الرئيسيين والشركات المملوكة تحت سيطرة مشتركة والائتلافات المشتركة وغيرها.

إن الشركة الأم للمجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوكة من قبل حكومة دبي ("الحكومة"). تدخل المجموعة في معاملات، في سياق الأعمال الاعتيادية، مع كيانات ومنشآت مملوكة للحكومة يكون لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير هام. وفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 24، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، والتي

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

هي في الأساس ذات طبيعة تمويلية وأنشطة تشغيلية ذات صلة، ويتم دخول فيها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط تجارية.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال السنة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الأطراف ذات العلاقة، والتي تمت خلال سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

2021	2022	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة الأم:
		الإيرادات (راجع (2) أدناه)
497,317	640,899	
		مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (1) أدناه)
489,943	368,131	
		تكلفة التمويل (راجع (3) أدناه)
40,355	86,220	
		المنشآت الشقيقة:
		مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
64,607	66,503	
		مصروفات تطوير العقارات
52,618	72,418	
		الائتلافات المشتركة:
		الإيرادات
38,525	21,987	
		أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
1,046	328	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

في ما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها):

2021	2022	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة الأم:
		موجودات ودمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً (راجع (2) أدناه)
1,631,162	1,299,008	
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (1) و(3) أدناه)
2,598,805	3,057,228	
		المنشآت التابعة:
		موجودات ودمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
24,334	118,551	
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
37,923	31,685	

(1) تخصيص مصروفات الشركة:

قدمت الشركة الأم بعض المهام التجارية للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه المهام إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزينة وعلاقات المستثمرين وقسم الشؤون المالية والمحاسبة وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. وفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص المصروفات التجارية من قبل الشركة الأم على أساس نسبة 3% من إيرادات المجموعة. وخلال السنة السابقة، اتفقت المجموعة والشركة الأم على تسوية مبلغ 2.520.438 ألف درهم مستحق الدفع من قبل المجموعة إلى الشركة الأم عن طريق المقاصة مقابل ذمم مدينة بمبلغ 4.151.600 ألف درهم من الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2021. وهذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(2) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم في ما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد بموجبها الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية. وسيتم استرداد هذه الأرصدة وفقاً للشروط المتفق عليها في اتفاقية التحويل الرئيسية.

(3) المبالغ مستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ مستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وتتضمن مبلغ 2.584.750 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 2.584.750 ألف درهم) ترتب عليه فائدة بواقع 3 أشهر ليبرور زائداً 4. 1% سنوياً. راجع أيضاً إيضاح 15. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ 1.350.000 ألف دولار أمريكي (4.958.550 ألف درهم).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

2021	2022	
ألف درهم	ألف درهم	
42,142	35,474	تعويضات قصيرة الأجل
1,888	2,709	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
44,030	38,183	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا 32 موظف (31 ديسمبر 2021: 34 موظف).

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بمبلغ 3.900 ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة 2021 حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد بتاريخ 21 أبريل 2022 (2021: 3.900 ألف درهم).

25 القيم العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض إلى الائتلافات المشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والسلفيات التي ترتب عليها فوائد والذمم الدائنة التجارية ودمم المحتجزات الدائنة والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيمة العادلة للأدوات المالية بالمبالغ التي يمكن بها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية بشكل كبير وذلك بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

26 توزيعات الأرباح

يقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.52 درهم للسهم الواحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 شريطة موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

لم يوافق مساهمو الشركة على دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 21 أبريل 2022.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

27 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان،

(ب) مخاطر السوق، و

(ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرّض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

لدى مجلس الإدارة مسؤولية شاملة لإنشاء ومراقبة إطار عمل لإدارة مخاطر المجموعة. إن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة وتقديم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالية لدى المجموعة يمثّل مزيجاً من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض الأماكن وسياسات إدارة المخاطر غير الرسمية في أماكن أخرى. إن سياسات إدارة مخاطر المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) يتم وضعها لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة ومراقبة المخاطر والتقيد بتلك الحدود. وتخضع سياسات وأنظمة إدارة المخاطر للمراجعة بصورة دورية لإدراج التغيرات في أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر في ما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. إن لجنة التدقيق لدى المجموعة تتلقى المساعدة في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد ودمم المحتجزات الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير والقرض إلى المشاريع المشتركة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة عن عملياتهم.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

(أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية لدى المجموعة إذا عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة من العملاء والأطراف ذات علاقة بما في ذلك الائتلافات المشتركة والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير وما إلى ذلك

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، بما في ذلك المخاطر الأساسية لمجال العمل والبلد التي يعمل بها العملاء لها تأثير أقل على المخاطر الائتمانية.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. وهذه الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. إلا أنه لا يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري إلا بعد تحصيل جميع الأقساط. تخضع الأقساط المستحقة إلى الرقابة بشكل مستمر، ما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير وما إلى ذلك. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء ذات أنماط خسائر مماثلة. يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولة المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. ستقوم المجموعة بمعايرة الجدول لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بناءً على معلومات مستقبلية.

تتعلق المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنتج في أثناء سير الأعمال العادية بالحد الأدنى من مخاطر الائتمان.

الموجودات المالية والودائع النقدية الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل النقد والأرصدة المصرفية والقروض إلى ائتلافات مشتركة والذمم المدينة والودائع الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل مع الأخذ بعين الاعتبار أن الحد الأقصى للخسارة يساوي المبلغ المدرج لهذه الموجودات.

