

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	تقرير مجلس الإدارة
٧ - ٣	التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
٨	بيان الدخل الشامل الموحد
٩	بيان المركز المالي الموحد
١١ - ١٠	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٤ - ١٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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 ٦,٦ مليار درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، تم تخصيص مبلغ ٤٤٠ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ٦,٦ مليار درهم، مما ترتب عليه الوصول إلى ٥٠٪ من رأسمالها المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠.٥٢ درهم للسهم الواحد (٥٢٪ من رأس المال)، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٨ مليار درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٤

حققت المجموعة مبيعات عقارات خلال ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٧,٤ مليار درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير)، بفضل إطلاق ٢٧ مشروع ناجح على نطاق الخطط الرئيسية الحالية والجديدة مما يشير إلى ثقة العملاء في العلامة التجارية إعمار. تمتلك المجموعة الآن حزمة إيرادات تتجاوز ٥٧,١ مليار درهم سيتم الاعتراف بها كإيرادات على مدار السنوات القادمة بالإضافة إلى خطة تطوير أعمال متينة تمثل الدعامة الرئيسية التي تحقق النمو المستدام للأعمال في المستقبل.

يعكس الجهد المتواصل للمجموعة بغرض تعزيز المبيعات والربحية تركيزنا الاستراتيجي على خلق مجتمعات سكنية متميزة. إن التزامنا بالصدارة يلقي صدئاً واسعاً لدى عملائنا، مما يسهم في تعزيز ثقتهم في علامتنا التجارية. في ٢٠٢٤، سوف تضمن خطط المشاريع القوية التي تتبناها المجموعة إلى جانب مكانة علامتنا التجارية والرؤى الثاقبة بشأن السوق استمرار سيرنا على طريق النمو والنجاح المستدامين.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح ٢٥ حول البيانات المالية الموحدة 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

(رئيس مجلس الإدارة)	السيد/ عدنان كاظم
(نائب رئيس المجلس)	الدكتورة/ عائشة بن لوتاه
(عضو مجلس إدارة تنفيذي)	السيد / محمد علي العبار
(عضو مجلس إدارة)	السيد/ جمال ماجد بن ثنية
(عضو مجلس إدارة)	السيد/ أحمد جاوا
(عضو مجلس إدارة)	السيد/ محمد المعلم
(عضو مجلس إدارة)	السيد/ علي إبراهيم

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجيين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢٤ 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

١٤ مارس ٢٠٢٤



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠١.٠٤
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني 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 وللقواعد الدولية للسلوك المهني 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 للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

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

راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ٤ حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيتنا
<ul style="list-style-type: none"> تعرّف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم ١٥ 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: ● تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد؛ و ● تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء، وبالنسبة للتزامات الأداء التي تم الوفاء بها على مدى فترة زمنية، الاعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء. 	<ul style="list-style-type: none"> ● قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمُطبقة 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 وقمنا 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 ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ ● قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشديد 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، وتقييم الميزانيات والمعلومات الأخرى ذات الصلة بأثر رجعي. قمنا أيضاً من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مؤهلات وكفاءات استشاري التكلفة الخارجيين المعيّنين من قبل الإدارة؛ ● فيما 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؛ و ● قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المعلومات الأخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، 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 توصلنا إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، 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 المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، 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 تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

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.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

— تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت 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 مقارنة 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 المتعلق 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، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خصلنا 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 نتحمل 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 لأعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نُؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما 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 المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء 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 (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مفصّل عنه في الإفصاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛
- (٦) يبين الإفصاح رقم ٢٥ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛ و
- (٨) يبين الإفصاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٤ مارس ٢٠٢٤

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١١,٥٤٠,٩٠٤	١١,٩٢١,٣٧٨	٤	الإيرادات
(٦,٣٥٧,٢٣٨)	(٣,٥١٣,١٢٨)	٤	تكلفة الإيرادات
<u>٥,١٨٣,٦٦٦</u>	<u>٨,٤٠٨,٢٥٠</u>		إجمالي الأرباح
(١,٢٢٩,٢٤٢)	(١,١٨٣,٤٩٨)	٥	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
٣٨١,١٩٨	٨٤٢,٨٠٢	٦	إيرادات التمويل
(٣٣٠,١٥٧)	(٣٣٣,١٧٢)	٧	تكاليف التمويل
٨٥,٢٤٢	٦٢٦,٠٨٥	٨	إيرادات أخرى
١٧٤,٣٧١	١٢٣,٦٠٩	١٤	الحصة من نتائج انتلافات مشتركة
<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>	<u>٨,٤٨٤,٠٧٦</u>		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>	<u>٨,٤٨٤,٠٧٦</u>		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٣,٨٠٨,٢٤٨	٦,٦٢٨,٩٩٦		المنسوبة إلى:
٤٥٦,٨٣٠	١,٨٥٥,٠٨٠	٢٩	مالكي الشركة
<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>	<u>٨,٤٨٤,٠٧٦</u>		الحصة غير المسيطرة
٠.٩٥	١.٦٦	٢٢	ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
١١,٣٦٢,٧٦٠	١٨,٤٢١,٦٧٠	٩	الأرصدة المصرفية والتفدية
١٥,٤٤٥,٩٠٤	١٢,٠٢٠,٣٧٣	١٠	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٢,٩٥٦,٦٦١	٤,٤٧٩,٩١٠	١١	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفيات أخرى مدفوعة مقدماً
١٠,٨٥٠,٨١٩	١٢,٤٦٦,٩٨٣	١٢	عقارات لغرض التطوير
٩١٢,٥١٨	٧٠٠,٦٠٨	١٣	قروض لائتلافات مشتركة
٩٢٥,٦٢٠	٧٦١,٧٠٥	١٤	استثمارات في ائتلافات مشتركة
٢٠,١٥٦	١٦,٥٢٤	١٥	الممتلكات والألات والمعدات
٤٢,٤٧٤,٤٣٨	٤٨,٨٦٧,٧٧٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١٠,٩٣٩,٦٠٤	٨,٧٤٧,٠١٩	١٦	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٩,٦٢٧,٠١٢	١٢,٧١٦,٢٣٢	١٧	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٩٢٠,٥٨٣	٩٠٥,٨٠١	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٨٩٢,٠٧٦	٣,٦٧٣	١٩	قروض وسلفيات تخضع لفائدة مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٣,٦٠٩	٢٤,٣١٨		
٢٢,٤٠٢,٨٨٤	٢٢,٣٩٧,٠٤٣		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠	رأس المال
١,٥٦٠,٦١٥	٢,٠٠٠,١٥٠	٢١	الاحتياطيات
١٢,٧٣٦,٥٣٨	١٦,٨٤١,٠٩٩		الأرباح المحتجزة
١٨,٢٩٧,١٥٣	٢٢,٨٤١,٢٤٩		
١,٧٧٤,٤٠١	٣,٦٢٩,٤٨١	٢٩	الحصة غير المسيطرة
٢٠,٠٧١,٥٥٤	٢٦,٤٧٠,٧٣٠		إجمالي حقوق الملكية
٤٢,٤٧٤,٤٣٨	٤٨,٨٦٧,٧٧٣		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها بالإنيابة عنهم من قبل:



عضو مجلس الإدارة



عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المنسوبة إلى مالكي الشركة

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٢٠,٠٧١,٥٥٤	١,٧٧٤,٤٠١	١٨,٢٩٧,١٥٣	١٢,٧٣٦,٥٣٨	١,٥٦٠,٦١٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٨,٤٨٤,٠٧٦	١,٨٥٥,٠٨٠	٦,٦٢٨,٩٩٦	٦,٦٢٨,٩٩٦	-	-	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٨,٤٨٤,٠٧٦	١,٨٥٥,٠٨٠	٦,٦٢٨,٩٩٦	٦,٦٢٨,٩٩٦	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٥)
(٢,٠٨١,٠٠٠)	-	(٢,٠٨١,٠٠٠)	(٢,٠٨١,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (إيضاح ٢٧)
-	-	-	(٤٣٩,٥٣٥)	٤٣٩,٥٣٥	-	المحول إلى الاحتياطي (إيضاح ٢١)
٢٦,٤٧٠,٧٣٠	٣,٦٢٩,٤٨١	٢٢,٨٤١,٢٤٩	١٦,٨٤١,٠٩٩	٢,٠٠٠,١٥٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المنسوبة إلى مالكي الشركة						
إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١٦,٤١٥,٣٧٦	١,٩٢٢,٥٧١	١٤,٤٩٢,٨٠٥	٩,٣١٣,٠١٥	١,١٧٩,٧٩٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٢٦٥,٠٧٨	٤٥٦,٨٣٠	٣,٨٠٨,٢٤٨	٣,٨٠٨,٢٤٨	-	-	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٤,٢٦٥,٠٧٨	٤٥٦,٨٣٠	٣,٨٠٨,٢٤٨	٣,٨٠٨,٢٤٨	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٥)
(٦٠٥,٠٠٠)	(٦٠٥,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
-	-	-	(٣٨٠,٨٢٥)	٣٨٠,٨٢٥	-	المحول إلى الاحتياطي (إيضاح ٢١)
٢٠,٠٧١,٥٥٤	١,٧٧٤,٤٠١	١٨,٢٩٧,١٥٣	١٢,٧٣٦,٥٣٨	١,٥٦٠,٦١٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)

٢٠٢٢ ٢٠٢٣

ألف درهم ألف درهم

إيضاحات

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,٢٦٥,٠٧٨	٨,٤٨٤,٠٧٦	أرباح السنة
(١٧٤,٣٧١)	(١٢٣,٦٠٩)	التعديلات على:
٩,٦٢٧	١٢,٥١٥	١٤ الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
٢,٥٧٤	٧٠٩	٥ الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
٣٣٠,١٥٧	٣٣٣,١٧٢	٧ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي تكاليف التمويل
(٣٨١,١٩٨)	(٨٤٢,٨٠٢)	٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,٠٥١,٨٦٧	٧,٨٦٤,٠٦١	النقد من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٦٠٠,٢٢٣)	٣,٥٩١,١١٥	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
(١٣,٤٢٤)	١٩٥,٣٧٢	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفيات أخرى مدفوعة مقدماً
٣٢١,٦٠٨	(١,٦١٦,١٦٤)	عقارات لغرض التطوير
٥,١٦٢,٤٢٣	٣,٠٨٩,٢٢٠	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
(٤٢٢,٦٨١)	(٣,٣٤٣,٥٩٤)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ٢-٢)
١١٦,٧٤٧	(١٤,٧٨٢)	ذمم المحتجزات المدينة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٣٠,٧٠٣	٦٥٣,٩٢٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٠٣,٨٧١	٢٣٩,٢٠٨	إيرادات التمويل المستلمة
-	٢٨٧,٥٢٤	١٤ القروض المسددة من قبل ائتلافات مشتركة
(٢,٨٥٢)	(٨,٨٨٣)	١٥ توزيعات الأرباح المستلمة من قبل ائتلافات مشتركة
٢٣١,٧٢٢	١,١٧١,٧٧٥	مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٢٠٠,٣٤٥)	(٢٢٦,٢٩٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤,٥٥٦,٦٦٨	٨٥٠,٠٩٠	تكاليف التمويل المدفوعة
(٦,٨٨٠,٢٢٣)	(١,٧٠٠,٠٠٠)	٢٥ قروض من مؤسسات مالية
-	٥,٢٥٦,٠٠٠	٢٥ سداد قروض لمؤسسات مالية
-	(٥,٩٣٠,٧٥٠)	٢٥ قروض من الشركة الأم
-	(٢,٠٨١,٠٠٠)	٢٧ سداد قروض للشركة الأم
(٦٠٥,٠٠٠)	-	٢٩ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين
(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	٢٥ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
		علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥,٧١٥,٢٣٩	٧,١٠١,١٤٦	الزيادة في النقد وما يعادله
٥,٦٠٥,٢٨٥	١١,٣٢٠,٥٢٤	النقد وما يعادله في بداية السنة
١١,٣٢٠,٥٢٤	١٨,٤٢١,٦٧٠	١٩,٩ النقد وما يعادله في نهاية السنة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ 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 ٤ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ وتم إصدار شهادة التسجيل في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم" أو "الشركة الأم الأساسية") 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 ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢٤.

١-٢ 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 (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وأصبح سارياً في ٢ يناير ٢٠٢٢ وقد أُلغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥. تُمنح الشركات مهلة سنة واحدة اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٢ من أجل الالتزام بأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. قامت الجمعية العمومية السنوية للشركة في اجتماعها الأخير الذي عقد بتاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٢ بالموافقة على التعديلات على نظامها الأساسي من أجل الالتزام التام بالمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

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 وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراسات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. 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 يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، و
- ج) عندما يكون لدى المجموعة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على قيمة إيرادات الشركة.

عندما يكون للمجموعة حقوق أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة 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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا في حال أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغييرات في واحدة أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد 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 تغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة، على أنها معاملات حقوق ملكية.

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

إن التغيير 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؛ و
- 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.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠٪
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠٪ (راجع إيضاح ٢٤)
إعمار جاردنز ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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 ٥٠٪ أو أكثر.

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 ائلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى الحد 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.

٢-٢ 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 ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الإيرادات من العقود مع العملاء* حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى 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 إلى العميل. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل ١٠٠٪، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار رقم ١٠ 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 فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة بعض 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.

