

إعمار

إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير السنوي الشامل 2023

إعمار للتطوير ش.م.ع (المدرجة في سوق دبي المالي باسم: EMAARDEV) هي شركة متخصصة في تطوير أصول البناء السكني والتجاري لغرض البيع، تُمارس نشاطها داخل الإمارات العربية المتحدة، كوننا رائدون في تطوير المجمعات ذات التخطيط الرئيسي والوجهات المُميّزة، سنستمر في تصميم أنماط الحياة والتجارب الجديدة في الإمارات العربية المتحدة.

أهم إنجازات عام 2023

الأداء المالي

37.4 مليار درهم إماراتي ↑%22
مبيعات العقارات (10.2 مليار دولار أمريكي)

57.1 مليار درهم إماراتي ↑%38
الإيرادات المترجمة (15.5 مليار دولار أمريكي)

الأداء التشغيلي

المُخطّط الرئيسي لتطوير **ذا أوبسيس** - وجهة أسلوب الحياة الراقى

مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

48.7%

تم تجنب خروج الانبعاثات عند بناء ذا أوبسيس بفضل تطبيق منهجية الدرجات البديلة

صفر
حوادث

31.5%

تقليل كميّة النفايات الناتجة (على أساس سنوي)

117 مليون ساعة

إجمالي ساعات العمل الآمنة الفعلية

93.4%

درجة رضا العملاء

إصدار **27 مشروعًا جديدًا** عبر مختلف المشاريع الرئيسية

أقسام مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة - الصفحة 34

تصنيف BB ↑

تصنيف مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة الذي وضعتة شركة MSCI خصيصًا لشركة إعمار العقارية (الشركة الأم)

المحتويات

المقدّمة

حول هذا التقرير

رسالة رئيس مجلس الإدارة

استعراض العام

كلمة العضو التنفيذي في مجلس الإدارة

نبذة عن إعمار للتطوير

نظرة سريعة

نموذج الأعمال التجارية

استعراض الأعمال التجارية

استراتيجية الأعمال التجارية

الأولويات الاستراتيجية

مشاركة أصحاب المصلحة والأهميّة الجوهرية

استراتيجية مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

المُساهمة في أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

البيئة

الجانب الاجتماعي

الحوكمة

المُرفقات

قائمة بالاختصارات والوحدات

مؤثر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالميّة لإعداد التقارير

مناقشة الشؤون الإدارية وتحليلها

حوكمة الشركات

البيانات الماليّة المُوحّدة

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان المركز المالي الموحد

البيان الموحد للتغييرات في حقوق الملكية

البيان المُوحّد للتدفقات النقدية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

↑ النمو/التحصّن سنويًا * عائد إلى المالكين

يوفر التقرير السنوي الشامل لعام 2023 وجهة نظر شاملة عن أدائنا الاستراتيجي والمالي والتشغيلي، كما يقدم نظرة عامة على أدائنا في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة.

الفترة التي يشملها التقرير

يناير 2023 01 ← 31 ديسمبر 2023

أسلوب قراءة هذا التقرير

من شأن الروابط المختصرة أن تساعد على التنقل بين محتويات المستند بسرعة



يمثل الرقم الموجود داخل الرمز الموضوعات الجوهرية ذات الصلة حسب الأولوية.

نطاق التقرير

نطاق وحدود التقييم

يتجاوز نطاق هذا التقرير البيانات المالية؛ حيث يشمل الأداء غير المالي، والفرص، والمخاطر، والنتائج التي تُعزى أو تكون ذات صلة بأصحاب المصلحة الرئيسيين، والذين قدموا لنا الدعم حتى تتمكن من تحقيق أهدافنا.

الأداء المالي: جميع أرقام الأداء المالي والتشغيلي المذكورة في بند التقارير الاستراتيجية على أساس موحد، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

الأداء غير المالي: تعتمد جميع أرقام الأداء غير المالي المذكورة في بند التقارير الاستراتيجية على أساس موحد، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

إطار ومعايير إعداد التقارير

تم إعداد هذا التقرير في الإطار الدولي لمؤسسة إعداد التقارير عن القيمة الذي نشرته مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

بالإضافة إلى ما سبق، تمت الإشارة إلى المعايير والأطر المبينة أدناه لدى إعداد هذا التقرير:

- معايير المبادرة العالمية لإعداد لتقارير (GRI 2021)
- أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (UN SDGs)
- دليل سوق دبي المالي (DFM) المعني بإعداد تقارير مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

إعادة صياغة المعلومات

يحتوي هذا التقرير على إعادة صياغة لبعض المعلومات غير المالية التي تم الإفصاح عنها في تقرير العام السابق. ولمزيد من المعلومات، يُرجى الرجوع إلى قائمة الموضوعات التي نصت عليها المبادرة العالمية لإعداد التقارير.

الأهمية الجوهرية

صفحة 28

في عام 2023، أجرينا تقييمًا شاملاً للأهمية الجوهرية على مستوى المجموعة، ما أدى إلى تحديث موضوعاتنا الجوهرية الرئيسية بما يتوافق مع توقعات أصحاب المصلحة الحالية والمشهد المتغير للأعمال التجارية والاستدامة. ولقد مكنتنا هذه العملية من تحديد المواضيع الرئيسية وتحديد أولوياتها التي تؤثر بشكل كبير على أعمالنا نظرًا لما تتمتع به من أهمية قصوى بالنسبة للجهات المعنية لدينا.

بيانات تستشرف المستقبل

يتضمن التقرير معلومات تستشرف المستقبل، مثل: "المعلومات المالية الموجهة نحو المستقبل" و"التوقعات المالية"، على النحو المحدد في قوانين الأوراق المالية المعمول بها. وباستثناء الحقائق التاريخية، قد يتضمن المحتوى بيانات تستشرف المستقبل تهدف إلى تقديم فكرة عن توقعات الإدارة. ورغم أنها تستند إلى افتراضات منطقية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف. ولا تتعهد الشركة بأي التزام بتحديث البيانات التي تستشرف المستقبل ما لم يكن ذلك مطلوبًا بموجب قوانين الأوراق المالية، كما أنه يتم تحديث من يقرأها من عدم الاعتماد بشكل غير مبرر على مثل هذه البيانات.

التفكير الشامل

انطلاقًا من:

الغرض

نهدف إلى أن نصبح أكثر شركات العقارات شهرة على مستوى العالم، كما نسعى إلى تطوير حياة موظفينا عن طريق توفير العوامل التي تُساعدهم على التفاعل والتقدم الوظيفي، والنهوض بمستوى معيشتهم عن طريق تزويدهم بدخل مستدام، ومن ثم يتمكنون من تكوين ثروة على المدى البعيد

الرؤية

إعادة تعريف التميز الهندسي

الرسالة

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

تم التمكين عن طريق استراتيجية التطوير المتبعة لدينا

التوحيد والاستعداد لمرحلة النمو التالية

صفحة 24

توفير الفائدة عن طريق استراتيجية البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

صفحة 30

الغرض من الاستدامة: يتمثل هدفنا في إنشاء المساحات والمعالم والحفاظ عليها مع وضع الالتزام بتحقيق الاستدامة على رأس أولوياتنا، وتعزيز رفاهية المجتمع، وحماية البيئة، وتقديم فائدة طويلة المدى لجميع أصحاب المصلحة لدينا

مع الانتباه باستمرار إلى

الفرص

التغلب على التحديات، وتبني التغيير، وتعزيز قدرة أعمالنا التجارية على التكيف

المخاطر

التخفيف من حدة المخاطر بشكل استباقي، وتكييف استراتيجياتنا، وتنفيذ الضمانات

صفحة 72

الدعم بواسطة ممارسات الحوكمة

إنشاء أساس من الخبرة والحكمة والتعاون لإنشاء نهج من النجاح والوحدة.

صفحة 64

ترك أثر إيجابي

البيئة

الاهتمام بالممارسات المسؤولة والمحافظة على البيئة والتخفيف من حدة آثارها البيئية

الممارسات الاجتماعية

تنمية التعاطف، وتعزيز التواصل، وبناء نظام بيئي يساعد على إحراز تقدم

صفحة 48

في ما يتعلق بأصحاب المصلحة لدينا

صفحة 26

المستثمرون والمساهمون

الموردون والمقاولون

المؤسسات المالية

شركاء القطاع

العملاء

الحكومة والجهات التنظيمية

الموظفون

المنظمات غير الحكومية ومجموعات التوعية والمجتمعات

تحقيق الفائدة الدائمة للجميع



أعتقد أن الجميع لاحظ ما أوجدناه من زخم، وأمل أن نواصل تعزيزه. وإضافة إلى ذلك، لدينا هدف واضح واستراتيجية نمو تتسم بالطموح، كما أن لدينا أحد أفضل فرق العمل في القطاع لمساعدتنا في تحقيق رؤيتنا.

عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون الأفاضل،

كان 2023 عامًا مُميزًا بالنسبة لنا هنا في إعمار، كما كان بمنزلة تحوّل حقيقي لدولة الإمارات العربية المتحدة. وفي خضمّ مثل هذه البيئة العالمية الديناميكية، ظل بلدنا رمزًا للأمل والتغيير الإيجابي. وربما كان الإنجاز الأكثر حثًا على التفاؤل على الإطلاق هو الاهتمام مُجددًا على الأمور المتعلقة بتغير المناخ والتنمية المستدامة. وكانت دبي بمنزلة محور لهذا التركيز، حيث استضافت مؤتمر الأمم المتحدة للتغير المناخي 2023 (COP28).

فيعد أن تطورت لتُصبح بالفعل مدينة "العيش والعمل والترفيه"، أصبحت دبي ترتقي إلى مستوى أي مركز عالمي رئيسي آخر. ولقد أدت عوامل مثل اهتمامها الدائم بالترويج الاقتصادي، والسلامة العامة، والتوافق الاجتماعي، والاستدامة إلى دعمها حتى تُحقّق مثل هذا النمو الاستثنائي.

الارتقاء بالإنجازات حتى تُصبح نهجاً ثابتاً

لقد اعتمدت استضافة دبي قمة مؤتمر الأمم المتحدة للتغير المناخي 2023 على نهج الوالد المؤسس لدولة الإمارات العربية المتحدة المغفور له بإذن الله/ الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان. ونجح الاجتماع العالمي في توحيد العالم حول الاستجابة التاريخية للتقييم العالمي، تحت عنوان "اتفاق الإمارات العربية المتحدة"، ما سلط الضوء على مبادئ الشمولية والطموح والتغيير.

والوقت الحالي هو أنسب وقت للجميع، ولا سيّما الشركات، لتوحيد جهودنا جميعاً حتى نتمكن من تنفيذ خطط اتفاق الإمارات العربية المتحدة. ولن تكون هذه المهمة سهلة، لكن المتطلبات الحالية تجعل العمل الموحد والبناء أمرًا ضروريًا.

ونحن في إعمار، نعمل حاليًا على وضع استراتيجية شاملة تؤكد التزامنا بتحويل ممارساتنا التجارية لتوفير مستقبل مستدام لوكبنا وتقديم الأفضل لجميع أصحاب المصلحة لدينا. ويقوم كل عضو في فريقنا بدور حيوي في هذا المسعى، ما يضمن تركيز جهودنا على تحقيق نتائج إيجابية مهمة في المجالات التي نهتم بها بشكل رئيسي.

عام من الأداء القوي

على الرغم من مواجهة الاقتصاد العالمي العديد من التحديات، أظهر اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة مرونة ملحوظة، حيث سجل نموًا بنسبة 3.1% خلال عام 2023. وكان السبب الرئيسي لهذا النمو هو الأداء القوي في القطاعات غير النفطية، ولا سيما القطاع العقاري والسياحي، كما كان عام 2023 مرحلة استثنائية في سوق العقارات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة؛ حيث حقق السوق خلال هذا العام أكبر عدد من المعاملات المسجلة على الإطلاق.

وخلال عام 2023، حققت الشركة نموًا يشهد عليه القطاع، ما ساعدنا على الوفاء بوعودنا وإظهار تفوقنا التشغيلي ونجاح استراتيجيتنا الرامية إلى تنويع أنشطتنا الاستثمارية بطريقة مستدامة. وقد شهد العام تحقيق إيرادات بقيمة 11.9 مليار درهم إماراتي، إضافة إلى تحقيق زيادة ملحوظة في صافي الربح العائد للمالكين إذ بلغ 74% مقارنة بالعام السابق.

ونظرًا لما نتمتع به من فهم عميق لاتجاهات الأسواق الجديدة والناشئة، مثل الطلب على أماكن السكن المشتركة والمباني المستدامة وتنوّع فئات المستهلكين، تمكّننا من تلبية طلبات العملاء المترابطة عن طريق توفير مبانٍ متطورة متعددة المزايا والاستخدامات لأغراض العمل أو المعيشة أو الترفيه. وبفضل إطلاق نماذج عقارية جديدة، تمكّننا أيضًا من المضي قدمًا في رسم ملامح ناطحات السحاب وأنماط الحياة، وتطوير مجمعات نابضة بالحياة أعادت تعريف مفهوم التطوير العقاري.

وتتمتع شركة إعمار للتطوير بمجموعة قوية من الأصول تتيح لها تحقيق تقدّم كبير، ما سوف يمكّننا من تعزيز ريادتنا في السوق، كما أنه من شأن ما نمتلكه من مساحة أراضٍ واسعة تبلغ 349 مليون قدم مربع أن يعزز مكانتنا.

اعتماد خيارات مسؤولة

لطالما كنّا على دراية بتأثيرنا على البيئة والمجتمع، وباعتبارنا شركة رائدة ومسؤولة في السوق، فمنا على مر السنين مجموعة من المبادرات لضمان تحقيق الاستدامة في عملياتنا. ولقد شهد عام 2023 تحديث تقييمنا للأهمية الجوهرية لضمان ملاءمة موضوعاتنا الجوهرية لأصحاب المصلحة.

وإضافة إلى ذلك، شهد عام 2023 تعزيز حوكمة الاستدامة لدينا عن طريق إنشاء لجنة توجيهية معنية بحوكمة المجالات البيئية والتأثير الاجتماعي. وسيمكّننا ذلك من دمج الاعتبارات المعنية بحوكمة المجالات البيئية والتأثير الاجتماعي في أعمالنا وضمان مستوى مناسب من الإشراف على قضايا حوكمة المجالات البيئية والتأثير الاجتماعي.

استشراف المستقبل

أعتقد أن الجميع لاحظ ما أوجدناه من زخم، وأمل أن نواصل تعزيزه. وإضافة إلى ذلك، لدينا هدف واضح واستراتيجية نمو تتسم بالطموح، كما أن لدينا أحد أفضل فرق العمل في القطاع لمساعدتنا على تحقيق رؤيتنا.

وبالنسبة إلى عام 2024، سنسعى إلى تحقيق مزيد من التقدم في تنفيذ استراتيجية أعمالنا، وتعزيز أهداف الاستدامة لدينا، وتنفيذ مشاريعنا الرئيسية، كما نؤوي مواصلة تمكين موظفينا عن طريق تعزيز كفاءاتهم حتى يصبحوا قادرين على مواجهة تحديات العمل في المستقبل. وأخيرًا وليس آخرًا، سنهتّم بشكل رئيسي بتحقيق الفائدة المستمرة لمساهميننا.