تتم إدارة المخاطر الائتمانية من الأرصدة البنكية والمؤسسات المالية من قبل خزينة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض للمخاطر الائتمانية عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة فقط. ومع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة فشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

بلغ إجمالي الموجودات بالتكلفة المطفأة 29.198.551 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 22.970.076 ألف درهم).

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الائتلافات المشتركة. للحصول على تفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، راجع الإيضاح رقم 22 حول البيانات المالية الموحدة.

تركيزات المخاطر الزائدة

تنتج التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل عندهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته.

من أجل تجنب تركيزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة، وبالتالي تتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها. تستخدم المجموعة تحوطات نوعية لإدارة تركيزات المخاطر على مستوى العلاقة وقطاع العمل.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

(ب) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر نتيجة تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة التي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية المحتفظ بها. تتأثر الأدوات المالية بأسعار السوق التي تشمل القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والودائع. والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق من خلال مؤشرات مقبولة وتحقيق أفضل العوائد.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق تتعلق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة مع أسعار الفائدة المتغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة لديها بالحصول على محفظة متوازنة من القروض والسلفيات ذات الأسعار الثابتة والمتغيرة. إن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة يتم إعادة تسعيرها على فترات أقل من سنة وإن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الثابتة يتم تثبيتها إلى حين استحقاق الأداة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالافتراض من المؤسسات المالية.

يبين الجدول التالي الحساسية نحو التغيرات الممكنة في أسعار الفائدة، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال تأثير أسعار القروض المتغيرة).

2021	2022		التغير في نقاط الأساس	القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد
	حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم	التغير في نقاط الأساس		
32,605	±100	8,958	±100	
25,848	±100	25,848	±100	الذمم الدائنة التجارية والأخرى

إن حساسية سعر الفائدة المبينة أعلاه تتعلق بصورة رئيسية بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المقومة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة نظراً لأنه ليس لدى المجموعة أي تعرضات صافية جوهرية بخصوص الموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بعملة أخرى غير الدرهم.

ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر التي تكون فيها المجموعة غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. وهذه الطريقة تأخذ في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثال: الذمم المدينة التجارية وموجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

إن التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة تتم مراقبتها بصورة مركزية تحت إشراف خزينة المجموعة. وإن الهدف من هذا النظام المركزي هو زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة لأقصى حد ممكن. إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات على المكشوف من البنوك والقروض البنكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض من الشركة الأم، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

لدى المجموعة حالياً نقد كافٍ عند الطلب لتلبية المصروفات التشغيلية المتوقعة بما في ذلك خدمة الالتزامات المالية.

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

كما في 31 ديسمبر 2022

المطلوبات المالية	أقل من سنة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	86,648	941,324	-	1,027,972
ذمم المحتجزات الدائنة	600,127	320,456	-	920,583
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	5,820,307	4,853,338	456,097	11,129,742
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	6,507,082	6,115,118	456,097	13,078,297

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

كما في 31 ديسمبر 2021

المطلوبات المالية	أقل من سنة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	3,118,690	212,858	-	3,331,548
ذمم المحتجزات الدائنة	452,835	351,001	-	803,836
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	6,902,326	3,829,124	767,309	11,498,759
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	10,473,851	4,392,983	767,309	15,634,143

د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على الأسهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للاحتفاظ بثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطورات الأعمال المستقبلية. وهدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. وتقتضي سياسة المجموعة أن تحافظ على نسبة الرفع بأقل من 50%. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات أعلى محتملة مع مستويات أعلى من القروض مع الميزات والضمانات المقدمة من خلال مركز رأس مال قوي.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تعزفه المجموعة كصافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021.

لا تخضع الشركة ولا أي من شركاتها التابعة لمتطلبات خارجية مفروضة خاصة برأس المال ما عدا متطلبات الاحتياطي القانوني ضمن التشريعات في البلدان التي تأسست بها منشآت المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

28 الحصص غير المسيطرة

إن المعلومات المالية للشركة التابعة للمجموعة التي لها حصة مادية غير مسيطرة قد تم عرضها أدناه:

نسبة الحصص غير المسيطرة 2021	نسبة الحصص غير المسيطرة 2022	بلد التأسيس	دي هيلز استيت ذ.م.م
50%	50%	الإمارات العربية المتحدة	

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة المملوكة جزئياً كما في 31 ديسمبر 2022. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دي هيلز استيت ذ.م.م		
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
7,276,266	8,490,926	إجمالي الموجودات
3,431,124	4,942,124	إجمالي المطلوبات
3,845,142	3,548,802	إجمالي حقوق الملكية
		المنسوبة إلى:
1,922,571	1,774,401	مالكي الشركة
1,922,571	1,774,401	الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2022. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دي هيلز استيت ذ.م.م		
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,323,781	1,936,888	الإيرادات
1,976,342	913,660	أرباح السنة
1,976,342	913,660	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		المنسوبة إلى:
988,171	456,830	مالكي الشركة
988,171	456,830	الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان التدفقات النقدية لهذه الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2022. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دي هيلز استيت ذ.م.م		
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
3,088,927	4,193,638	النقد من الأنشطة التشغيلية
3,490	43,122	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(2,630,734)	(1,210,000)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
461,683	3,026,760	صافي الزيادة في النقد وما يعادله

إعمار

إعمار للتطوير ش.م.ع

www.emaar.com