الاعتراف بإيرادات المصادرة من إلغاء المبيعات

عند إنهاء أو إلغاء عقود مع عملاء، تصبح المبالغ المستلمة من العملاء مستحقة الاسترداد ويخضع ذلك لبند المصادرة المنصوص عليها في عقود البيع الأصلية وطبقاً للقوانين العقارية المحلية. يتم تسجيل المبالغ التي يتم مصادرتها كالتزام في بيان المركز المالي الموحد عند إلغاء/إنهاء العقد. يتم لاحقاً الاعتراف بالمبالغ التي تم مصادرتها من إلغاء/إنهاء عقود الوحدات العقارية (مخصوصاً منها المبالغ المستردة من العملاء، حينما ينطبق) في بيان الدخل الموحد استناداً إلى حكم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة تتوقع وجود أي ارتباط أي ارتباط مستقبلي / مستمر مع العميل السابق الذي تتم مصادرة مبالغه.

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 إتمام المشاريع وتكاليف استحقاقات المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع وتكاليف استحقاقات المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذه التقديرات القيمة المنسوبة إلى العمل المنجز حتى تاريخه وتكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

خلال السنة الحالية، قامت الإدارة بإعادة تقييم مدى كفاية استحقاقات بعض المشاريع، ونتيجة لذلك قامت بإعادة قيد مبلغ ١,٧٢٧,٣٦٥ ألف درهم فيما يتعلق بالمشاريع المكتملة بالكامل والتي قد تم التوصل بشأنها إلى تسوية نهائية أو تشير تقديرات الإدارة لعدم تقدم المقاولين بمزيد من المطالبات. بالإضافة إلى ذلك، ونظراً للتعديلات في المخطط الرئيسي للمشروع، قامت الإدارة بإعادة قيد الاستحقاقات المتعلقة بتكاليف البنية التحتية البالغة ٨٣٧,٧٧٩ ألف درهم. راجع أيضاً الإيضاحات ٤ و ١٢ و ١٦.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما 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 المقدر 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 تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمون خارجيون مؤهلون مهنيًا. يتم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، واعتماد أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية فيما يتعلق بالقيمة العادلة واستخدام أساليب التقييم المعمول بها. تم تحديد قيمة العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة التكلفة القابلة للمقارنة بالسوق والتكلفة المتبقية. تشمل المدخلات الرئيسية التي يمكن ملاحظتها أسعار السوق للمعاملات المماثلة والهوامش المشتقة ومعدلات الخصم، وأي تغيير في الافتراضات ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لهذه الموجودات.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تابع)

أبرزت التقييمات التي أجراها مقيمين خارجيين محددين للعقارات المحتفظ بها للتطوير لدى المجموعة حقيقة وجود مجموعة من الضغوط التضخمية العالمية وأسعار الفائدة المرتفعة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة التي زادت من احتمالية حدوث تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، يتطلب من الإدارة مراقبة التقييم عن كثب وتتبع كيفية استجابة المشاركين في السوق لتقلبات السوق الحالية.

قامت الإدارة بإجراء تقييم دقيق لتقلبات الموجودات في تاريخ التقرير، وهي مقتنعة في البيئة الحالية، بالافتراضات الموضوعية والتقييمات المعلن عنها. ستواصل الإدارة مراقبة تأثير تطورات هذا الوضع عن كثب لتقييم تأثيره على المجموعة، إن وجد.

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. تشتمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار.

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣:

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة	تاريخ التفعيل
تعريف التقديرات المحاسبية، تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨	١ يناير ٢٠٢٣
المعيار رقم ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين"	١ يناير ٢٠٢٣
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، بيان الممارسة رقم ٢ بشأن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)*	١ يناير ٢٠٢٣
الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)	١ يناير ٢٠٢٣
التعديلات الضريبية الدولية - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	٢٣ مايو ٢٠٢٣

تتطلب التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ بشأن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإفصاح عن السياسات المحاسبية "المادية"، وليس "الهامة". لم يترتب على التعديلات أي تغييرات في السياسات المحاسبية بحد ذاتها، إلا أنها أثرت على معلومات السياسة المحاسبية المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة. لم يكن للتعديلات أو التحسينات الأخرى أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تابع)

ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولم يتم تفعيلها بعد

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

المتطلبات اللاحقة

تاريخ التفعيل

١ يناير ٢٠٢٤	التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).
١ يناير ٢٠٢٤	الالتزام غير المتداول بالتعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، وتصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
١ يناير ٢٠٢٤	البيان ١ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة والبيان ٢ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإفصاحات المتعلقة بالمناخ* بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
١ يناير ٢٠٢٥	عدم قابلية التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١

* يصبح ساري المفعول عندما يتم اعتماده من قبل السلطة التنظيمية المعمول بها.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء بناء على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

- الخطوة رقم ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجب حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو تقديم الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء الواردة في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام من التزامات الأداء بقيمة تساوي المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.
- الخطوة رقم ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو بمجرد) وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم ينطبق عليها أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه 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 بالتزام. عندما يزيد المبلغ المقبوض من العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، ينشأ التزام خاص بالعقد.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما 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 فيما يتعلق ببيع الأرض في نقطة زمنية يكون فيه العميل قادر 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.

خدمات التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إنجاز التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس عوائد المعاملة بصورة معقولة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى الحد الذي يمكن فيه استرداد المصروفات المتكبدة.

إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي يُستخدم فيها معدل فائدة يخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدر على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إنشاء الموجودات المؤهلة، التي تستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة حتى تصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح تلك الموجودات جاهزة بصورة فعلية للاستخدام المزمع لها أو بيعها. تتألف تكاليف الاقتراض من مصروفات الفائدة والمصروفات الأخرى التي تكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

ضريبة الدخل

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية ("قانون ضريبة الشركات") لتفعيل نظام اتحادي جديد لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيسري قانون ضريبة الشركات للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. يحدد الوزراء رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ حد الدخل (٣٧٥,٠٠٠ درهم) الذي يخضع لمعدل ضريبة بنسبة ٩٪، وبناءً عليه، يعتبر القانون نافذ حالياً بشكل فعلي.

بالنسبة للمجموعة، سيتم احتساب الضرائب الحالية حسب الاقتضاء في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤.

قامت المجموعة بتقييم الآثار الضريبية المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وبعد الأخذ بعين الاعتبار في تفسيراتها لقانون الضرائب المعمول به، والتصريحات الرسمية، وقرارات مجلس الوزراء والقرارات الوزارية (خاصة فيما يتعلق بالقواعد الانتقالية)، تم التوصل إلى أن الآثار الضريبية المؤجلة غير جوهريّة.