وبينما نمضي قدمًا نحو تحقيق الأهداف والغايات التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من رؤية "نحن الإمارات 2031"، ومع تحوّل اقتصاد دولة الإمارات إلى اقتصاد أكثر تنوعًا يحظى بإعجاب العالم أجمع، نهدف إلى مواصلة مساهماتنا في تحسين معيشة المقيمين وتطوير أماكن إقامتهم، كما نسعى إلى بناء مساحات مستدامة، تستطبع فيها استثماراتنا دعم إنشاء مجتمعات مرنة ومزدهرة، وهذا من شأنه أن يسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية. ولا شكّ لدينا أننا قادرين على تحويل مدن الإمارات العربية المتحدة إلى مدن ذكية ومستدامة وشاملة تُلبي مُتطلبات المستقبل.

وأغتنم هذه الفرصة لأعرب عن خالص امتناني للمساهمين والعملاء وشركاء العمل بصفة خاصة وجميع شركائنا بصفة عامة على ما قدّموه من دعم ومساعدات في سعينا لتحقيق أهدافنا، كما أشكركم جميعًا على تعاونكم، وأمل أن تستمروا في تقديم الدعم لنا في سعينا الدائم إلى تعزيز قدرة شركتنا على مواجهة تحديات المستقبل.

عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة

المشروعات التي تم تنفيذها

نحن متخصصون في إنشاء وإدارة العقارات الفاخرة، ونوفر في هذه العقارات مرافق متقدمة من شأنها أن ترتقي بأسلوب حياة المقيمين. وبفضل نموذج أعمالنا القائم على تقليل المخاطر، تمكّننا من تلبية احتياجات السوق المتنوعة، والتطلع إلى تحقيق طموحات جديدة، والعمل على تنمية أعمالنا. ومن ضمن إنجازاتنا التي شهدها عام 2023، أننا تمكّننا من إسعاد عملائنا من الأفراد والشركات بقدرتنا التنفيذية غير المسبوقة، كما شهد عام 2023 تحوّلًا كبيرًا في سعيينا لتحقيق الاستدامة.



زيادة كبيرة في عائد الاستثمار

تنفيذ مشاريع عقارية ناجحة من شأنها تعزيز النمو

لقد تمكّننا من تنفيذ سبعة مشاريع بنجاح، ما أدى إلى تحقيق إيرادات وفيرة ستعتمد عليها أنشطتنا في المستقبل. وهذا يدل على إحراز تقدّم ثابت في تنفيذ مبادراتنا الاستراتيجية، ما يعزز مكانتنا كشركة تطوير موثوق بها.

إطلاق مشاريع جديدة

المرابع العربية 3
أنيا | أنيا 2

دبي كريك هاربر
سافانا | سيدار | بالاس رزیدنسز نورث

ذا فالي
إيلورا

دبي هيلز استيت
إلفيرا



العمل على توفير نمط حياة مُتطوّر

تصنيفات شركة إعمار العقارية (الشركة الأم) تُؤكّد التوقعات المستقبلية الثابتة

أكدت وكالات التصنيف الكبرى، بما في ذلك ستاندرد آند بورز، وموديز، وفيتش، على الموثوقية المالية لشركة إعمار بفضل ما حصلت عليه من ترقيّات في التصنيف (BBB، وBaa2، وBBB، على التوالي) وبفضل توقعات الشركة المستقبلية الثابتة. وإن دل هذا على شيء، فإنما يدل على أداننا المالي المتميز ووضعنا القويّ في السوق.

أحدث مشاريع إعمار، ذا أوبسيس، يحتلّ الصدارة

لقد أعلنّا عن أحدث المشاريع المُخصّصة لتحسين نمط الحياة، وهو مشروع ذا أوبسيس الذي نفّذته إعمار. ويعدّ هذا المشروع أحد أكبر وأرقى المشاريع التطويرية في دبي، وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي 100 مليون قدم مربع، كما يعدّ هذا المشروع، الذي بلغت تكلفته الإجمالية 20 مليار دولار، مثالًا حيًا على التزامنا بتقديم جودة استثنائية.

إطلاق مشاريع جديدة

دبي كريك هاربر
كريك واترز | كريك واترز 2

المرابع العربية 3
ماي

إعمار بيتشفرونت
سي بوينت | العنوان باي فيو

ذا فالي
ريفانا

دبي هيلز استيت
جولف جراند

مرسى راشد لليخوت
صن ريدج

إعمار الجنوب
فيرواي فيلّز 2

المشروع المشترك

في النصف الثاني من العام، أطلقنا عددًا من المشاريع العقارية الجديدة. وبفضل ما حققناه من نمو مستدام في مبيعات العقارات، وما شهده القطاع السياحي من ازدهار مؤخرًا بفضل أحداث مثل مؤتمر قمة المناخ COP 28، أنهينا العام بأداء مالي وتشغيلي متميز.



التقدم الذي أحرزناه في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

تحديث تقييم الأهمية الجوهريّة

28 صفحة

لقد أجرينا تحديثًا للأهمية الجوهريّة للتعرف على الاتجاهات الناشئة في مجال الأعمال التجارية والاستدامة. وبناءً على ذلك، قمنا بتبسيط موضوعاتنا الجوهريّة وحددنا منها 24 موضوعًا سنشكل أساسًا لاستراتيجيتنا المعنية بمجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة.

تضمين مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة في إطار الحوكمة

66 صفحة

وفي هذا الإطار، أنشأنا لجنة توجيهية تعنى بضمان تطبيق أفضل الممارسات في مجالات البيئة، والمجتمع، والحوكمة. ويسعى هذا الجهد لتحقيق مستوى عالٍ من الشفافية والمساءلة في جميع عملياتنا. كما قمنا بتعيين رئيس قسم متخصص في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة لتطوير استراتيجية مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة التي وضعناها وإدارة عملية تنفيذها.

إطلاق مشاريع جديدة

دبي هيلز استيت
باركسايد فيوز | كلوب درايف | بارك جيت

رأس الخيمة
العنوان جزيرة المرجان

مرسى راشد لليخوت
إيفونلي | باي لاين

ذا فالي
آلانا



الزخم المستمر

مواصلة النمو

20 صفحة

لقد حافظنا على أدائنا القوي في النصف الثاني من العام، حيث شهدنا نموًا في كل من الإيرادات وهامش الربح، وهذا دليل على التزامنا بالتميز ومعرفتنا بتحديات السوق. وتدل زيادة معدل مبيعاتنا على مدى ثقة العملاء في مشاريعنا، ما يؤكد أن مشاريعنا تلبي متطلبات السوق.

إطلاق مشاريع جديدة

ذا أوبيسيس
بالميرا

ذا فالي
نيما

دبي هيلز استيت
جرينسايد

مرسى راشد لليخوت
كلير بوينت

تنفيذ مشروعات تلبي متطلبات المستقبل



تماشياً مع رؤية دبي الرامية إلى تحقيق مستقبل أكثر خُصرة، تُجسّد مشاريعنا التّفاني في رعاية البيئة، وتشهد على عزمنا على المساهمة في تحقيق مستقبل مستدام.

محمد علي العبار

العضو التنفيذي في مجلس إدارة

المساهمون الكرام،

لقد حقّقنا إنجازات بارزة في عام 2023، حيث تمكّنت إعمار من بيع 95,000 وحدة وتسليم 70,000 وحدة تقريباً منذ تأسيس الشركة. لكن الأهم هو الطريق أمامنا؛ إذ نعيش في عصر التغيير، متّجهين صوب مستقبل أكثر استدامة، وتواصلًا، وكفاءة.

نحن ندرك تمامًا أن مستقبل العقارات مرتبط بشكل وثيق بالتقدم التكنولوجي الذي يعزز كفاءة العمليات ويحسن حياة عملائنا. ويأتي استثمارنا في المنصات الرقمية والتقنيات المتقدمة ليقف شاهدًا على التزامنا بالريادة والابتكار.

وبينما نواصل مسيرتنا، نحرص على أن تتماشى مبادراتنا الاستراتيجية وخططنا مع رؤية دبي الاقتصادية الطموحة، مجسّدة بذلك التزامنا بالتميز العالمي في الاقتصاد والثقافة والتكنولوجيا. وفي ظل رؤية دبي لمستقبل أكثر خُصرة، تعكس مشاريعنا حرصنا على البيئة، معبرة عن إرادتنا في المساهمة بمستقبل مستدام.

ويُشكّل توسع دبي عالميًا فرصة مثالية لمشاركة خبراتنا وتجاربنا القائمة على مبادئنا الراسخة للاستدامة والابتكار والتميز.

نبنى أماكن تحوز إعجاب الناس

لقد رسّخنا مكانتنا في قطاع العقارات لنحو ثلاثة عقود، وعندما تستثمر معنا فأنت لا تحصل فقط على عقار، بل على مستوى من الجودة يدوم مع مرور الزمن. فنحن في إعمار لا نعتبر أنفسنا مجرد بُناة، بل صانعي أحلام لعملائنا والجيل الجديد، نبتكر لهم مساحات للحاضر والمستقبل، وكلّ قرار في إعمار هو خطوة نحو تحقيق هذا الهدف الأكبر.

وإنجازاتنا لا تقتصر على إنشاء المباني الشاهقة، وإنما نبتكر تجارب مؤثرة لعملائنا تُراعي التغييرات في احتياجات الناس الذين يملؤون مجتمعاتنا بالحيوية والنشاط، وهذه الروابط العميقة التي نرسّخها بين عملائنا ومشاريعنا تحوّل أماكننا إلى فضاءات تحفّز على التطوّر والازدهار.

وعند التأمّل في عام 2023، يتّضح أن إعمار أظهرت التزامًا لا يتزعزع بنموّ اقتصاد الإمارات وإثراء مجتمعنا، مع مساهمات مالية كانت لها أهمية كبيرة وأثر عظيم.

كما أن استثمارنا الكبير في موظفينا، الذين يُعتبرون ركيزة أساسية لنجاحنا، كان واضحاً. إذ خُصّص أكثر من 155 مليون درهم لرواتب الموظفين والتكاليف ذات الصلة، ما يعكس اهتمامنا برفاه فريقنا واستدامته.

وكذلك حافظنا على الخدمات المحلية من خلال توجيه أكثر من 190 مليون درهم إلى مزوّدي الخدمات العامة وخدمات الاتصالات، ما ضمن سلاسة العمليات واستمراريتها.

استثمرت الشركة أكثر من 6 مليارات درهم إماراتي في شراء أراضٍ من الحكومة والمؤسسات شبه الحكومية في الإمارات، وهي خطوة مهمة في خططنا التوسعية الاستراتيجية تدلّ على التزامنا بتطوير الوطن ورخائه، حيث نهدف من شراء هذه الأراضي إلى زيادة القيمة لمساهميننا وعملائنا وشركائنا من خلال تطوير مشاريع مبتكرة ومستدامة تلبي احتياجات وتفضيلات السوق المتنوعة.

وبلغت تعاملاتنا مع المقاولين والموردين أكثر من 4 مليار درهم، ما يدلّ على دورنا الفاعل في دفع عجلة قطاع البناء ودعم شبكة واسعة من الشركات، مُسهمين بذلك في الاقتصاد المحلي. كما طرحنا عقود إنشاءات بقيمة 15 مليار درهم تقريباً في عام 2023، مؤكدين بذلك على التزامنا بإقامة مشاريع على مستوى عالمي.

كما أنفقنا حوالي 100 مليون درهم لتنفيذ التزاماتنا التعاقدية مع هيئة الطرق والمواصلات، وهو ما يؤكد التزامنا بتطوير مشاريع البنية الأساسية المستمرة في دبي، بينما بلغت تحويلاتنا المالية إلى الجهات الحكومية المختلفة أكثر من 1.7 مليار درهم، بما يعكس مساهمتنا الإيجابية في اقتصاد دبي.

لقد حقّقت إعمار نتائج باهرة من خلال التزامها الراسخ بالتميز التشغيلي، حيث ارتفع رصيدها البنكي إلى 18 مليار درهم، بزيادة تتجاوز 60% مقارنة بالعام الماضي، ما يشهد على قوّة أدائها المالي وممارساتنا الإدارية. ولا شك أن الحفاظ على تدفّقات نقدية قويّة سيمكّننا من ضخ مزيد من الاستثمارات في المشاريع التي تشكّل قيمة عالية لأصحاب المصلحة. هذا النجاح الساطع يُعزز ريادتنا في السوق، كما يُعزز أيضاً سبولة النظام المصرفي بصفة عامة، ويسهم بالتالي في تحقيق الرخاء والازدهار الاقتصادي لبلدنا.

وكلّ رقم من هذه الأرقام ليس مجرد معاملة نقدية، بل يُعبّر عن التزامنا العميق برخاء الإمارات وازدهارها، وقد دعمت جهودنا المتواصلة دورنا كعامل تمكين مؤثّر للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في دبي.

نساهم في تحقيق الرخاء في دبي

لقد سعت إعمار منذ البداية لتحقيق أكثر من مجرد نجاح تجاري، حيث يكمن هدفنا الأكبر في تحفيز التحوّل الإيجابي في المجتمع الذي نعمل في كنفه. وبدعم من رؤية قيادة دبي الرُشيدة، قمنا بدور فاعل في تحويل دبي إلى مركز عالمي نابض بالحياة للتجارة والسياحة والترفيه، فمستقبلنا مُرتبط بمستقبلها.

وبالتوافق مع أجندة دبي 33 الاقتصادية، تستعدّ إعمار للمساهمة بشكل كبير في هذه الرّحلة الطموحة، بما يعكس التطلّعات المتجددة للابتكار والتنمية المستدامة والروح التقدّمية التي تتشاركها إعمار مع مدينة دبي.

تتوافق مبادرة "ساندبوكس دبي" لدعم الشركات الناشئة المنبثقة عن أجندة دبي 33 الاقتصادية مع قيم إعمار التي يأتي الابتكار في مقدّماتها، ونحن متحمسون لاستكشاف التقنيات ونماذج الأعمال الجديدة التي من شأنها تحويل طريقتنا في العيش والعمل، وبناء مجتمعات ذكية ومتصلة.

في العام 2023، كانت مساهماتنا في المشهد العقاري في دبي مساهماتٍ محوريّة، وانعكست بشكل مباشر على إيراداتنا، وكانت دبي عاملاً رئيسياً في هذا النجاح. وامتدت جهودنا المالية عبر مختلف القطاعات، مع تقديم دفعات كبيرة تقدر بالمليارات إلى أصحاب المصلحة المعنيين، والموردين، والمقاولين، بالإضافة إلى الجهات الحكومية الرئيسية مثل "دائرة الأراضي والأموال في دبي"، و"هيئة كهرباء ومياه دبي"، و"هيئة الطرق والمواصلات"، و"الدفاع المدني في دبي"، و"دائرة التنمية الاقتصادية".

وتنعكس طبيعتنا الثقافية في قاعدة عملائنا حيث تذهب 40% من عقاراتنا السكنية للمشتريين من غير المقيمين، ما يعبر عن طبيعة دبي المتنوّعة والحيوية. لقد قدم هؤلاء المُشتريين استثماراتٍ أجنبية مباشرة بقيمة تزيد على 14.7 مليار درهم، تم استثمار حوالي 4 مليار درهم منها بالفعل. وبينما نواصل النموّ، يظلّ هدفنا الأساسي ثابتاً، ألا وهو أن نبقى جزءاً لا يتجزأ من نجاح وتطوّر دبي ودولة الإمارات.