سوف تستمر المجموعة في مراقبة قرارات مجلس الوزراء الهامة لتحديد التأثير على المجموعة، من منظور الضرائب المؤجلة.

الحد الأدنى العالمي للضريبة

لمعالجة المخاوف بشأن التوزيع غير المتكافئ للأرباح والمساهمات الضريبية لكبرى الشركات متعددة الجنسيات، تم الوصول إلى اتفاقيات مختلفة على المستوى العالمي، بما في ذلك اتفاقية مع أكثر من ١٣٥ موقع جغرافي لإدخال حد أدنى عالمي للضريبة بنسبة ١٥٪. في ديسمبر ٢٠٢١، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية مشروع تشريعي، تلاه إصدار توجيهي مفصل في مارس ٢٠٢٢، ومن المتوقع أن تستخدمها المواقع الجغرافية الفردية التي وقعت على الاتفاقية لتعديل قوانين الضرائب المحلية الخاصة بهم.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

ضريبة الدخل (تابع)

الحد الأدنى العالمي للضريبة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تقم السلطة القضائية التي تعمل فيها الشركة بسن أو سن التشريع الضريبي المتعلق بهذه الضريبة بشكل جوهري. تراقب الإدارة عن كثب مستجدات الإجراءات التشريعية و كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يكن لدى المجموعة معلومات كافية لتحديد التأثير الكمي المحتمل.

الممتلكات والآلات والمعدات

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

١٠-١ سنوات	مراكز البيع (المرجحة ضمن الأراضي والمباني)
٥-٢ سنوات	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية
٥-٣ سنوات	سيارات
٥-٢ سنوات	أثاث وتركيبات

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 رسلة 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 رسلة 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 التغيرات 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، والمعترف 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؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين وتكاليف استحقاقات المشاريع للإنشاء؛ و
- 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 جوهرياً، 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 المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة. تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات الائتلاف المشترك. عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في بنود الدخل الشامل الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق ذلك، ضمن بيان الدخل الشامل الموحد أو ضمن بيان التغييرات 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 فيما 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 والاعتراف بالاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. 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 تأثير جوهري 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 الموجود 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 ١٥ 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 تترتب عليها فوائد ثابتة باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة في تاريخ التقرير.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية 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 ونفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المصدر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

النقد وما يعادله

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

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر 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 الاتفاقيات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

إن بند الموجودات المالية (أو حينما 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؛ أو
- 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"، و
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من بند الموجودات وإما:

- حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات أو
- لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حولت 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 مدى 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 لبند الموجودات وأقصى مقابل مادي يلزم على المجموعة سداه، 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

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 ١٢ 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 عمر الإنتاج).

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 يصدر 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، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً بند الموجودات المالية متعثر 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 المقدرة لبند الموجودات المالية.

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

- أزمة مالية حادة يواجهها المصدر؛
- الإخلال بالعد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناءً 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 فيما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي (بخلاف المخزون وموجودات العقود وموجودات 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 المقترنة على بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيث هذه الاحتسابات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تابع)

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 للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة التجارية، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما 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 تغيير 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 ٩ 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 المبدي.

الزخم 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 مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدبنة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة 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 المبدي، 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 المقدرة من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة (تابع)

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 مفترضة) في بيان الدخل الموحد.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدرج 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 المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

بخصوص الموظفين المؤهلين ومواطني مجلس التعاون الخليجي المؤهلون 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 وتحسب 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 كبنء موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبة 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 على افتراض بأن 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية المادية (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

إن القيمة العادلة للبنود التي تخضع لفائدة يتم تقديرها بناء على التدفق النقدي المخصوم باستخدام أسعار فائدة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الأجلة بالرجوع إلى القيمة الحالية لأسعار الصرف الأجلة 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 علاقة 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:

- المستوى ١ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ - قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشتمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند على بيانات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما 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 وأخطار الموجودات أو المطلوبات ومستوى تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣ المعلومات القطاعية

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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
١٠,٢٢٧,٢٥٦	١٠,٨٦٣,٤١١	بيع الوحدات السكنية (صافي، راجع إيضاح ٢٣)
١,٣١٣,٦٤٨	١,٠٥٧,٩٦٧	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير (إيضاح ٢٥)
<u>١١,٥٤٠,٩٠٤</u>	<u>١١,٩٢١,٣٧٨</u>	
		تكلفة الإيرادات (إيضاح ٢-٢)
٦,١٦١,٩٧٠	٣,٤٥٤,٠٤٦	تكلفة الوحدات السكنية
١٩٥,٢٦٨	٥٩,٠٨٢	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
<u>٦,٣٥٧,٢٣٨</u>	<u>٣,٥١٣,١٢٨</u>	

يتم إدراج الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير في الإيضاح ١٠.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٩٤٥,٣٣٦	١١,٨٦٢,٢١٣	- على مدى فترة زمنية
٥٩٥,٥٦٨	٥٩,١٦٥	- عند نقطة زمنية معينة
<u>١١,٥٤٠,٩٠٤</u>	<u>١١,٩٢١,٣٧٨</u>	

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٩,٥٦٣	٤٠٦,٤٢١	مصروفات البيع والتسويق
١٣٦,٣٦٣	١٥٨,٥٦١	رواتب ومصروفات ذات علاقة
١٠١,٩٢٦	١٢٥,٤٤٠	مصروفات إدارة العقارات
٩,٦٢٧	١٢,٥١٥	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٥)
٥٢١,٧٦٣	٤٨٠,٥٦١	مصروفات أخرى (إيضاح ٢٥)
<u>١,٢٢٩,٢٤٢</u>	<u>١,١٨٣,٤٩٨</u>	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣١,١٤١	٦٧٧,٢١٨	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة والجارية وعند الطلب لدى البنوك
٢٥٠,٠٥٧	١٦٥,٥٨٤	إيرادات تمويل أخرى (١)
<u>٣٨١,١٩٨</u>	<u>٨٤٢,٨٠٢</u>	

(١) يتعلق بإيرادات التمويل عند عكس ذمم مدينة طويلة الأجل.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٧ تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٣,٦٠٦	١٦٧,١٢٨	تكاليف التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٥)
١٥٦,٥٥١	١٦٦,٠٤٤	تكاليف تمويل أخرى (١)
<u>٣٣٠,١٥٧</u>	<u>٣٣٣,١٧٢</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة بقيد تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ١٠٦,٤٦٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٣١,٥٩٤ ألف درهم).

٨ إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٤٣,٣١٨	إيرادات المصادرة من إلغاء المبيعات (إيضاح ١٧)
٨٥,٢٤٢	٢٨٢,٧٦٧	إيرادات أخرى*
<u>٨٥,٢٤٢</u>	<u>٦٢٦,٠٨٥</u>	

*تتضمن بشكل رئيسي إعادة قيد مخصصات ورسوم إدارية محملة على العملاء إلخ.