وفي السياق ذاته، فإن التزامنا بتنمية المواهب المحلية يتماشى مع أهداف أجندة دبي الاقتصادية (D33) من خلال إلحاق الشباب الإماراتي بسوق العمل، حيث تُشكل الكفاءات الإماراتية حوالي 17% من قوة عملنا في دبي، ونحن نسعى باستمرار لتعزيز مشاركتهم ضمن إطارنا الشامل للموارد البشرية. واستراتيجيتنا إزاء رأس المال البشري تتمحور حول تدريب وتطوير الشباب، وإعدادهم لتحديات وفرص المستقبل.

"هدفنا واضح وجريء، ألا وهو الحفاظ على مكانة دبي في صدارة تصنيف المدن العالمية. ونرمي إلى تحقيق هذا الهدف من خلال استغلال التكنولوجيا المتطورة لفهم الاتجاهات المستقبلية والتنبؤ بها والتأثير عليها."

عام مضى

أظهرت إعمار باستمرار صلابته وقوة في مختلف مراحل الدورة الاقتصادية.

وفي رأيي، كان محور التركيز يدور دائماً حول تطوير علامة تجارية متميزة والحفاظ على ما حققته من نجاح؛ وقد أعاد هذا العام تأكيد هذا الالتزام.

إن أداءنا هذا العام هو أبلغ دليل على الجاذبية التي تتمتع بها دبي، والتي تجلّت في نجاح مشاريعنا الجديدة التي تم إطلاقها مؤخراً، والتي بيعت نسبة عالية من وحداتها بالفعل.

عام 2023 كان عاماً من الزخم المستمر لإعمار، حيث شهدنا إطلاق 27 مشروعاً جديداً بنجاح عبر مخططاتنا الرئيسية في الإمارات، محققين مبيعات بقيمة 37.4 مليار درهم بنمو 22%، وصافي ربح عائد للمالكين بقيمة 6.6 مليار درهم بنمو بلغت نسبته 74% مقارنةً بعام 2022. وفي سوق دبي العقارية المزدهرة، قمنا بتسليم أكثر من 12,000 وحدة في عام 2023، وهناك أكثر من 25,500 وحدة في طريقها للتسليم.

أظهرت إعمار في عام 2023 أيضاً قدرتها على التكيف ومجابهة التحديات، وقد ساعدت مجالات التركيز الاستراتيجية لدينا في الحفاظ على تماسكنا ومرونتنا وكفاءتنا، وهو ما انعكس في أدائنا القوي.

كما أعلننا عن توسع كبير لمشروعنا السكني الرئيسي "ذا أوبسيس"، ما يزيد من نمو الشركة ويعزز رويتها، بإطلاق مشاريع جديدة ورفع مستوى المبيعات. هذا المخطط الرئيسي الذي تبلغ قيمته 73 مليار درهم يُجسد هدفنا في تصميم مساحات راقية للعيش قائمة على الاستدامة، حيث قدّمنا في "ذا أوبسيس" نموذجاً لأسلوب حياة الرفاهية في دبي.

كما أطلقنا مشروعنا الأول في رأس الخيمة، والذي يضم أكثر من 1,100 وحدة سكنية، ويتوقع استكماله في عام 2028، مؤكداً التزامنا بالتوسع والتنوع في مشاريعنا.

أنجزنا الكثير ولا زال أمامنا الكثير

شهد العام المالي الماضي أداءً قوياً من إعمار على كافة الأصعدة، وحققتنا فيه رصيماً كبيراً من الإيرادات بلغ 57.1 مليار درهم إماراتي، ما يمهد لتدفق إيرادات مستقر في المستقبل.

هدفنا واضح وجريء، ألا وهو الحفاظ على مكانة دبي في صدارة تصنيف المدن العالمية. ونرمي إلى تحقيق هذا الهدف من خلال استغلال التكنولوجيا المتطورة لفهم الاتجاهات المستقبلية والتنبؤ بها والتأثير عليها. وانطلاقاً من هذا الالتزام، أنشأنا وجهتين جديدتين في دبي، هما ذا هايتس كانترتي كلوب أند ويلنس وجراند بولو كلوب أند ريزورت (بالقرب من مجمع "ذا أوبسيس" الذي أطلقناه مؤخراً)، بقيمة تطوير تبلغ 96 مليار درهم للمشروعين. وهذه المشاريع الجديدة لا تُعبر فقط عن رؤيتنا التي تطمح لإنشاء تجارب عيش فاخرة بأعلى المعايير، ولكنها تجعلنا في وضع استراتيجي يمكننا من إنشاء عدد كبير من الفيلات والبيوت الريفية، وهو ما سيُعزز المبيعات والربحية.

وكلي ثقة بأننا نملك الاستراتيجية الصحيحة لتحقيق هدفنا في المستقبل، حيث يعكس أداءنا المتمثل في تعزيز المبيعات والربحية باستمرار تركيزنا الاستراتيجي على تطوير بيئات سكنية متميزة. وبلقي انحيازنا الدائم للتميز قبول عملائنا وترحيبهم، ويزيد من ثقتهم في علامتنا التجارية. ولذلك، فإنني أتوقع أن خطة مشاريعنا القوية ومكانة علامتنا التجارية الرائدة ورؤيتنا الثابتة للسوق ستحفظ مكانتنا على مسار النمو والنجاح في عام 2024.

وأنا على يقين من أن التنسيق والتوافق بين مساهمينا ومجلس الإدارة والإدارة سيكون خير عون لنا على اجتياز هذه الفترة الحافلة بالتحديات، والتعامل مع التطورات والتغيرات المستمرة في عالم الأعمال، كما أن الدعم الراسخ والتوجيهات الحكيمة من قيادة الإمارات ستُعزز أداءنا، وبذلك سنتمكن من تحقيق أهدافنا بل وتجاوزها.

ولا ننسى أن الدعم المستمر من مساهمينا هو ما جعل التقدم الذي أحرزناه خلال العام ممكناً، وأود أن أعرب لهم عن خالص الشكر والامتنان على التزامهم وإخلاصهم. كما أتوجه لفريق إعمار بأسمى آيات الشكر والتقدير على التزامهم وسعيهم الدائم للتميز، كما أعرب عن امتناني العميق لمجلس الإدارة على دعمهم وتوجيهاتهم المستمرة.

وأخيراً، أود أن أتقدم بالشكر لجميع المعنيين لدينا لدعمهم لنا، وأتطلع إلى استمرار هذا الدعم في رحلتنا لتحقيق إنجازاتٍ أكبر وأعمق أثراً.



محمد علي العبدوي

العضو التنفيذي في مجلس الإدارة

تغيير أنماط الحياة

شركة إعمار للتطوير هي من أبرز شركات التطوير العقاري التي ذاع صيتها في جميع أنحاء العالم. وبصفتنا من مهندسي دبي الحديثة، فإننا نُجسّد الطموحات ونحوّل أنماط الحياة مع التركيز على التصميم المتميّز وجودة البناء والتسليم في الوقت المحدد.

بُناة المعالم الشهيرة على مستوى العالم

أحد المعالم البارزة التي تقدّم تجربة استثنائية من خلال التصميم الزانع والتقنية المتقدمة وكرم الضيافة، في ما يمكن أن نطلق عليه إعادة تعريف الفخامة الحضريّة

برج خليفة

نافورة دبي

تعتبر أكبر نافورة راقصة في العالم، وتقدّم مزيجًا متنوعًا من الموسيقى والأضواء.

دبي مول

هذه الوجهة في وسط المدينة تقدّم تجربة تسوق لا مثيل لها، حيث تتضمّن أكثر من 1,300 متجر وعلامة تجارية رائدة.



26 عامًا من التميّز

على مدى أكثر من عقدين من الزمان، كانت إعمار تضع المعايير في قطاع العقارات من خلال مشاريعها المبتكرة والمباني الشهيرة والالتزام بالجودة، حيث حوّلت مشاريعنا الحياة العمرانية، وقدمت تجارب سكنية لا مثيل لها للمجتمعات في جميع أنحاء العالم.

في هذا القسم

16

لمحة سريعة

18

نموذج الأعمال التجارية

20

استعراض الأعمال التجارية

إرثٌ تُحدّد ملامحه إبداعاتنا

إعمار هي أكبر مطور للمشاريع الرئيسيّة في الإمارات. فضلاً عن المباني الشهيبة، نحن نبتكر مدناً صغيرة متكاملة تضمّ مساحاتٍ سكنية وتجارية وترفيهية، تجسد التزامنا بالعيش الحضري المستدام والمتناغم.

مطوّر مشاريع رئيسية متكاملة تتميز بالإبداع لبناء دبي

وسط مدينة دبي



اليوم

2005

- مشروع ضخم بمساحة 500 فدان
- إحدى الوجهات الأكثر زيارة في العالم
- يشمل أطول مبنى في العالم وأشهر مركز تسوق في العالم

مرسى دبي



اليوم

2003

- أكبر تطوير لميناء صناعي من نوعه (على مساحة 3.5 كيلومتر مربع)
- إجمالي مساحة التطوير 66 مليون قدم مربع
- يضمّ مساحة تجارية قدرها 0.4 مليون قدم مربع هي دبي مارينا مول

لمحة عن إعمار للتطوير

سجلّ حافلّ بالمشروعات المنجزة

70,000

وحدة سكنية تم تسليمها منذ عام 2002 في الإمارات

رؤية واضحة تتمثل في تحقيق الإيرادات

57.1 مليار درهم إماراتي

(15.5 مليار دولار أمريكي)
الإيرادات المترجمة

أداء مالي مذهل

22%

نموّ في مبيعات العقارات مقارنةً
بعام 2022

74%

نموّ في صافي الربح* مقارنةً
بعام 2022

37.4 مليار درهم إماراتي

(10.2 مليار دولار أمريكي)
مبيعات العقارات في 2023

349 مليون قدم مربع

إجمالي رصيد الأراضي (المساحة التأجيرية
الإجمالية) المتبقي في الإمارات



ما الذي يُميّزنا؟

شريك التطوير المفضّل

- الوصول إلى نصيب كبير من رصيد الأراضي في الإمارات من خلال شراكة (المشاريع المشتركة واتفاقيات التطوير المشتركة) مع الجهات المرتبطة بالحكومة وكبار الملاك
- المشاريع المشتركة واتفاقيات التطوير المشتركة مع الجهات الرائدة المرتبطة بالحكومة - مثل: دبي القابضة، ومؤسسة مدينة دبي للطيران، ومدرسة الإبحار الشراعي في دبي

قاعدة عملاء متنوّعة

- مجموعة متنوّعة من العملاء الدّوليين والمقيمين في الإمارات
- يأتي العملاء الدّوليون من جميع أنحاء العالم، ما يشير إلى الجاذبيّة العالمية لمشاريع المخططات الرئيسيّة لشركتنا
- رصيد كافٍ من الأراضي
- تراكم استثمارات محدود في الأراضي الجديدة
- تم الاحتفاظ بمتوسط رصيد الأراضي بمساحة 300 مليون قدم مربع كمساحة تأجيرية إجمالية خلال السنوات الخمس الماضية

* عائد إلى المالكين

المدخلات

عملية خلق القيمة

النواتج

المساهمة في أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

رأس المال المالي

خصائص التطوير 12,467 مليون درهم إماراتي
 أرصدة البنوك والنقد 18,422 مليون درهم إماراتي
 إجمالي الدين 4 مليون درهم إماراتي
 إجمالي الأسهم 26,471 مليون درهم إماراتي

رأس المال المستخدم في الإنتاج

إجمالي رصيد الأراضي 349 مليون قدم مربع
 الوحدات قيد الإنشاء 25,500+

رأس المال البشري

إجمالي عدد الموظفين 363*
 متوسط ساعات التدريب في العام لكل موظف 5.17 ساعة
 مراجعات السلامة التي تم إجراؤها 3,277

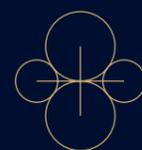
رؤوس الأموال الاجتماعية وذات الصلة بالعلاقات

عدد الموردين النشطين 164
 طلبات خدمة العملاء التي تم طرحها 48,736

رأس المال الطبيعي ورعاية البيئة

إجمالي استهلاك الطاقة 436.76 جيجا واط/ساعة
 إجمالي استهلاك المياه 357.56 مليون جالون

أعمالنا



إنشاء مجمعات المشاريع المتكاملة
 الرئيسية



تصميم المعالم الشهيرة على
 مستوى العالم



بناء الأصول

(بدءاً من الوجهات السكنية الجذابة إلى مراكز التسوق
 الحيوية وغيرها)

الإستراتيجية

الاحتفاظ بالريادة

الاهتمام بالتنفيذ

زيادة عوائد أصحاب
 المصلحة

النتائج

المشاريع المكتملة

12,000 وحدة تم تسليمها في
 عام 2023[^]

رأس المال المالي

نمو مبيعات العقارات 22%
 نمو صافي الربح* 74%
 العائد على رأس المال المستثمر 27%

رأس المال المستخدم في الصناعة

الوحدات التي تم تسليمها 70,000

رأس المال البشري

نسبة العمالة التأسيسية (بمكافئ الدوام الكامل) 35%
 الوفيات صفر
 معدل تكرار الإصابة المهارة للوقت 0.025%
 درجة إشراك الموظفين 5/4.6

رؤوس الأموال الاجتماعية وذات الصلة بالعلاقات

درجة رضا العملاء 93.4%
 إجمالي طلبات الخدمات التي تم حلها 100%

رأس المال الطبيعي ورعاية البيئة

تقليل كمية النفايات الناتجة سنوياً 31.5%
 عدد شواحن المركبات الكهربائية
 التي تم تركيبها عبر المجمعات 80+

* عائد إلى المالكين

* الموظفون الدائمين والعاملين المؤقتين والمتدربين الداخليين
 ^ الأرقام المذكورة تخص الإمارات فقط

إعمار
للتطوير

مواطن القوة الرئيسية

نحن قادرون على تحقيق نمو ونجاح مستدام في الأعمال التجارية انطلاقاً من تركيزنا على العميل والأهمية التي نوليها لتقديم منتجات وخدمات حصرية وملائمة. في عام 2023، قمنا بإطلاق 27 مشروعاً جديداً في الإمارات عبر جميع المشاريع المتكاملة الرئيسية، ما أثرى محافظتنا وعزز التزامنا بالجودة والتميز.

ثقة قوية لدى العملاء والولاء الكبير للعلامة التجارية.

مشاريع التطوير في مواقع رئيسية تتحكم فيها الأسعار المرتفعة.

استخدام نموذج المبيعات المسبقة - حيث يتم تمويل تكاليف البناء من خلال التدفق النقدي من أقساط العملاء.

إنشاء قيمة طويلة الأمد من خلال مشاريع تطوير رئيسية متكاملة تتمحور حول الأصول المميزة.