٩ الأرصدة المصرفية والنقدية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٨٨	١,٣١٧	النقد في الصندوق
١٠,٥٩١,٥٢٣	١٥,٥٨٠,٨٨٣	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
٧٧٠,٤٤٩	٢,٨٣٩,٤٧٠	ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
<u>١١,٣٦٢,٧٦٠</u>	<u>١٨,٤٢١,٦٧٠</u>	

يبلغ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٨,٤٢١,٦٧٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١١,٣٢٠,٥٢٤ 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 ١٩.

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 المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم الاحتفاظ بمبلغ ١٥,١٤٧,٥٦٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٠,٥٦٧,٤٩٨ 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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٠ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦٨,٨٤٧	٥٦٤,٧٨٠	الذمم المدينة التجارية مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٥,٢٠٧,٤٩٥	٤,٩٨٣,٩٣٤	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٩,٦٦٩,٥٦٢	٦,٤٧١,٦٥٩	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
١٤,٨٧٧,٠٥٧	١١,٤٥٥,٥٩٣	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي
١٥,٤٤٥,٩٠٤	١٢,٠٢٠,٣٧٣	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٠,٩٧٧ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٨,٤٩٧	٢٠,٩٧٧	الرصيد في بداية السنة
(٢٧,٥٢٠)	-	شطب خلال السنة
٢٠,٩٧٧	٢٠,٩٧٧	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير في ٣١ ديسمبر:

متأخرة السداد				غير متأخرة	الإجمالي	
أقل من ٣٠ يوم	من ٣١ إلى ٦٠ يوم	من ٦١ إلى ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢,٩٣٨	١٠٩,٦٧٢	٤٠,٢٢٧	٢١١,٩٤٣	١١,٤٥٥,٥٩٣	١٢,٠٢٠,٣٧٣	٢٠٢٣
١٥١,٨٨١	٤٩,٢٦٥	٣٢,٤٥١	٣٣٥,٢٥٠	١٤,٨٧٧,٠٥٧	١٥,٤٤٥,٩٠٤	٢٠٢٢

تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة التي يتجاوز عمرها عن ٩٠ يوماً مخصص لخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٠,٩٧٧ ألف درهم).

راجع الإيضاح رقم ٢٨ (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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١١ موجودات وئزم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤١٧,٥٥٩	٢,٣٥٠,٠٩٢	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٩٣٤,١٥٩	١,١٨٨,٦١٨	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٤٩٧,٤١٨	٧٢٥,٥٣٨	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين (٢)
٦٠,٢٠٢	١٤٦,٤١٢	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل (صافي) (إيضاح ٢٣)
٥,٢٠٨	٣,٨٦١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٢,١١٥	٦٥,٣٨٩	ئزم مدينة وودائع أخرى
<u>٢,٩٥٦,٦٦١</u>	<u>٤,٤٧٩,٩١٠</u>	

إن الموجودات والئزم المدينة والودائع الأخرى والمصروفات الأخرى المدفوعة مقدماً قابلة للتحقيق خلال ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير.
(١) يتم إطفاء مصروفات عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.
(٢) يتم تعديل المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المقاولين في البداية من خلال فواتير سير العمل الصادرة من قبل المقاولين طوال فترة إنشاء المشروع.

١٢ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,١٧٩,٦٠٩	١٠,٨٥٠,٨١٩	الرصيد في بداية السنة
٦,٠٢٦,٢٩٦	٧,٦٩٤,٤٣٦	زائد: التكاليف المتكبدة خلال السنة
(٦,٣٥٥,٠٨٦)	(٦,٠٧٨,٢٧٢)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة*
<u>١٠,٨٥٠,٨١٩</u>	<u>١٢,٤٦٦,٩٨٣</u>	الرصيد في نهاية السنة

* إجمالي المبالغ المعاد قيدها المتعلقة بتكاليف المشاريع وتكاليف استحقاقات البنية التحتية (راجع الإيضاح ٢-٢)

تم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ رسملة مبلغ ٦,٢١٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧,٧١٦ ألف درهم) على أنه تكلفة اقتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

١٣ قروض لائتلافات مشتركة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٣٧,٤٨٣	٦٩٢,٧٥٨	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م*
٧٥,٠٣٥	٨٥٠	أولد تاون فيوز ذ.م.م
-	٧,٠٠٠	زعبيل سكوير ذ.م.م*
<u>٩١٢,٥١٨</u>	<u>٧٠٠,٦٠٨</u>	

إن القروض إلى ائتلافات مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها أي فائدة.
* يشمل ذلك ٦٣١,٧٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ٧٦٩,٤٨٣ ألف درهم) والتي من المتوقع استردادها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٤ استثمارات في ائتلافات مشتركة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٦,٣٠٢	٥٠٢,٦٥٧	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)
٢٣٤,٥٣٨	٢٣٤,٥٣٨	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
٢٨٤,٧٨٠	٢٤,٥١٠	أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)
٩٢٥,٦٢٠	٧٦١,٧٠٥	صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة

- (١) خلال سنة ٢٠١٥، 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 ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة ٥٠٪. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الائتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.
- (٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة الائتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الائتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.
- (٣) بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٨، 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 ٦١.٢٥٪ في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").
- لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية	٢٠٢٢	٢٠٢٣	بلد التأسيس	
٥٠.٠٠٪		٥٠.٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
٥٠.٠٠٪		٥٠.٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	زعبيل سكوير ذ.م.م
٦١.٢٥٪		٦١.٢٥٪	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

إعمار دبي الجنوب				
دي دابليو سي	زعبيل سكوير	أولد تاون فيوز	الإجمالي	
ذ.م.م	ذ.م.م	ذ.م.م	ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٣,٩٩٢	-	٢٤,٩٩٣	٨١٨,٩٨٥	الإيرادات
١٩٢,٧١٠	-	٤٤,٤٩٦	٢٣٧,٢٠٦	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
١٩٢,٧١٠	-	٤٤,٤٩٦	٢٣٧,٢٠٦	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
٩٦,٣٥٥	-	٢٧,٢٥٤	١٢٣,٦٠٩	حصة المجموعة من أرباح السنة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٤ استثمارات في انتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للانتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإجمالي ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ألف درهم	
١,٠٨٣,٧٤١	٢١٥,٣٨٦	-	٨٦٨,٣٥٥	الإيرادات
٣٢٤,٠٠٦	١٠٩,٩٤٢	-	٢١٤,٠٦٤	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٣٢٤,٠٠٦	١٠٩,٩٤٢	-	٢١٤,٠٦٤	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
١٧٤,٣٧١	٦٧,٣٣٩	-	١٠٧,٠٣٢	حصة المجموعة من أرباح السنة

بلغت توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة من أولد تاون فيوز ذ.م.م ٢٨٧,٥٢٤ ألف درهم (٢٠٢٢: لا شيء).

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ للانتلافات المشتركة للمجموعة وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإجمالي ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ألف درهم	
٣,٣١١,٦٤٤	١٠١,٧٤٥	٨٧٤,١٦٢	٢,٣٣٥,٧٣٧	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٩٥٩,٧٨١ ألف درهم)
١,٧٩٧,٢٣٧	٦١,٧٣٠	٤٠٥,٠٨٥	١,٣٣٠,٤٢٢	إجمالي المطلوبات
١,٥١٤,٤٠٧	٤٠,٠١٥	٤٦٩,٠٧٧	١,٠٠٥,٣١٥	صافي الموجودات
٧٦١,٧٠٥	٢٤,٥١٠	٢٣٤,٥٣٨	٥٠٢,٦٥٧	حصة المجموعة في صافي الموجودات

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للانتلافات المشتركة للمجموعة وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإجمالي ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ألف درهم	
٣,٥١٦,٨٢٩	٦٧٤,٥٣٦	٦٤٣,٩٨٤	٢,١٩٨,٣٠٩	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٩٠٢,٥٥٠ ألف درهم)
١,٧٧٠,٢٠٣	٢٠٩,٥٨٩	١٧٤,٩٠٩	١,٣٨٥,٧٠٥	إجمالي المطلوبات
١,٧٤٦,٦٢٦	٤٦٤,٩٤٧	٤٦٩,٠٧٥	٨١٢,٦٠٤	صافي الموجودات
٩٢٥,٦٢٠	٢٨٤,٧٨٠	٢٣٤,٥٣٨	٤٠٦,٣٠٢	حصة المجموعة في صافي الموجودات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المتعلقة بانتلافاتها المشتركة ١,٢١٥,٣٥٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,١٩٣,٠٥٨ ألف درهم).

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٥ الممتلكات والآلات والمعدات

: ٢٠٢٣

التكلفة:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٨,٣٥٧	١٦,٣٦١	٢٤,٥٨٨	٩٧	١٨,٥١١	١١٧,٩١٤
الإضافات	-	١,٣٨٥	٤,٣٦٩	٣٨٨	٢,٧٤١	٨,٨٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٨,٣٥٧	١٧,٧٤٦	٢٨,٩٥٧	٤٨٥	٢١,٢٥٢	١٢٦,٧٩٧
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٠,٣٦٥	١٥,٥٧٧	٢٣,٢٨٢	٢٣	١٨,٥١١	٩٧,٧٥٨
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٥	١,٦٧٥	٢,٢٦٤	-	٢,٧٤١	١٢,٥١٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٦,٢٠٠	١٧,٢٥٢	٢٥,٥٤٦	٢٣	٢١,٢٥٢	١١٠,٢٧٣
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٢,١٥٧	٤٩٤	٣,٤١١	٤٦٢	-	١٦,٥٢٤

: ٢٠٢٢

التكلفة:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢	٥٨,٣٥٧	١٦,١٦١	٢٤,٤٨٤	٥٢	١٦,٠٠٨	١١٥,٠٦٢
الإضافات	-	٢٠٠	١٠٤	٤٥	٢,٥٠٣	٢,٨٥٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٨,٣٥٧	١٦,٣٦١	٢٤,٥٨٨	٩٧	١٨,٥١١	١١٧,٩١٤
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٢	٣٤,٥٢٩	١٤,٥٤٠	٢٣,٠٣٤	٢٠	١٦,٠٠٨	٨٨,١٣١
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	١,٠٣٧	٢٤٨	٣	٢,٥٠٣	٩,٦٢٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٠,٣٦٥	١٥,٥٧٧	٢٣,٢٨٢	٢٣	١٨,٥١١	٩٧,٧٥٨
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧,٩٩٢	٧٨٤	١,٣٠٦	٧٤	-	٢٠,١٥٦

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٦ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٧٧,٣٦٦	٢,٢٩٣,٥٩٢	استحقاقات تكلفة عقود المشاريع (إيضاح ٢-٢)
٣,٠٨٨,٩١٣	٣,٩٧٣,١٦٤	مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٢,٢٤١,٨٩١	١,٢٥٤,٨٣٠	دائنون لشراء أراضي
٦٤٧,٠١٤	٧٢٧,٧٦٣	ذمم دائنة تجارية (١)
١١٥,٥٤٢	٩٩,١١٠	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
١١٣,٣٣٩	١٣٠,٠٠٩	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٤٥٥,٥٣٩	٢٦٨,٥٥١	استحقاقات وذمم دائنة أخرى
<u>١٠,٩٣٩,٦٠٤</u>	<u>٨,٧٤٧,٠١٩</u>	

(١) خلال السنة السابقة، حصلت المجموعة على تسهيل خصم للموردين بمبلغ ٧١,٥١٦ ألف درهم، والتي بموجبها يختار الموردون استلام السداد المبكر لفواتيرهم من أحد البنوك عن طريق خصم مستحقاتهم من المجموعة. وبموجب هذا الترتيب، يوافق البنك على دفع مبالغ للمورد المشارك فيما يتعلق بالفواتير المستحقة على المجموعة واستلام التسوية من المجموعة في تاريخ لاحق. لم يكن هناك أي مبلغ قائم مقابل التسهيل كما في نهاية السنة.

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح ٢٥)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٢٨ ج).

١٧ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٤٦٤,٥٨٩	٩,٦٢٧,٠١٢	الرصيد في بداية السنة
١٦,٠٢٧,٨٥٢	١٤,٩٠٦,٦٨٩	زائداً: الإضافات خلال السنة
(١٠,٨٦٥,٤٢٩)	(١١,٤٧٤,١٥١)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة
-	(٣٤٣,٣١٨)	ناقصاً: إيرادات أخرى معترف بها خلال السنة (إيرادات المصادرة) (إيضاح ٨)
<u>٩,٦٢٧,٠١٢</u>	<u>١٢,٧١٦,٢٣٢</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تخصيص إجمالي مبلغ سعر البيع للالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٤٦,٨٩٤,١٤٥ ألف درهم (٢٠٢٢: ٣١,٧٤٥,٩٦٩ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة تتراوح من ١-٥ سنوات.