ذا أوبيسيس من إعمار:
إنشاء نمط جديد للحياة الفارهة

أرقام أساسية

حوالي 0.5%

معدل عدم سداد قيمة المبيعات

12,000

وحدات تم تسليمها

25,500

الوحدات قيد الإنشاء

349 مليون قدم مربع

إجمالي رصيد الأراضي

18.4 مليار درهم إماراتي

الرصيد النقدي

100 مليون قدم مربع

25% المساحات المفتوحة من إجمالي مساحة الأراضي

7,000+ وحدة سكنية

بالمبيرا عقارات مميزة

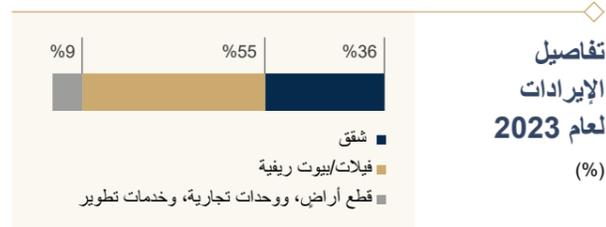
أحدث مشاريعنا عبارة عن تحفة معمارية فريدة من نوعها تحمل اسم **ذا أوبيسيس**، وهو مشروع يمتد على حوالي 100 مليون قدم مربع، يُعيد تعريف الفخامة في دبي. وبتكلفة 20 مليار دولار يُقدم هذا المشروع براعة معمارية وخدمات على أعلى مستوى. ذا أوبيسيس محاطة بالأشجار الخضراء وقنوات المياه الجارية، والقصور والفيلات فيها مصممة بعناية فائقة بأيدي كوكبة من ألمع المهندسين المعماريين والمصممين الداخليين العالميين، وهي تمثل أيقونة للرفاهية. تربط المساحات المفتوحة الداخل بالخارج بسلاسة وبلا عوائق. وتجسد ذا أوبيسيس مستقبل المساكن الفخمة، وهي نموذج يُحتذى به للسكن الراقى قبالة الماء. تم تصميمها لتكون وجهة مثالية لهواة الجولف بالقرب من أربعة ملاعب دولية، لتصبح وجهة حيوية لا مثيل لها، وهي حافلة بالمناظر الخلابة للقنوات المائية والبحيرات والحدائق.

*العائد للمالكين



أداء الأعمال التجارية في عام 2023

- سجلنا إيرادات بقيمة 11.9 مليار درهم
- حافظنا على زخم قوي في مبيعات العقارات، حيث بلغت قيمة المبيعات 37.4 مليار درهم، ما يعكس نمواً سنوياً بنسبة 22%.
- تبلغ قيمة الإيرادات المترجمة 57.1 مليار درهم، ما يضمن وجود أساس متين للنمو المستقبلي.
- بلغت نسبة نمو الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين 8 مليار درهم، بنمو سنوي بنسبة 89%.
- وصل صافي الربح إلى 6.6 مليار درهم، بنمو سنوي نسبته 74%.



التوقعات المستقبلية

من المتوقع أن تظل سوق دبي للعقارات السكنية قوية، ونحن في وضع فريد لإحراز تقدم كبير مدعوم بمبادراتنا الاستراتيجية لتوسيع نطاق عائداتنا وتعزيزها في المستقبل. ونحن نطوّر استراتيجيتنا لتكون إحدى أكثر الشركات قيمة وابتكاراً وتقديراً في العالم بالاستفادة من سمعة دبي كمدينة للعيش والعمل والترفيه.



مناقشة الاستدامة

قامت إعمار بإطلاق مركز الاستدامة التابع لها في معرض ويتيكس ودبي للطاقة الشمسية لعام 2023، ما يؤكد التزامها العميق بالاستدامة في التطوير العمراني. هذه المبادرة، هي جزء أساسي من محاور التركيز الاستراتيجي لإعمار، وهي بمثابة محور لتعزيز النقاشات وعرض الابتكارات في الممارسات المستدامة.

وفي دورته الأولى، جمع مركز إعمار للاستدامة عددًا من قادة القطاع في شراكات تعاون مثل: شركة جينكو وإنوفو ومجموعة سكك حديد الصين وشركة أليسا لايف ومجموعة إي سي سي، ما يسلط الضوء على التقدّم في البناء الموافق للبيئة والتنمية العمرانية. ويشكّل هذا المركز دليلاً على الالتزام الذي تُبديه إعمار بتضمين الاستدامة في أنشطتها التجارية الأساسية، ويضع معياراً جديداً في العيش الحضري المستدام.



2023: عام الاستدامة في الإمارات

"يتطلب العمل الفعّال على التغير المناخي رؤيةً مشتركة وإرادةً جماعية، وبصفتنا مضيف قمة المناخ COP 28، نحن ملتزمون بأداء دورنا كمحفّز عالمي، ومستمرّون في دعم العمل والابتكار في مجال الاستدامة."

صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

في هذا القسم

24

الأولويات الاستراتيجية

26

مشاركة أصحاب المصلحة والأهمية الجوهريّة

30

استراتيجية مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة

32

المُساهمة في أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

الاستمرار في التركيز على المستقبل

بينما نتكيف مع اتجاهات الأسواق الجديدة والناشئة، فإننا نواصل الاستفادة من نقاط قوتنا والتركيز على الحد من المخاطر وتنويع أعمالنا التجارية حتى نتمكن من تعزيز مكانتنا في دولة الإمارات العربية المتحدة.

استراتيجية التنمية

التوحيد والاستعداد لمرحلة النمو التالية

الاستفادة من قوة المشاريع العقارية الرئيسية

- الاستفادة من المشاريع العقارية الرئيسية الحالية لإطلاق مشاريع جديدة
- توفير تجربة "مدينة داخل مدينة" لعملائنا

ابتكارات المنتجات

- عروض منتجات فريدة لجيل الألفية
- أحجام وحدات محسنة بمرافق مجتمعية أكبر
- مجموعة أكبر من المنتجات بأسعار مختلفة

التسويق للعملاء الدوليين

- استهداف العملاء الدوليين
- زيادة ملحوظة في الطلب من العملاء الصينيين

التنفيذ والتسليم المخطط له جيداً

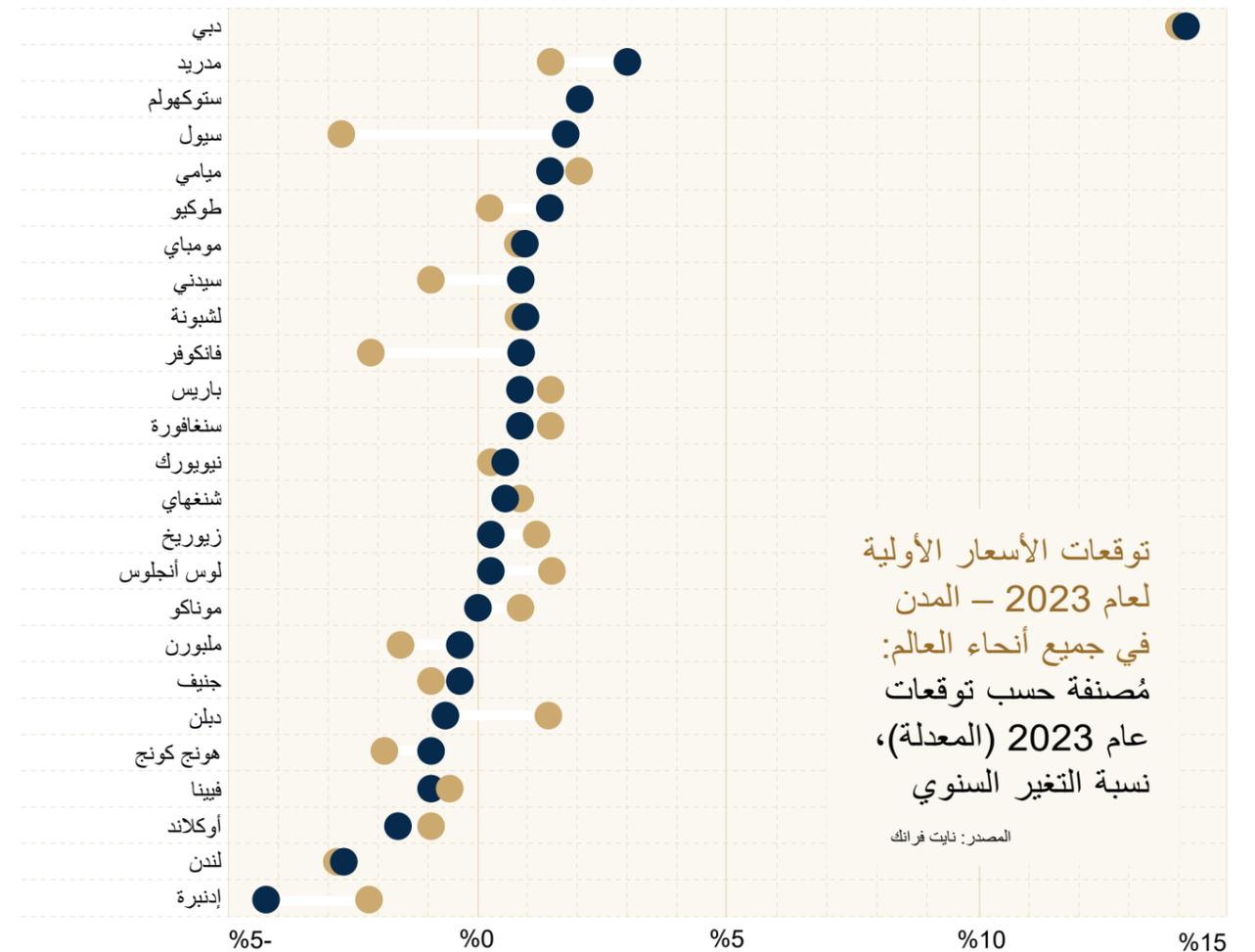
- إنجاز المشاريع قيد الإنشاء في الوقت المناسب
- توليد التدفق النقدي السليم

التطوير من خلال المشاريع المشتركة واتفاقيات التنمية المشتركة

- إمكانية الوصول إلى الأراضي المتميزة من خلال مشاريع مشتركة مع الجهات المرتبطة بالحكومة
- شريك التطوير المفضل للجهات المرتبطة بالحكومة
- توسع وتغلغل علامة "إعمار" التجارية في الأسواق الحالية والجديدة على الأمد الطويل
- العائد على رأس المال التراكمي - رأس مال أقل (الحد الأدنى من النفقات النقدية الفورية لشراء الأراضي)
- الحصول على حصة من أرباح التطوير ورسوم إدارة المشروع
- الأموال المُحتفظ بها لاستخدامها في الشراء المدروس للأراضي المتميزة

إننا في إعمار مستعدون لمواجهة التحديات المقبلة من خلال أولويات استراتيجية واضحة واستراتيجية عمل أعدت بعناية. علاوة على ذلك، ومع تدفق الإيرادات من الأصول العقارية المتنوعة، تُعزز قوتنا المالية من خلال إدارة الديون بعناية والوصول إلى أسواق الأسهم. إن رؤيتنا الإستراتيجية مدعومة بنموذج أعمال مرن وناجح يساعدنا على اغتنام الفرص لتحقيق النمو والنجاح المستدام.

على الرغم من التحديات الجيوسياسية والانتعاش الاقتصادي المتعثر في جميع أنحاء العالم، يُتوقع أن يواصل قطاع العقارات مسيرته الرائعة في السنوات القليلة المقبلة، كما هي الحال في القطاعات الأخرى، وستؤثر التقنيات الذكية والتركيز على الاستدامة على القطاع، ما يدفعه نحو مزيد من التحول والتنويع.



توقعات الأسعار الأولية لعام 2023 - المدن في جميع أنحاء العالم: مُصنفة حسب توقعات عام 2023 (المعدلة)، نسبة التغير السنوي

المصدر: نايت فرانك

مواعاة وجهات النظر وتحديد الأولويات

إن المشاركة مع أصحاب المصلحة أمر ضروري لنجاح التخطيط الاستراتيجي. وقد منحنا تقييم الأهمية النسبية الذي أجريناه خلال العام فهماً واضحاً لمخاوف أصحاب المصلحة وساعدنا في تحديد أولويات جدول أعمال المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة التي نتبناها.



THANK YOU FOR YOUR PRESENCE

إطار مشاركة أصحاب المصلحة

استراتيجيات مشاركة مخصصة لكل مجموعة من أصحاب المصلحة
منصات التواصل والتفاعل المتنوعة
بالنسبة للأهمية الجوهريّة لعام 2023، استخدمنا الاستبيانات عبر الإنترنت

مشاركة الجهات المعنية

المخاوف المثارة من أصحاب المصلحة الرئيسيين

آليات فعالة لأصحاب المصلحة للتعبير عن مخاوفهم
ملتزمون بمعالجة تلك المخاوف

تقييم مجموعات أصحاب المصلحة الذين يؤثرون
ويتأثرون بمنظمتنا
تحديد الأولويات بناءً على التأثير والاعتماد المتبادل والمسؤولية

تحديد أصحاب المصلحة وتحديد أولوياتهم

الرد الاستراتيجي

تطوير خطط العمل لمواعاة أنشطة الأعمال مع التوقعات

مجموعات أصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا

ما هي أهميتهم بالنسبة لنا؟	كيف نتعامل معهم؟	أهم مسألهم الجوهريّة	القيمة المُقدّمة في 2023
الموردون والمقاولون			
تتراوح مساهماتهم الحيوية في أعمالنا بين تقديم السلع والخدمات، وضمان نجاح المشروع، وفعالية التكلفة، والالتزام بمعايير الاستدامة في عملياتنا.	اختبار الموردين وتقييمهم الاستبيانات وعمليات التدقيق	الصحة والسلامة والرفاهية حقوق الإنسان إدارة النفايات إدارة المياه مكافحة الفساد ومنع الرشوة	الأعمال التجارية من الموردين المحليين: 99.5%
شركاء القطاع			
يوفر شركاء القطاع قراءات استراتيجية حول الاتجاهات العقارية. ومن خلال التعاون مع نظرائنا في القطاع، نساهم في وضع السياسات العامة، والشراكات والتعامل مع المؤسسات من أجل اتخاذ قرارات مدروسة وتنمية حضرية مستدامة.	المشاريع المشتركة وتمويل الأبحاث منتديات أصحاب المصلحة الشراكات الندوات	التكثيف مع التغير المناخي تخفيف آثار التغير المناخي إدارة المياه شهادات المباني الخضراء الحفاظ على التنوع الأحيائي	مع إطلاق مركز إعمار للاستدامة في معرض تكنولوجيا المياه والطاقة والبيئة (ويتيكس) 2023، تعاوناً مع رواد القطاع مثل جينكو لإجراء مناقشات حول التنمية الحضرية المستدامة.
الحكومة والجهات التنظيمية			
التأكد من الالتزام بالقوانين وأنظمة تقسيم المناطق والمعايير البيئية، التي تعتبر ضرورية لمشاريعنا التنموية ورفاهية المجتمع.	اجتماعات مع المسؤولين الإبداعات التنظيمية المنتديات القطاعية المؤتمرات رسائل البريد الإلكتروني والخطابات	خصوصية البيانات والأمان تخفيف آثار التغير المناخي مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته مكافحة الفساد ومنع الرشوة الامتثال القانوني والتنظيمي	الرسوم المدفوعة للدوائر الحكومية: ~ 1.7 مليار درهم إماراتي
المنظمات غير الحكومية ومجموعات التوعية والمجتمعات			
إننا نريد أن يكون لمبانينا وأنشطتنا تأثير إيجابي على المجتمعات المحلية؛ ولتحقيق ذلك، فإننا نحتاج إلى إقامة علاقات جيدة وفهم احتياجات السكان المحليين. ندوات للتعليم على المشاريع التنموية	أنشطة تنمية المجتمع لجان العمل والمشاورات اجتماعات أصحاب المصلحة ندوات للتعليم على المشاريع التنموية	التكثيف مع التغير المناخي تخفيف آثار التغير المناخي إدارة المياه إدارة النفايات التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد درجة رضا العملاء مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته مكافحة الفساد ومنع الرشوة	الاستثمار الاجتماعي: 85 مليون درهم