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠٠,١٢٧	٤٧٢,٣٩٤	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر
٣٢٠,٤٥٦	٤٣٣,٤٠٧	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر
<u>٩٢٠,٥٨٣</u>	<u>٩٠٥,٨٠١</u>	

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١٩ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٦٠,٥٠٨	٨٩٥,٨١٩	الرصيد في بداية السنة
٤,٥٩٨,٩٠٤	٨٥٠,٠٩٠	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
(٦,٩٦٣,٥٩٣)	(١,٧٤٢,٢٣٦)	ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة
٨٩٥,٨١٩	٣,٦٧٣	الرصيد في نهاية السنة
(٣,٧٤٣)	-	ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المنسوبة مباشرة
٨٩٢,٠٧٦	٣,٦٧٣	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة
		بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:
٤٢,٢٣٦	-	خلال ١٢ شهراً*
٨٤٩,٨٤٠	٣,٦٧٣	بعد ١٢ شهراً
٨٩٢,٠٧٦	٣,٦٧٣	

خلال ٢٠١٩، حصلت المجموعة على تسهيل ائتمان متجدد لمدة ٦ سنوات ("التسهيل" أو "التسهيل القديم") بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم). يخضع التسهيل الائتماني المتجدد غير المضمون لمعدل فائدة ٣ أشهر لبيور زائداً ١.٢٥٪ سنوياً. خلال ٢٠٢٢، تمت تسوية المبلغ المستحق من التسهيل القديم بالكامل.

خلال ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل فائدة ١ أو ٣ أشهر لبيور زائداً هامش بنسبة ١٪. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ المستحق من التسهيلين ٣,٦٧٣ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٥٣,٥١٣ ألف درهم).

خلال ٢٠٢٢ حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زائداً ١٪ سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تقم المجموعة بسحب أو الحصول على أي مبلغ من هذا التسهيل.

خلال ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على تسهيلات من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٤٢,٢٣٦ ألف درهم كانت مستحقة الدفع عند الطلب. لا يوجد أي مبلغ قائم من تلك التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠ رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٢: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢٢: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢١ الاحتياطات

(١) وفقاً للمادة ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٤١ من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ ٤٣٩,٥٣٥ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣١٠,٨٢٥ ألف درهم). إن رصيد الاحتياطي القانوني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١,٥٦٠,٤٦٥ ألف درهم).

(٢) إن رصيد الاحتياطي العام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يبلغ ١٥٠ ألف درهم (٢٠٢٢: ١٥٠ ألف درهم).

٢٢ 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٠٨,٢٤٨	٦,٦٢٨,٩٩٦	الربحية: الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
٢٠٢٢	٢٠٢٣	عدد الأسهم بالآلاف المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	
٢٠٢٢	٢٠٢٣	ربحية السهم: - ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)
٠.٩٥	١.٦٦	

٢٣ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٤,٢٤٦,٣٠٧ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥,٥٨٧,٨٨٧ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

خلال السنة الحالية، قامت الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة بإصدار أمر ربط ضريبي بقيمة ٥٦٣,٦٤٩ ألف درهم فيما يتعلق بشكل رئيسي بضرريبة القيمة المضافة على وحدات الشقق الفندقية بالإضافة إلى غرامة إدارية قدرها ٦٧٣,٠٨٥ ألف درهم. كما في تاريخ التقرير، تم دفع أمر التقييم البالغ ٥٦٣,٦٤٩ ألف درهم حسب الأصول وتم تخصيص/تعديل جزء منه بشكل كاف من خلال الإيرادات (راجع أيضاً إيضاح ٤ وإيضاح ١١). إلا أن الإدارة، بناءً على رأي مستشاري الضريبة لديها، تقدمت بطلب مراجعة للتقييم الضريبي إلى الهيئة الاتحادية للضرائب للنظر في أمر التقييم الخاص بهم بشكل أساسي ليعكس توضيحهم السابق حول ضرريبة القيمة المضافة على الشقق الفندقية. بالتالي، لا تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ مطالبة الغرامة المذكورة، وعليه لم يتم الاعتراف بأي مخصص لذلك.

٢٤ الارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ ٩,٨٥٨,٩٥٨ ألف درهم (٢٠٢٢: ٥,٩٩٧,٦٢٣ 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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٤ الارتباطات (تابع)

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المبرمة بين المجموعة وميناء راشد العقارية ذ.م.م، لدى المجموعة التزام بدفع ٣٠٪ من الأرباح المستقبلية على مدى دورة حياة مشروع ميناء راشد العقارية ذ.م.م.

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

٢٥ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان 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 تأثير هام. وفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، والتي هي في الأساس ذات طبيعة تمويلية وأنشطة تشغيلية ذات صلة (كهرباء ومرافق وخدمات بنية تحتية)، 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 أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٠,٨٩٩	٧٦١,٢٢٨	الشركة الأم:
٣٦٨,١٣١	٣٧٩,٧٥٠	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٨٦,٢٢٠	١٠٩,٣٣٨	مصروفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)
-	٥,٢٥٦,٠٠٠	تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)
-	(٥,٩٣٠,٧٥٠)	القروض (راجع (٣) أدناه)
		سداد قروض (راجع (٣) أدناه)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١٣٠,٣٢٦	المنشآت الشقيقة:
٦٦,٥٠٣	٨١,٣٣٧	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٧٢,٤١٨	١٩٤,٨٠٣	مصروفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية
		مصروفات تطوير العقارات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١,٩٨٧	١٥,٧٩٣	الائتلافات المشتركة:
		الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٨	٤٤٢	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
		مصروفات البيع والمصرفات العمومية والإدارية

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٥ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة الأم:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى
		مدفوعة مقدماً (٢) أدناه)
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و(٣) أدناه)
١,٢٩٩,٠٠٨	١٣٣,٨٨٧	
٣,٠٥٧,٢٢٨	٣,٩١٨,٧٣٠	
<u>١١٨,٥٥١</u>	<u>٢,٢١٦,٢٠٥</u>	
<u>٣١,٦٨٥</u>	<u>٥٤,٤٣٤</u>	
		المنشآت التابعة:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
		الذمم الدائنة التجارية والأخرى

(١) تخصيص مصرفات 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 المصرفات التجارية من قبل الشركة الأم على أساس نسبة ٣٪ من إيرادات المجموعة. إن هذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم فيما 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 به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية قبل الاستحواذ.

بعد استحواذ الشركة الأم على حصة ١٠٠٪ من شركة خور دبي ذ.م.ع في عام ٢٠٢٢، تم تعديل الاتفاق المذكور أعلاه خلال السنة الحالية حيث ستنتم معاملات خدمات التطوير واستحقاق الأرباح حالياً بشكل مباشر بين الشركة وشركة خور دبي ذ.م.ع، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وطرف ذي علاقة بالشركة.

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وهي قابلة للدفع عند الطلب وتتضمن مبلغ ١,٩١٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بواقع ٣ أشهر ايبور زائداً ١٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣ أشهر ايبور زائداً ٤٪ سنوياً). راجع أيضاً إيضاح ١٦. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني من الشركة الأم بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٩٥٨,٥٥٠ ألف درهم).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,١٧٨	١٤,٣٧٢	تعويضات قصيرة الأجل
٦٣٨	٨١١	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
<u>٦,٨١٦</u>	<u>١٥,١٨٣</u>	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٩ موظف (٢٠٢٢: ٥ موظف).
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٥ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

خلال السنة الحالية، اعتبرت الشركة الموظفين الذين يمارسون أدوار رئيسية كموظفي إدارة عليا. وبالتالي، تم أيضاً تحديث المعلومات المالية المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في السنة الحالية.