ما هي أهميتهم بالنسبة لنا؟	كيف نتعامل معهم؟	أهم مسألهم الجوهريّة	القيمة المُقدّمة في 2023
المستثمرون والمساهمون			
مقدمو رؤوس أموال الأعمال بالإضافة إلى تعليقات قيمة على أدائنا المالي والاستراتيجي.	العروض ربع السنوية الاجتماعات العامة السنوية الملاحظات على الإقرارات المالية السنوية	خصوصية البيانات والأمان التكثيف مع التغير المناخي تخفيف آثار التغير المناخي إدارة المياه إدارة النفايات التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته مكافحة الفساد ومنع الرشوة الامتثال القانوني والتنظيمي	العائد على رأس المال العامل: 27% ربحية السهم: 1.66 درهم إماراتي
المؤسسات المالية			
قامت بدور حاسم من خلال توفير التمويل وفرص الاستثمار والخبرة المالية، ودعم نمونا ومبادراتنا الاستراتيجية.	العروض ربع السنوية الاجتماعات العامة السنوية الملاحظات على الإقرارات المالية السنوية	خصوصية البيانات والأمان التكثيف مع التغير المناخي تخفيف آثار التغير المناخي إدارة المياه إدارة النفايات التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته مكافحة الفساد ومنع الرشوة الامتثال القانوني والتنظيمي	إجمالي عائد المساهمين: 3.29 درهم إماراتي للسهم الواحد (75% عائد على استثمار المساهمين)
العملاء			
خدمة عملائنا هي هدفنا. ونهج إعمار الجوهري يقوم على أساس تلبية احتياجات جميع عملائنا.	برامج إدارة علاقات العملاء على المنصات الرقمية الفعاليات المجتمعية مستخدمو البريد الإلكتروني والنشرات الإخبارية	الصحة والسلامة والرفاهية درجة رضا العملاء الأخلاقيات والشفافية الامتثال القانوني والتنظيمي	طلبات خدمة العملاء التي تم حلها: 100% درجة رضا العملاء: 93.4%
الموظفون			
يطبق موظفونا استراتيجيتنا ويتبعون نهجنا ويمكننا من تحقيق غرضنا، وأهم ما في الأمر أنهم يصنعون قيمة لأصحاب المصلحة لدينا.	منتديات الموظفين التدريب والتطوير مجالس الموظفين التواصل عبر البريد الإلكتروني والنشرات الإخبارية	جذب المواهب والإبقاء عليها الصحة والسلامة والرفاهية الامتثال القانوني والتنظيمي إدارة المخاطر رضا العملاء	متوسط عدد ساعات التدريب للموظف في السنة: 5.17 ساعة عدد ساعات التدريب المقدمة للموظفين فيما يتعلق بالصحة والسلامة: 11,274 ساعة

الأهمية الجوهرية في 2023

لقد أجرينا تقييمًا واسع النطاق لمشاركة أصحاب المصلحة والأهمية الجوهرية خلال عام 2023 لفهم توقعات ومخاوف أصحاب المصلحة المتزايدة بشكل عميق. وقد نتجت عن ذلك استقرارات قيّمة، مكنتنا من تعزيز استراتيجية أعمالنا التجارية وإدراج الاستدامة كعنصر أساسي في عملياتنا. ومن خلال المشاركة المستمرة لأصحاب المصلحة ودمج وجهات نظرهم، فإننا نسقنا أعمالنا مع احتياجاتهم. وبناءً على ذلك، صنّفنا موضوعاتنا الجوهرية المحدثة إلى ثلاثة محاور رئيسية، والتي تعمل كأساس لاستراتيجية المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة التي نتبناها.

منهجية الأهمية الجوهرية

أجرى تقييم الأهمية الجوهرية لدينا بما يتماشى مع معايير المبادرة العالمية للتقارير (GRI). ويهدف هذا الإجراء إلى تحديد موضوعات المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) الأكثر أهمية بالنسبة لشركة "إعمار" للتركيز عليها وإعداد التقارير عنها. وقد تشاورنا مع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين لتحديد موضوعات المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة الجوهرية.

أجرينا استبياناً شاملاً تضمن 100 من أصحاب المصلحة. تعزز ملاحظات أصحاب المصلحة الخارجيين في الاستبيان فهمنا لتأثير "إعمار" على المعايير البيئية والاجتماعية والاقتصادية، بينما يحمل منظور أصحاب المصلحة الداخليين آثاراً قيّمة من وجهة نظر الأعمال التجارية، ما يؤكد أن لدينا رؤية شاملة لمخاوف أصحاب المصلحة التي كانت وستشكل قراراتنا الإستراتيجية.



تحديد الموضوعات الجوهرية المحتملة

أجرى مسح أفقي لأكثر من 100 موضوع اختيرت من المبادرة العالمية للتقارير ومعايير أفضل الممارسات ومؤشرات التصنيف الأخرى، بما في ذلك مجلس معايير محاسبة الاستدامة ومؤشر داو جونز للاستدامة والمبادئ التوجيهية للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة الإقليمية، أي سوق دبي المالي وسوق أبوظبي للأوراق المالية، ونظراء إقليميين ودوليين؛ وعلى هذا الأساس، أعدت قائمة موحدة بأهم المواضيع التي ستراجعها إعمار.



جمع وتحليل الردود الواردة من أصحاب المصلحة

أجرى تحليل كمي مع كل من أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين؛ وبالنسبة للاستبيان، اعتمد مقياس ليكرت من 1-5 لجميع المواضيع المختارة لتقييم أهمية كل موضوع من الموضوعات الجوهرية.



تحديد الأولويات

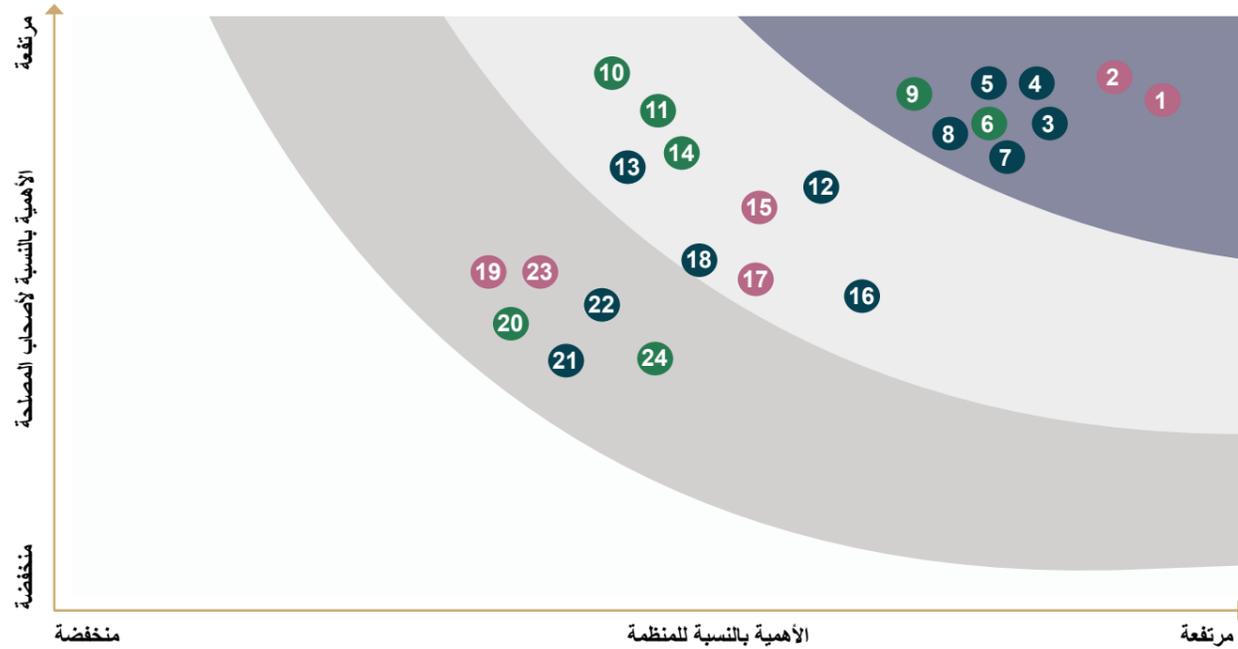
بناءً على التقييم، حددت أولويات الموضوعات الجوهرية بناءً على متوسط درجاتها.



المصادقة

لضمان الدقة والملاءمة، فإننا تحققنا من صحة موضوعاتنا الجوهرية مع ممثلي الإدارة العليا.

مصفوفة الأهمية الجوهرية



الموضوعات الجوهرية لعام 2023

- | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------|
| 17 التدريب والتطوير | 9 إدارة المياه | 1 درجة رضا العملاء |
| 18 مشاركة الجهات المعنية# | 10 إدارة النفايات | 2 الصحة والسلامة والرفاهية |
| 19 التأثيرات الاجتماعية | 11 التكيف مع التغير المناخي | 3 الامتثال القانوني والتنظيمي |
| 20 شهادات المباني الخضراء | 12 إدارة المخاطر | 4 مكافحة الفساد ومنع الرشوة |
| 21 الابتكار والتحول الرقمي | 13 مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته | 5 خصوصية البيانات والأمان |
| 22 تحمل المسؤولية في الشراء | 14 التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد | 6 تخفيف آثار التغير المناخي |
| 23 التنوع والشمول | 15 جذب أصحاب الكفاءات والمحافظة عليهم | 7 الأخلاقيات والشفافية |
| 24 الحفاظ على التنوع الأحيائي | 16 الأداء الاقتصادي والمرونة | 8 حقوق الإنسان |

● المعايير البيئية ● الممارسات الاجتماعية ● الحوكمة

* لمناقشة الأداء الاقتصادي والمرونة، راجع قسم مراجعة الأعمال التجارية في الصفحة رقم 20
لمزيد من التفاصيل حول عمليات مشاركة أصحاب المصلحة لدينا، راجع الصفحة رقم 26

التعديلات في عام 2023

لقد عملنا على تبسيط قائمة مواضيعنا الجوهرية، من خلال توحيد مواضيع عام 2021 لتبسيط اتخاذ القرارات المركزة والاستراتيجية في ما يتعلق باعتباريات الأهمية الجوهرية لدينا، وهذه العملية من شأنها أن تساعد على تفادي التكرار وتوفير تعريفات متميزة لكل موضوع. هناك أربع إضافات جديدة بين الموضوعات الجوهرية الأربع والعشرين المحددة لعام 2023، وهي: استخدام المواد المستدامة، والتصميم والبناء، وجذب الكفاءات والاحتفاظ بها، والحصول على شهادات البناء الخضراء، والابتكار والتحول الرقمي.

وفي تقييم 2023، حددنا تسعة موضوعات كمجالات تركيز ذات أولوية عالية لدينا، بينما يشكل الباقي جزءاً من الممارسات التجارية المسؤولة. وقد حظيت موضوعات مثل حقوق الإنسان وإدارة الموارد المائية بأولوية أكبر في تحليل الأهمية الجوهرية الأخير. بينما لا يزال رضا العملاء والصحة والسلامة والرفاهية وخصوصية البيانات وأمانها والأخلاقيات والشفافية من المجالات ذات الأولوية المرتفعة.

طريقنا نحو النمو المسؤول

تتركز استراتيجية المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة التي نتبعها على حماية البيئة، وتعظيم القيمة الاجتماعية وضمان الحوكمة القوية وأخلاقيات العمل.

الغرض من الاستدامة

يتمثل هدفنا في إنشاء المساحات والمعالم والحفاظ عليها مع وضع الالتزام بتحقيق الاستدامة على رأس أولوياتنا، وتعزيز رفاهية المجتمع، وحماية البيئة، وتقديم فائدة طويلة الأمد لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

ركائز المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة

الحوكمة القوية
وأخلاقيات العمل

زيادة القيمة الاجتماعية

حماية البيئة

المواءمة مع طموحات دولة الإمارات العربية المتحدة لعالم أفضل

- أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (SDGs)
- صافي انبعاثات صفرية في الإمارات العربية المتحدة 2050
- أجندة دبي الاقتصادية (D33)
- خطة دبي الحضرية الرئيسية 2040
- الأجندة الوطنية الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة 2015-2030
- استراتيجية دبي للطاقة النظيفة 2050

إطار عملنا المرتبط بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة

بعد تحديث أهميتنا الجوهرية هذا العام، وضعنا إطار عمل لاستراتيجية المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وصنّفنا الموضوعات الجوهرية وفقاً لثلاثة محاور رئيسية للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة: حماية البيئة، وتعظيم القيمة الاجتماعية، وضمان الحوكمة القوية وأخلاقيات العمل. وتعتبر الموضوعات الجوهرية ذات الأولوية العالية بمثابة مجالات التركيز الرئيسية في إطار كل محور. ومن خلال تنفيذ استراتيجيتنا، فإننا سندمج اعتبارات المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع جوانب عملياتنا لضمان اتخاذ إجراءات مسؤولة على مستوى الأعمال التجارية.

الموضوعات الجوهرية

تخفيف آثار التغير المناخي

التكثيف مع التغير المناخي

إدارة المياه

إدارة النفايات

التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد

شهادات المباني الخضراء

الحفاظ على التنوع الأحيائي

الصحة والسلامة والرفاهية

جذب أصحاب الكفاءة والمحافظة عليهم

التدريب والتطوير

التنوع والشمول

درجة رضا العملاء

التأثيرات الاجتماعية

مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته

الأخلاقيات والشفافية

حقوق الإنسان

مكافحة الفساد ومنع الرشوة

الامتثال القانوني والتنظيمي

تحمل المسؤولية في الشراء

الابتكار والتحول الرقمي

خصوصية البيانات والأمان

إدارة المخاطر



النمو بالتوافق مع الأهداف العالمية

تماشيًا مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، فإننا نعطي الأولوية للمسؤولية البيئية والاجتماعية باعتبارها من المحاور الأساسية لاستراتيجية المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة التي نتبناها.



تبريد الضواحي المستدام

حققنا توفير في ثاني أكسيد الكربون من خلال القدرة المثبتة البالغة 104,600 طن، بتوفير قدره 108,031 طن متري من ثاني أكسيد الكربون في عام 2023.



شهادات المباني الخضراء

- شهادة الريادة الذهبية في الطاقة والتصميم البيئي للسكن. متوسط الارتفاع في دبي هيلز (مرحلة الفكرة التصميمية).
- السعفة البلاستيكية عن البنايات السكنية متوسطة الارتفاع. في دبي هيلز استيت (مرحلة الفكرة التصميمية).



مبادرات تقليل النفايات

- تحقيق انخفاض في إجمالي النفايات الناتجة بنسبة 31.5% بما في ذلك النفايات العامة والعضوية مقارنة بعام 2022.



نظام إدارة الطاقة

- استهداف انبعاثات الكربون بنسبة 15-20% وخفض تكاليف المرافق من خلال برامج خدمات الطاقة المبتكرة، والاستفادة من شراكة شركة خدمات الطاقة ومفهوم "الادخار المشترك".
- استخدام منهجية تدرج بديلة في ذا أوبسيس.
- تجنب 1,184.95 طن متري من ثاني أكسيد الكربون لدى إنشاء ذا أوبسيس.



مركز إعمار للاستدامة

- مع إطلاق مركز إعمار للاستدامة في معرض تكنولوجيا المياه والطاقة والبيئة (ويتيكس) 2023، فإننا تعاونًا مع رواد القطاع مثل جينكو لإجراء مناقشات حول التنمية الحضرية المستدامة.



الرفاهية في المجتمعات

- جُددت شهادات WELL بمجموع 264 عبر المجتمعات عام 2023.



التدريب وإتاحة الفرص

- تقديم متوسط 5.17 ساعة تدريب لكل موظف سنويًا في عام 2023.
- تقديم 1,801 دورة تدريبية للموظفين في عام 2023.



الإدارة الفعالة لاستخدام المياه

- أدى استخدام الإنزيمات الحيوية في 31 بحيرة إلى تقليل سمك الرواسب الطينية بنسبة 80-60% في بحيرات روعة الإمارات ومجتمعات المرافق العربية والروضة، وفيوز.
- معالجة 6,000 متر مكعب من مياه الصرف الصحي يوميًا من خلال محطة معالجة مياه الصرف الصحي للري في مجتمعات إعمار.



أنظمة شحن المركبات الكهربائية

- تركيب ما يزيد على 80 شاحناً للمركبات الكهربائية عبر المجتمعات.



إشراك الموظفين

- إشراك جميع الموظفين مراجعات منتظمة للأداء والتطوير الوظيفي.

حماية عمالنا

- تسجيل 117 مليون ساعة عمل آمنة دون وقوع حالة وفاة واحدة وإجراء 3,277 عملية تدقيق للسلامة.

حماية البيئة

كواحدة من أبرز مطوري العقارات في العالم، تلعب الشركة دورًا حاسمًا في رسم ملامح البيئة الحضرية.

نحن لا نركز فقط على استخدام الموارد، وإدارة النفايات، والحفاظ على المياه، واستدامة المصادر المسؤولة بشكل أفضل، وإنما نهتم أيضًا بتعزيز الشعور بالمسؤولية البيئية من خلال العديد من المبادرات.



الموضوعات الجوهرية

تخفيف آثار التغير المناخي

التكيف مع التغير المناخي

إدارة المياه

إدارة النفايات

الحفاظ على التنوع الأحيائي

التصميم والإنشاء والاستخدام المستدام للمواد

شهادات المباني الخضراء

1,184.95 طن متري
من مكافئ ثاني أكسيد الكربون

تجنب الانبعاثات أثناء إنشاء دا أو يسييس باستخدام منهجية تدرج بديلة

31.5%

تقليل كمية النفايات الناتجة (على أساس سنوي)*

264

من شهادات WELL تم تجديدها في 2023

* فئات النفايات تشمل النفايات العامة والغضوية.



تخفيف آثار التغير المناخي

بصفتنا مطوراً عقارياً عالمياً رائداً، فإن فهم تأثيراتنا البيئية هو أمر ضروري للحد من مخاطر التغير المناخي وضمان الاستدامة على المدى الطويل.

نحن ملتزمون بتعزيز مرونة عقاراتنا وعملياتنا لضمان استمرارية الأعمال، مع الحفاظ على أعلى معايير الاستدامة البيئية في جميع عملياتنا.

نهجنا

تهدف المبادرات الجارية داخل مشاريعنا والمجمعات المنشأة إلى تقليل انبعاثات الغازات الضارة، وترشيد استهلاك الطاقة، واعتماد حلول الطاقة النظيفة، وتحسين العمليات، وإدارة الموارد بكفاءة، وذلك في إطار التزامنا الأوسع بمكافحة تغير المناخ.

لقد قمنا بتنفيذ أنظمة إدارة الجودة المختلفة لتحقيق مزيد من الانضباط في عملياتنا ولجعل انتقالنا نحو الاستدامة أكثر فاعلية. إننا ملتزمون بالمعايير الصارمة التي نطبقها على عملياتنا، وقد حصلنا مؤخراً على شهادة نظام إدارة البيئة ISO 14001 لعمليات إدارة المرافق في إعمار في عام 2023.

شهادات إعمار في عمليات إدارة المرافق
في الإمارات العربية المتحدة:

ISO 14001

نظام إدارة البيئة

ISO 55001

نظام إدارة الأصول

ISO 50001

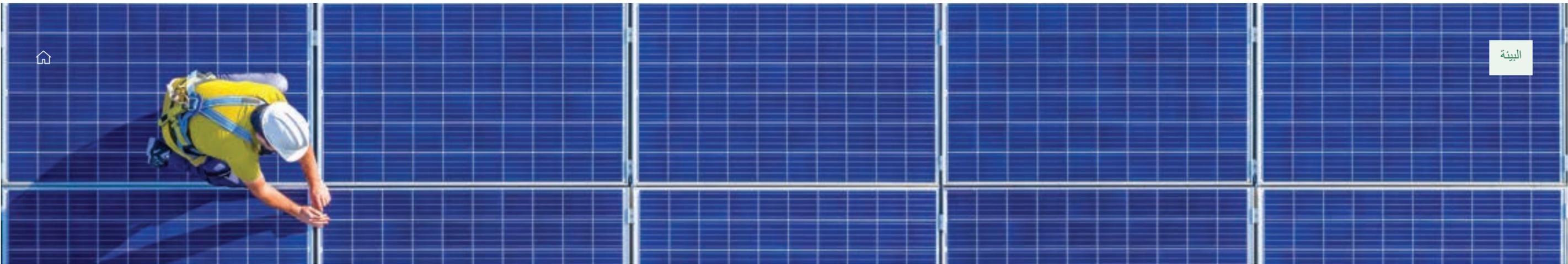
نظام إدارة الطاقة

ISO 9001

نظام إدارة الجودة

ISO 41001

نظام إدارة المرافق



استراتيجية التميز التشغيلي لإدارة المرافق في إعمار

- تصميم يسمح بالصيانة والدوران - تحديث الإرشادات وقوائم المراجعة لإدارة المرافق
- تقارير شهرية لانبعاثات النطاق 2
- وضع الإرشادات لدمج مبادئ الاقتصاد الدائري في إدارة المرافق
- خطة إدارة الاستدامة لإدارة المرافق
- وضع خطة إدارة النفايات لجميع الأصول لتحقيق أقصى استفادة من توجيه النفايات بعيداً عن مكبات النفايات



مبادرات كفاءة استهلاك الطاقة

- استخدام أجهزة استشعار الحركة نُفِدت في الأماكن المشتركة مثل الممرات العامة، ودهات المصاعد، ومناطق الخدمات الخلفية عبر المجمعات الرئيسية في وسط مدينة دبي، ودبي هيلز استيت، وخور دبي، وروعة الإمارات، والمرايح العربية.
- الموقتات الفلكية لكفاءة الإضاءة الخارجية وإضاءة الشوارع تم تركيبها بنجاح في مجمعات المرايح العربية، وروعة الإمارات، ودبي هيلز استيت الأفقية.
- كفاءة أنظمة التددنة والنهوية وتكييف الهواء استُبدلت الصمامات التقليدية بصمامات التحكم المستقلة عن طريق الضغط في وحدات تكييف الهواء المشتركة في بعض المباني المحددة. لوحظ انخفاض ما بين 10-20% بعد الترقية في معدل تدفق المياه المبردة.
- التركيز على التعديل التحديثي والتحسين لمضخة المياه المبردة في وسط المدينة يصل متوسط تقدير الوفورات إلى 40% العائد على الاستثمار في أقل من سنتين.
- أنظمة وحدات معالجة الهواء النقي (FAHU) تقلل متطلبات تبريد الهواء والبصمة الكربونية. تم تنفيذها في جميع المباني السكنية والتجارية التابعة لإعمار.
- مراوح التهوية المجهزة بمحركات تحويل التردد (VFD) في مواقف السيارات تعمل التعديلات الفورية بناءً على مستويات ثاني أكسيد الكربون على تقليل الطاقة الاستهلاكية بشكل كبير في المجمعات.
- تثبيت نظام التهوية بالتحكم في الطلب في المجمعات تحسين تكييف الهواء حسب إشغال المبنى. توفير ملاحظات حول مستويات ثاني أكسيد الكربون من خلال مراقبة أجهزة الاستشعار.

إدارة الطاقة والانبعاثات

تهدف استراتيجيتنا لإدارة الطاقة والانبعاثات إلى تقليل الانبعاثات، وتحسين كفاءة الأصول مع التركيز الثابت على تحسين الكفاءة التشغيلية واستخدام الطاقة المتجددة. وتلتزم جميع المشاريع في دبي بمعايير كثافة الطاقة السنوية المحددة في معيار الطاقة للمباني باستثناء المباني السكنية منخفضة الارتفاع (ASHRAE 90.1) ومتطلبات معيار دبي للبناء، وذلك لضمان كفاءة تصميم وتركيب أنظمة الإضاءة في مشاريع إعمار.

نفذنا عدداً من المبادرات لتعزيز كفاءة الطاقة وتقليل انبعاثاتنا من الغازات الدفيئة من خلال برنامجنا لإدارة الطاقة. وحاليًا، تُراقب انبعاثات النطاق 2، والتي يرجع سببها لشراء الكهرباء وتبريد المنطقة، ونخطط لوضع الأساس لممارسات مراقبة الغازات الدفيئة عبر عملياتنا.

وفي عام 2023، بلغ استهلاك الطاقة 436.7 جيجاواط/ساعة، مسجلاً زيادة بنسبة 5.9% عن العام السابق الذي بلغ فيه الاستهلاك 412.2 جيجاواط/ساعة* وزادت انبعاثات غازات الاحتباس الحراري (النطاق 2) إلى 225,576.9 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون، ما يُشكل زيادة بنسبة 3.3% عن الإجمالي للعام السابق البالغ 218,353.6 ألف طن متري. وتُعزى هذه الزيادة في الانبعاثات إلى التوسع حسب النطاق المحدد وارتفاع مستويات الإشغال الموجودة في تشييد المباني والتسليم السنوي للمشاريع.

436.7 جيجا واط/ساعة

إجمالي خفض استهلاك الطاقة في 2023 (الإمارات العربية المتحدة)

225,576.9 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون

إجمالي انبعاثات النطاق 2 في 2023 (عمليات إدارة المرافق في الإمارات العربية المتحدة)

انطلاقة رائعة في معرض ويتكس ودبي للطاقة الشمسية في دورته الخامسة والعشرين

احتفل معرض تكنولوجيا المياه والطاقة والبيئة (ويتكس) ودبي للطاقة الشمسية بالدورة الخامسة والعشرين بنجاح غير مسبوق، حيث استقطب 2,600 شركة من 62 دولة و76 راعياً. أقيم المعرض في نوفمبر 2023، وضم 24 جناحاً دولياً من 16 دولة. وقد تميّزت إعمار في مشاركتها لأول مرة كراعٍ للذكرى السنوية، حيث قدمت حلولاً مستدامة مبتكرة تُعيد تعريف الحياة الحضرية على مستوى العالم.

مركز إعمار للاستدامة

شاركنا في ويتكس 2023 بإطلاق مركز إعمار للاستدامة. بالتعاون مع قادة القطاع مثل شركة جينكو ومجموعة سكك حديد الصين، استضاف المركز نقاشات هامة تتماشى مع التزام إعمار بالاستدامة. ركزت النقاشات على أهمية الاستدامة في التنمية الحضرية، وتقليل بصمة القطاع الكربونية، وتعزيز رفاهية السكان، وتناولت العديد من الموضوعات من المباني الخضراء إلى التصميمات الموفرة للطاقة.

شركاؤنا



* هذا الرقم تم تعديله. لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI).

نظام إدارة الطاقة

على الرغم من توسع أثر عقاراتنا الحالية عبر وحدات الأعمال التجارية لإعمار، فقد قمنا بإعداد استراتيجية وبرنامج مخصصين لإدارة الطاقة بما يشمل مبادرات التحسين والتحكم لتقليل استهلاك الطاقة وتعزيز كفاءة الطاقة. سيبدأ تنفيذ هذا البرنامج في عام 2024.

تم تطوير عدة حزم مناقصات لمشاريع إدارة الطاقة عبر وحدات الأعمال لإعمار تحت هذا البرنامج، بناءً على العمر الكلي وأعلى إمكانية لتوفير الطاقة للمباني. ودُعيت شركات خدمات الطاقة الرائدة لتكون شريكة استراتيجية في هذه المشاريع.

يتمثل الهدف العام في تحقيق انخفاض كبير في استهلاك الطاقة بنسبة 14,000% (حوالي 5 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون) خلال السنوات الخمس المقبلة من خلال التحسينات في الطاقة وتحسين كفاءة الطاقة عبر مجموعات مشاريعنا.

نهج تدريجي لإدارة الطاقة

إعمار لإدارة المجمعات | الفوريات: تبلغ 14,000 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنوياً

إعمار لإدارة المجمعات

- مرسى دبي - ثمانية مجمعات فرعية - 25 مبنى
- الروضة وفيز - 24 مجمعات فرعية - 57 مبنى.
- استبدال الميزونات إدخال تحسينات على محطات التبريد تحسين وحدات التكيف الدقيقة ووحدات التكيف والتدفئة المركزية ووحدات معالجة الهواء النقي ووحدات التحكم في تدفق الهواء
- استبدال الصمامات الثلاثية والثلاثية المعطلة بصمامات التحكم المستقلة المناسبة
- استبدال الأنوار بأضواء ثنائية باعثة للضوء LED تركيب مضخة تدفئة وتبريد من نوع المحوّل العاكس لأحواض السباحة مضخة حرارية لحمّات الجاكوزي



إدارة الأصول الذكية

تم تصميم إدارة الأصول الذكية في إعمار كمنصة لإنترنت الأشياء بعناية فائقة لتنظيم والإشراف على نظام إدارة المباني عبر جميع المجمعات التي تديرها إعمار لإدارة المجمعات. ويقوم هذا النظام المتطور بكشف الأخطاء والتشخيص، وإصدار الإنذارات، وتحليل الاتجاهات الرسمية، ويتكامل بسلاسة مع منصة إدارة أوامر العمل. وتتكون إدارة الأصول الذكية في إعمار من لوحات تحكم شاملة للإنذارات، وبيانات الطاقة، وتحليل استهلاك المياه المبردة، واستهلاك المرافق، وغير ذلك. كما يتمتع النظام بخوارزميات تعلم الآلة المتقدمة التي تم تضمينها لتسهيل الصيانة التنبؤية، وإنشاء التقارير، وإنشاء مخرجات الذكاء الاصطناعي.



توفير حلول النقل المستدامة

في إطار جهودنا لإعادة تعريف أسلوب الحياة الموافق للبيئة، قمنا بتركيب أكثر من 80 شاحناً كهربائياً للسيارات الكهربائية في المجمعات السكنية بالشراكة مع تسلا وبي إم دبليو. علاوةً على ذلك، ستحتوي جميع مشاريعنا القادمة على مرافق لشحن المركبات الكهربائية.