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بمبلغ ٣,٩٠٠ ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة ٢٠٢٢ حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣,٩٠٠ ألف درهم).

٢٦ 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 يصدر بها فواتير والقروض إلى الائتلافات المشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تتألف المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد والذمم الدائنة التجارية وذمم 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.

٢٧ توزيعات الأرباح

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠.٥٢٠٥ درهم للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٢,٠٨١,٠٠٠ ألف درهم (٠.٥٢٠٢٥ درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ التي وافق عليها مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في ١٨ أبريل ٢٠٢٣.

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامهما الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان،

(ب) مخاطر السوق، و

(ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وإجراءات 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 تمثل مزيج 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 والتقييد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر 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 فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. إن لجنة التدقيق لدى المجموعة يتم مساعدتها 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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

نظرة عامة (تابع)

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد وذمم 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 يصدر بها فواتير والقرض إلى المشاريع المشتركة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من 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 يصدر بها فواتير والأخرى

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالسماط 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. إن الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. ومع ذلك، يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. بالإضافة لذلك، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر، مما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. 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. سنقوم المجموعة بمعايرة الجدول لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بناءً على معلومات مستقبلية.

تتعلق المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنتج 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.

يتم 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. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة فشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

بلغ إجمالي الموجودات بالتكلفة المطفاة ٣٣,٥٤٩,٩٩٤ ألف درهم (٢٠٢٢: ٢٩,١٩٨,٥٥١ 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 ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تركيزات المخاطر الزائدة

تنتج التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون 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 يتم 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. إن الهدف 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.

يتم إعادة تسعير الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة على فترات تقل عن سنة واحدة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالافتراض من المؤسسات المالية.

بين 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).

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
التغير في نقاط حساسية إيرادات/			
مصرفات الفائدة	الأساس	مصرفات الفائدة	الأساس
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٠٥,٩١٥	١٠٠±	١٥٥,٨٠٩	١٠٠±
٨,٩٥٨	١٠٠±	٣٦	١٠٠±
٢٥,٨٤٨	١٠٠±	١٩,١٠٠	١٠٠±

إن حساسية سعر الفائدة المبينة أعلاه تتعلق بصورة رئيسية بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المقومة بدرهم الإمارات العربية المتحدة نظراً لأنه لا يوجد لدى المجموعة أي تعرضات صافية جوهرية بخصوص الموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بعملات أخرى غير الدرهم.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(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. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثل: الذمم المدينة التجارية وموجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

إن التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة يتم مراقبتها بصورة مركزية تحت سيطرة 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 باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض من الشركة الأم، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

لدى المجموعة حالياً نقد كافي 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٢١١	٣,٨٨٤	-	٤,٠٩٥
ذمم المحتجزات الدائنة	٤٧٢,٣٩٣	٤٣٣,٤٠٨	-	٩٠٥,٨٠١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦,٤٩٩,٧٤٩	٢,١٣٤,٠٩٦	٢٨٠,٧٧٣	٨,٩١٤,٦١٨
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٦,٩٧٢,٣٥٣	٢,٥٧١,٣٨٨	٢٨٠,٧٧٣	٩,٨٢٤,٥١٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٨٦,٦٤٨	٩٤١,٣٢٤	-	١,٠٢٧,٩٧٢
ذمم المحتجزات الدائنة	٦٠٠,١٢٧	٣٢٠,٤٥٦	-	٩٢٠,٥٨٣
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٥,٨٢٠,٣٠٧	٤,٨٥٣,٣٣٨	٤٥٦,٠٩٧	١١,١٢٩,٧٤٢
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٦,٥٠٧,٠٨٢	٦,١١٥,١١٨	٤٥٦,٠٩٧	١٣,٠٧٨,٢٩٧

(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. إن هدف 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. إن سياسة المجموعة أن تحافظ على نسبة الرفع بأقل من ٥٠٪. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصة 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.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(د) إدارة رأس المال (تابع)

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تعرّفه 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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 الشركة أو المجموعة.

٢٩ الحصص غير المسيطرة

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

نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٢	نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٣	بلد التأسيس
٥٠٪	٥٠٪	الإمارات العربية المتحدة دبي هيلز استيت ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة المملوكة جزئياً كما في ٣١ ديسمبر. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٤٩٠,٩٢٦	١١,٠٩٦,٧٠٦	إجمالي الموجودات
٤,٩٤٢,١٢٤	٣,٨٩٩,٠٢٩	إجمالي المطلوبات
٣,٥٤٨,٨٠٢	٧,١٩٧,٦٧٧	إجمالي حقوق الملكية
		المنسوبة إلى:
١,٧٧٤,٤٠١	٣,٥٩٨,٨٣٩	مالكي الشركة
١,٧٧٤,٤٠١	٣,٥٩٨,٨٣٩	الحصص غير المسيطرة
-	٣٠,٦٤٢	حصص أخرى غير مسيطرة غير هامة (إيضاح ٢٤)
١,٧٧٤,٤٠١	٣,٦٢٩,٤٨١	الإجمالي

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

٢٩ الحصة غير المسيطرة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٣٦,٨٨٨	٣,٥٨٧,٤١٢	الإيرادات
٩١٣,٦٦٠	٣,٦٤٨,٨٧٦	أرباح السنة (راجع الإيضاح ٢-٢)
٩١٣,٦٦٠	٣,٦٤٨,٨٧٦	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		المنسوبة إلى:
٤٥٦,٨٣٠	١,٨٢٤,٤٣٨	مالكي الشركة
٤٥٦,٨٣٠	١,٨٢٤,٤٣٨	الحصة غير المسيطرة
-	٣٠,٦٤٢	حصة أخرى غير مسيطرة غير هامة (إيضاح ٢٤)
٤٥٦,٨٣٠	١,٨٥٥,٠٨٠	الإجمالي

لم يتم دفع توزيعات أرباح إلى الحصة غير المسيطرة في السنة الحالية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٥٥,٠٠٠ ألف درهم).

يلخص الجدول التالي بيان التدفقات النقدية لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,١٩٣,٦٣٨	٣,٤٨٨,٩٣٤	النقد من الأنشطة التشغيلية
٤٣,١٢٢	٢٩٠,٣٥٧	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(١,٢١٠,٠٠٠)	(٧,٤٢٣)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,٠٢٦,٧٦٠	٣,٧٧١,٨٦٨	صافي الزيادة في النقد وما يعادله

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.