وتعكس هذه الجهود التزامنا بتقديم حلول النقل المستدامة وتعزيز الممارسات الموافقة للبيئة داخل المجتمع.

80+

جهازاً لشحن المركبات الكهربائية تم تركيبها في المجمعات المحلية



تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة: منهجية تدرّج بديلة

أثناء تطوير مجمع ذا أوبيس، حدد فريق البنية التحتية في إعمار فرصة لتقليل انبعاثات غازات الدفيئة خلال تصميم التدرّج لبحيرة الراسي عن طريق اعتماد نهجين:

1. تقليل كميات القطع والردم لتسوية الأرض من خلال تحسين تدرّج الموقع العام.
2. اعتماد نهج التحوّل المباشر في المواد.

النّهج الأول

كميات التدرّج الأولية: 19,991,671 م³ القطع
كميات التدرّج المحسّنة: 18,414,269 م³ القطع
الردم: 20,010,854 م³ الرّدم
الردم: 18,541,421 م³ الرّدم

النتيجة

تم تقليل انبعاثات غازات الدفيئة بمقدار 515.58 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون من خلال تقليل كمية المواد المحمّلة والمنقولة والمستخدمة في التدرّج.

+

النّهج الثاني

- الطريقة التقليدية تشمل نقل المواد من الموقع أ إلى الموقع ب وتخزينها مؤقتاً هناك قبل ملئ الموقع النهائي ج.
- من أ إلى ب إلى ج: تصدر انبعاثات غازات الدفيئة بمقدار 2,430.89 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.
- مراحل التدرّج 1 و 2 في مجمع ذا أوبيس تتم في وقت واحد لاستخدام المواد الزائدة المكتسرة في المرحلة 1 في الموقع أ مباشرة، ورمد الموقع النهائي ج في المرحلة 2.
- من أ إلى ج: تصدر انبعاثات غازات الدفيئة بمقدار 1,245.94 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

النتيجة

تم تقليل انبعاثات غازات الدفيئة بمقدار 1,184.95 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون الحد من التعامل المزدوج مع التربة والمسافة المقطوعة، ما أدى إلى تقليل انبعاثات الغازات الصادرة بنسبة 48.7% مقارنة بالأسلوب التقليدي، كما أدى ذلك أيضاً إلى تقليل استهلاك الوقود بمقدار 356,055 لترًا.

وهو ما يُعادل

- تجنب انبعاثات 1,700.53 طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون
- زراعة 2,323 شجرة
- إزالة 365 مركبة من على الطريق لمدة سنة
- توفير استهلاك الكهرباء لعدد 331 منزل لمدة سنة

هذه الطرق قلّلت بشكل كبير من انبعاثاتنا، وأدت إلى تحسين استهلاك الموارد وتقليل التكاليف. وقّلت النهج المماثل خلال بناء الوادي حوالي 12 طنًا من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

التكيف مع التغير المناخي

تتولى إعمار تنفيذ تدابير التكيف مع التغير المناخي في جميع عملياتها التشغيلية، ما يجعلها تهتم بتعزيز القدرة على التكيف والتنمية المستدامة. وتشمل جهودنا هذه إطلاق مبادرات تصميم المباني الموفرة للطاقة، ووضع تدابير ترشيد استهلاك المياه، وتطوير البنية التحتية الخضراء. وبفضل إعطاء الأولوية للقدرة على التكيف مع التغيرات المناخية، نضمن استمرارية العمليات وتقليل التأثيرات البيئية، ما يسهم في توفير مستقبل أكثر استدامة.

مبادرات عام 2023

زراعة النباتات المحلية وتشجيع التنوع البيولوجي

زراعة النباتات المحلية المناسبة للمناخ المحلي لتقليل احتياجات المياه وتسهيل رعايتها وتعزيز التنوع الأحيائي ودعم النظم البيئية المحلية

تجنب زرع الأنواع الغازية من النباتات

تدابير ترشيد استخدام المياه

تنفيذ أنظمة ري بالتنقيط فعالة، وتجميع مياه الأمطار

اختيار النباتات التي تتحمل الجافة واستخدام وحدات التحكم الذكية في الري لتحسين استهلاك المياه

توفير المواد والتصاميم المستدامة

استخدام مواد قابلة لللفاف في المناطق ذات التربة الصلبة، مثل الرصيف، أو التربة التي تحتوي على الحصى، للسماح بتسرب المياه ومن ثم الحد من الحاجة إلى تدفق مياه الأمطار

استخدام المواد المُعاد تدويرها أو المواد التي تم تحسين حالتها في تصميم الأثاث والهيكل لتقليل التأثير البيئي الناتج عن استخراج الموارد وتصنيعها

استخدام الأسطح العاكسة للضوء ذات الألوان الفاتحة التي تتمتع بقدرة عالية على عكس الضوء في الممرات وأثاث الشوارع. وبهذه الطريقة، سيتمتع 70% على الأقل من مساحة المناظر الصناعية بنسبة 29 على الأقل من مؤشر انعكاس الشمس

تحري فرص إعادة استخدام المواد أو استخلاصها من بين مخلفات أنشطة الهدم أو البناء لتقليل النفايات

نقوم حاليًا بتركيب الألواح الكهروضوئية على أسطح الفيلا لإنتاج طاقة متجددة تكفي استهلاك المستأجرين وتساعد على تقليل تكاليف التدفئة عن طريق استغلال أشعة الشمس

الصيانة طويلة المدى والمشاركة المجتمعية

وضع خطط صيانة مستدامة تتضمن الممارسات الموافقة للبيئة

إشراك المجتمع المحلي في تخطيط المناظر الطبيعية وصيانتها، وتعزيز الملكية والمسؤولية

التصميم المتوافق مع المعايير وسهولة الوصول

تبني مبادئ التصميم المعياري التي تتيح المرونة والقدرة على التكيف على التكيف، ما يقلل الحاجة إلى القيام بتجديدات واسعة النطاق في المستقبل



إدارة المياه

تحرص شركة إعمار على إدارة عمليات استهلاك المياه بفعالية. في عام 2023، استهلكت عقاراتنا ما يزيد على 300 مليون جالون من المياه. ومن المؤكد أننا نراقب مقدار استهلاكنا للمياه والتكاليف المرتبطة به. وتشمل التدابير الرامية إلى تقليل هدر المياه تركيب العدادات الفردية للحد من هدر المياه واكتشاف التسريبات. وتُمكن العدادات الفردية المستأجرين من متابعة استهلاكهم للمياه وتساعدهم على ترشيد الاستهلاك وخفض التكاليف.

زاد استهلاكنا للمياه على مر السنين بسبب ارتفاع مستويات الإشغال في المباني الحالية، والمشاريع المُنجزة كل عام، والتوسع في الأصول. وفي عام 2023، ارتفع استهلاكنا للمياه بنسبة 9.1% مقارنة باستهلاك العام الذي قبله، حيث بلغ الاستهلاك فيه 327.6 مليون جالون في ما يتعلق بعمليات إدارة المرافق*.

357.56 مليون جالون

إجمالي كميات المياه المستهلكة في عام 2023
(عمليات إدارة المرافق في الإمارات العربية المتحدة)

* هذا الرقم تمّ تعديله لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير.

مبادرات ترشيد استهلاك الماء

الاستفادة من مياه الغسيل العكسي

إعادة استخدام مياه الغسيل العكسي الناتجة عن مرافق حمامات السباحة في أكثر من 30 مجتمعًا تابعًا لشركة إعمار، بما في ذلك أبراج مرسى دبي، وممشى المارينا، وبرج السحاب، وبرج المجرة، وروعة الإمارات، ومجمعات المرافق العربية وغيرها

استخدام مواد كيميائية موافقة للبيئة

استبدال مواد التنظيف الكيميائية الخطرة ببدائل موافقة للبيئة داخل مجمعات إعمار

استخدام الإنزيمات الحيوية المُخصّصة للبحيرات

أدى استخدام الإنزيمات الحيوية في 31 بحيرة إلى تقليل سماكة الرواسب الطينية بنسبة 60-80% في بحيرات روعة الإمارات ومجمعات المرافق العربية، والروضة وفيوز

تقليل معدل استخدام المواد الكيميائية بنسبة كبيرة تصل إلى 75%

محطات معالجة مياه الصرف الصحي

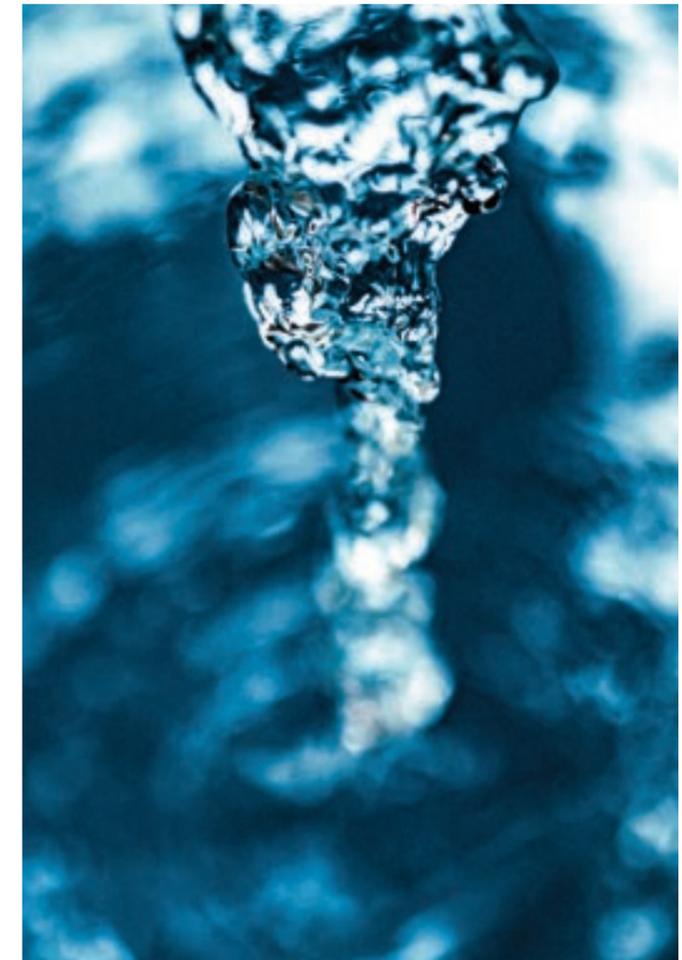
تم معالجة 6,000 م³ من مياه الصرف الصحي عن طريق محطات معالجة المياه، ويتم استخدامها في أنشطة الري داخل مجمعات إعمار يوميًا

تركيب قطع تهوية منخفضة الحجم في أدوات الاستحمام

تم تركيب قطع تهوية منخفضة الحجم في أدوات الاستحمام في مرافق حمامات السباحة داخل المجمعات

نظام كشف التسرب

تم تركيب أنظمة كشف التسرب إضافة إلى أجهزة مراقبة عن بعد لغرف مضخات حمامات السباحة في روعة الإمارات



دراسة حالة



ترشيد استهلاك المياه: حلول

إعادة استخدام المياه التي تعتمد عليها إعمار

قمنا بتنفيذ مبادرات مبتكرة لإعادة استخدام المياه في جميع المواقع بما يتماشى مع التزامنا بتبني الممارسات المستدامة. ونقوم بإعادة استخدام الماء المتكثف في هيلز بيزنيس بارك، وأكاسيا، وبارك سكوير، وبارك هايتس، وكولكتيف 1، وكولكتيف 2، ومجمع سوسيو، وجولف سويس، وبارك ريدج.

وتم توصيل أنبوب تصريف الماء المتكثف في هذه العقارات بخزان ماء الصرف الصحي المعالج، حيث تتم إعادة تدوير المياه لاستخدامها في أعمال الري وفقًا لخصائص معينة. وكان تأثير هذا الإجراء ملموسًا للغاية. وتتم الآن تلبية ما يقرب من 15% من الطلب اليومي لاستخدامات الري عن طريق إعادة استخدام الماء المتكثف.



إدارة النفايات

يهدف نهجنا في إدارة النفايات إلى تقليل النفايات في مجتمعاتنا وقطاعات الضيافة والبيع بالتجزئة التابعة لنا عن طريق إطلاق مبادرات الحد من النفايات. وتم تخصيص هذه المبادرات لاستهداف مصادر نفايات محددة في مجموعات أصولنا المتنوعة.

إجمالي كمية النفايات الناتجة عام 2023 (الإمارات العربية المتحدة)

109,882.9 طن متري

31.5%

تقليل كمية النفايات الناتجة (الإمارات العربية المتحدة)

31%

معدل فصل النفايات عام 2023 (الإمارات العربية المتحدة)

تصنيف النفايات حسب النوع (الإمارات العربية المتحدة)

(طن متري)

أنواع أخرى (النفايات القابلة لإعادة التدوير)
7,039.58

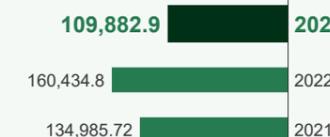
النفايات العضوية
27,303.74

النفايات العامة
75,539.62

إجمالي النفايات

المتكوّنة

(طن متري)



مبادرات إدارة النفايات في جميع أنحاء المجتمعات

تنفيذ برنامج إعادة التدوير في مجتمعات إعمار

تصنيف النفايات عند جمعها من المجتمعات إلى نفايات عامة، ونفايات خضراء، ونفايات مختلطة قابلة لإعادة التدوير

توفير نظامين لجمع النفايات في فيلات المجتمعات. ويتم فرز النفايات لتجميع النفايات الخضراء بشكل منفصل

يتم إرسال النفايات المجمع إلى مرافق التدوير لمعالجتها وتدويرها

استخدام العناصر القابلة للتحلل في العمليات التشغيلية

استخدام مواد كيميائية موافقة للبيئة وقابلة للتحلل في أعمال التنظيف

مراكز الإصلاح وإعادة الاستخدام

إنشاء ورشة عمل مخصصة لإصلاح مختلف أنواع الآلات والمعدات لإعادة استخدامها ومن ثم يتم تقليل النفايات

فعاليات تنظيف المجتمعات

تنظيم فعاليات تنظيف المجتمعات السنوية

نشر الوعي وتوضيح أهمية فصل النفايات للمقيمين

التصميم والإنشاء المستدامان

والاستخدام المستدام للموارد

نعمل على دمج ممارسات إنشاء أكثر استدامة عبر مشاريعنا، حيث أننا نؤسس معايير مرجعية جديدة في التطوير الحضري المسؤول من خلال دمجنا ممارسات مستدامة في التخطيط والتصميم والإنشاء. ويتولى فريق إعمار للأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة دورًا محوريًا في الإشراف على الممارسات المستدامة وتطبيقها عبر المشاريع.

الاعتبارات الرئيسية لدى فريق إعمار للأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة

- أغلفة مبان ذات كفاءة في استخدام الطاقة
- معدات وأنظمة تدفئة وتهوية وتكييف هواء ذات كفاءة في استخدام الطاقة
- أنظمة تحكم في أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء
- كثافة مُحفّزة في الطاقة المستخدمة للإضاءة واستراتيجيات تحكم
- استبدال الطاقة من خلال استخدام الطاقة المتجددة
- الإدارة الفعالة لاستخدام المياه

وبالإضافة إلى ما تقدّم، فنحن نضمن الالتزام بالممارسات المستدامة في الإنشاء من خلال تكليف استشاريين بيئيين يتولون دراسة ظروف الموقع وإعداد خطط إدارة بيئية للإنشاءات وضمان الامتثال لخطط التحكم البيئي. وتسهم المراجعات وزيارات الموقع الدورية والملخصات ربع السنوية في تنفيذ التزامنا بالممارسات المسؤولة بيئيًا عبر مشاريعنا.

التصميم المُستدام

تُمثل معاييرنا وإرشاداتنا في تصميم الأبنية الأساس في إدماج خصائص الاستدامة في عمليات التطوير والتعمير الجديدة،

وتتماشي استراتيجياتنا التخطيطية، ومواصفائنا للمناظر الطبيعية المادية وغير المادية، وإدارتنا للتربة والمياه، ومعاييرنا للإضاءة مع إرشاداتنا الصارمة الخاصة بالتصميم، وتضمن تلك الإرشادات إنشاء أماكن مُستدامة وجذابة جماليًا بحيث تُعبر عن مستويي المسؤولية الوظيفية والبيئية ويسري هذا بدايةً من اختيار النباتات وإلى تجهيزات الشوارع.



شهادات المباني الخضراء

من أجل تعزيز معايير الاستدامة المُتّبعة في مبانينا ومجمعاتنا، نستهدف الحصول على شهادات المباني الخضراء. وتشمل المشاريع الجارية السعي إلى الحصول على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي أو نظام تقييم وتصنيف المباني الخضراء بالمملكة المتحدة عن المجمع شبه المنفصل رقم 1 في الغرب في مجمع ذا أوبيسيس ومجمع ذا فالي، بالإضافة إلى الحصول على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي أو السعفة البلاستيكية من نظام السعفات عن تجمع الشقق السكنية في مجمع دبي هيلز استيت.

وسنستكشف في مشاريعنا المقبلة تطبيق نظام السعفات البلاستيكية على أساس تجريبي. وبالإضافة إلى ما تقدم، يستمر التزامنا باستهداف الحصول على شهادات المباني الخضراء، بما يشمل ذلك على المعايير المحلية مثل معايير السعفات واستدامة، إضافة إلى المعايير المرجعية العالمية مثل نظام تقييم وتصنيف المباني الخضراء بالمملكة المتحدة عبر مجموعات مشاريعنا.

شهادات المباني الخضراء التي تم الحصول عليها في 2023

الشهادة	الحالة
مرحلة تحديد المفاهيم	السعفة البلاستيكية عن البنايات السكنية متوسطة الارتفاع في دبي هيلز
تم تجديدها	264 من شهادات WELL



24

الحفاظ على التنوع الأحيائي

يُمثل الحفاظ على التنوع الأحيائي أهميةً جوهريةً حيث يُبقي على حيوية النظام البيئي من أجل سلامة المجمع. وثمكنا حماية التنوع الأحيائي من الحفاظ على الخدمات الأساسية عبر تقليل التأثيرات البيئية إلى حدّها الأدنى وتعزيز جاذبية عقاراتنا ومرونتها.

ولا يتوقف انتباهنا إلى التأثيرات المحتملة على الأنظمة البيئية خلال تطوير البنية التحتية وصيانتها وحسب، بل يشمل أيضاً التزامنا بالامتثال إلى التشريعات البيئية والرعاية عند اختيار المواقع وفي طوري الإنشاء والعمليات، ونسعى إلى دمج مكونات البيئة في مبانينا لتعزيز أنماط الحياة الصحية.

وبالإضافة إلى ما تقدم، فنحن نسعى بنشاط إلى تعزيز التنوع الأحيائي من خلال المبادرات المتنوعة، وتشمل تلك المبادرات مشروعات استعادة الموائل وبرامج زراعة أنواع النباتات المحلية، كما نحضن مشاركة الموظفين في الحفاظ على التنوع الأحيائي من خلال مبادرات مشاركة الموظفين وحملات التوعية الموجهة إليهم.

حماية التنوع الأحيائي من خلال تخطيط المناظر الطبيعية

في إعمار، نذهب إلى حدود أبعد من التخطيط التقليدي للمناظر الطبيعية وهذا لإنشاء أماكن مفتوحة ومنتزهات فريدة تمزج بسلاسة التقنيّة الابتكاريّة مع التصميم الجمالي والإنشاء مع الممارسات المثلى في الصيانة. وتعتمد معاييرنا في تشييد المباني على إدماج مناظر طبيعية حيوية في المجمعات والإبقاء عليها مع الاستمرار في حماية البيئة. ومن خلال اتباع استراتيجية خاصة بكثافة تصميم المناظر الطبيعية نعتمد نظاماً تسلسلياً في تحديد المناطق يصنّف المساحات بحسب أربعة مستويات للكثافة، وهو ما يعود بتحسين التكاليف والسماح بوجود تمايزات داخل عمليات التطوير. ونستخدم أنواع نباتات تمت دراساتها جيداً من حيث الملائمة في الإمارات، وتشمل الأصناف المقاومة لملوحة التربة وأنواع محلية تمت زراعتها في مشاتل محلية.



الفوز بالجوائز عن تصاميم المناظر الطبيعية الفريدة

فاز منتزه دبي هيلز استيت ببارك بجائزة من جوائز الاستدامة للمناظر الطبيعية في الشرق الأوسط 2023 عن فئة "الحدائق والترفيه". ويحوي دبي هيلز استيت ببارك مساحة اجتماعية حيوية مع إدارة ابتكارية لجمع مياه الأمطار والتصميم المستدام، ويقدم نقطة التقاء بين الجماليات والعملية والاستدامة في بيئة حضرية سريعة التطور. وقد تبنى المشروع مبادئ الاستدامة على جميع المستويات، ومن ذلك في نظامه المتفرد في إدارة مياه الأمطار واختيار المواد واختيار أنواع النباتات المحلية وأنظمة الهجرة الذكية. ولم تُستخدم سوى مواد من مصادر محلية وتم اختيار النباتات بعناية وهذا لحماية التنوع الأحيائي في المنطقة، كما دُمجت في دبي هيلز استيت ببارك خزانات لحفظ مياه الأمطار بسعة تخزينية تصل إلى 90,000 م³ من مياه الأمطار.



تعزيز القيمة الاجتماعية

باعتبارنا شركة أعمال تجارية مسؤولة، نحن ملتزمون برفع القيمة وتقديمها إلى أصحاب المصلحة لدينا ومنهم موظفونا وعملاؤنا ومجتمعاتنا وموردونا.



الموضوعات الجوهرية

الصحة والسلامة والرفاهية

جذب الخبرات والإبقاء عليها

التدريب والتطوير

التنوع والشمول

درجة رضا العملاء

التأثيرات الاجتماعية

5/4.6

درجة إشراك الموظفين:

صفر

حوادث

%93.4

درجة رضا العملاء

موظفونا

إن إعطاء الأولوية إلى رفاهية فريقنا وتنميته هدف استراتيجي بالنسبة إلينا، وتضمن جهودنا التي نبذلها احتضان بيئة عمل آمنة ومواتية وتشمل الجميع، إدراكاً منا للإسهامات التي لا تُقدر بثمن للقوى العاملة المتنوعة لدينا، ويضمن التزامنا هذا إنشاء قوى عاملة تتسم بالمهارة والقوة، وهي لا غنى عنها لاستمرارية ريادتنا في السوق.

أهداف استراتيجيتنا بخصوص موظفينا 2023

إدارة تناقص عدد الموظفين

تعزيز عملية الإبقاء على الموظفين وجذب الخبرات

تحسين درجة رضا الموظفين

تعزيز الكفاءة والفاعلية التنظيمية

تحفيز الشعور بالهدف والانتماء "إلى فريق إعمار"

363

إجمالي عدد الموظفين *

امتداد العناية إلى العاملين

نُعزز مشاركة العاملين في مشاريعنا وعمليات إدارة المجمعات عبر مقاولينا الأساسيين ومقاولينا من الباطن، ورغم أنهم ليسوا من بين موظفينا المباشرين إلا أننا نتمسك بمسؤوليتنا في الإشراف على رفاهيتهم، ويتضمن هذا مراعاة إعلام المقاولين بسياساتنا وضمان احترام حقوق العمال عبر عملياتنا.

*يشمل الموظفين الدائمين والعاملين المؤقتين والمتدربين الداخليين

↑ النمو على أساس سنوي

الصحة والسلامة والرفاهية

يتمثل هدفنا في إنشاء بيئة عمل خالية من الإصابات، مع إعطاء الأولوية لسلامة موظفينا ورفاهيتهم، كما نبتني سبل التحفيز من أجل تحقيق الأداء الأمثل، وننظم عملياتنا بما يحمي عمالنا من خلال تطبيق معايير صارمة بشأن الصحة والسلامة والأمن والبيئة، وتستوجب استراتيجية إدارة الصحة والسلامة والبيئة لدينا الامتثال التنظيمي وإجراء تقييمات المخاطر والتحقيقات في الحوادث وإدارة الطوارئ والأزمات، كما أنّ لدينا سبع لجان متخصصة في جميع وحدات الأعمال للحفاظ على أعلى معايير السلامة والامتثال.

تقييم/ إدارة المخاطر

الامتثال القانوني والمعياري

تدريب الصحة والسلامة، والبيئة، وتطوير الكفاءات

ملاحظات التفيتش والزيارات الميدانية

إدارة الطوارئ والأزمات

إدارة المقاولين

إدارة الحوادث والتحقيق فيها

الالتزام بالمعايير الوطنية والدولية

الإرشادات الفنية لبلدية دبي

مُدونة ممارسات البناء المتبعة لدى بلدية دبي

معايير الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح 2020

الأيزو 14001:2015 الأيزو 9001:2015 الأيزو 14001:2015

الأيزو 45001:2019

إدارة الطوارئ والأزمات

تم إعداد خطط إدارة الأزمات لجميع أصولنا لضمان إعداد جميع فرق العمل للتعامل مع الطوارئ الحقيقية بفاعلية، وتُجرى عمليات محاكاة لمواقف طارئة يُمكن توقعها من أجل تعريف جميع الأطراف المعنية بالإجراءات ولمعالجة أي قصور مُحتمل.

صحة العامل وسلامته

تُراقب وظيفة الصحة والسلامة والبيئة إدارة أنظمة الصحة والسلامة، ونعقد اجتماعات مُراجعة للإدارة ربع سنويًا مع كبار قياداتنا لتقييم الأداء مع التركيز على أكبر مخاطر الصحة والسلامة وخطط تخفيف حدتها.

وفي ما يخص المقاولين، نتواصل مع المقاولين والاستشاريين، قبل تحرير العقد، لضمان إقرارهم بمعايير إعمار للصحة والسلامة والأمن والبيئة، وتقديم وثيقة شاملة في شأن الصحة والسلامة والأمن والبيئة،

تتطوي على النظم وإدارة الموقع وتفاصيل التطبيق ومتطلبات مراقبة الأداء، وتأتي سلامة المشروع كأولوية قصوى عند إعمار، حيث تُجرى مُعينات يومية من المقاولين والاستشاريين وتُلتحق بمراجعات نصف شهرية على الصحة والسلامة والبيئة، وحملات شهرية للرفاهية والصحة ومراجعات على المعدات، وفي حالات وقوع الحوادث، يتم الإبلاغ الفوري خلال 10 دقائق ويليها إجراء دقيق للتوثيق والتقييمات والتحقيقات والإفصاح الشفاف، والخروج بالدروس المستفادة.

رفاهية العاملين

تضمن رفاهية العاملين ونمتك بحقوقهم بدايةً من وقت الاستقطاب وحتى التوظيف، وهذا وفقاً لقوانين العمل في الأقاليم التي تعمل فيها شركة إعمار. وتستحوذ دولة الإمارات العربية المتحدة على نسبة أكثر من 86% من أعمال البناء.

وتقدم برامج دورية للسلامة والتوعية عبر مواقع الإنشاء لتتقيف العاملين، كما نعمل على ضمان تطبيق معايير مرتفعة للنظافة عبر إجراء الصيانة الدورية لمنشأتنا، ونوفر للعاملين لدينا في دولة الإمارات العربية المتحدة السكن والغذاء ووسائل النقل.

تطلق إعمار مبادرات متنوعة لضمان سلامة العاملين لدينا، وتشمل المبادرات الشهرية، التي يُديرها المقاولون تحت إشراف الاستشاريين، الحملات الصحية والتدريب الميداني وإدارة التوتر الناتج عن ارتفاع الحرارة وجوائز السلامة، وقد قلل هذا من وقوع الحوادث وعزز من رفاهية العاملين.

وتؤدي الخدمات التطوعية والمراجعات الشهرية للارتقاء بالصحة دوراً هاماً في مواجهة المخاطر غير المتعلقة بالعمل وفي الحد من المخاطر؛ وفي الإمارات، تُعطي المراجعات الشهرية للصحة والرفاهية والنظافة جوانب السلامة.

634

الحملات التطوعية المنظمة للارتقاء بالصحة

تدريب الصحة والسلامة المقدمة للعاملين

يُمدّ تدريب الصحة والسلامة المهنيين في الإنشاءات عاملينا بالمهارات الأساسية والوعي المرتفع، حيث يبنى التدريب أساساً قوياً للسلامة من خلال معالجة موضوعات متنوعة مثل العمل فوق المرتفعات، والتعامل مع مخاطر الكهرباء، والتحكم في الحريق، وسلامة الحفر، والدخول إلى الأماكن الضيقة وتصاريح العمل، كما ينطوي التدريب على معدات الوقاية الشخصية، والقيادة الدفاعية، وعمليات تشغيل الآلات، وأعمال الخرسانة، وسلامة طقم الحمل، والسقالات، واللحام، وأعمال الحرارة، والتركيبات وغيرها.

وفي عام 2023 أُجريت تدريبات مدتها 11,274 ساعة للعاملين.

11,274 ساعة

التدريب الخاص بالوظيفة المتعلق بالصحة والسلامة المقدم للعمال

3,277

مراجعات السلامة التي أُجريت

أداء الصحة والسلامة في 2023

في عام 2023، انخفض إجمالي عدد ساعات العمل مقارنة بعام 2022، وهو ما نتج عنه ارتفاع معدل تكرار الإصابة الهادرة للوقت من 0.014 إلى 0.025. ومع ذلك، لم يُسجل العام أي حوادث ولم يُسجل سوى ثلاث حوادث هادرة للوقت، حيث بلغ إجمالي معدل تكرار الحوادث القابلة للتسجيل 0.006.

لقد طبقنا بروتوكولات سلامة صارمة مع المراجعة الثلاثية للعمليات وبرامج تدريب شاملة للتخفيف من حدة المخاطر في مكان العمل لتجنب تكرار الحوادث حيث أن من التزاماتنا أن نعطي الأولوية للصحة والسلامة.

صفر

حوادث



15

جذب الخبرات والإبقاء عليها

إن تأمين قوى عاملة تتسم بالمهارة وضمان تفاعلها هو نهجنا في احتضان ثقافة عمل مسؤولة، وقد سهّل برنامج التوجيه وتخطيط الخبرات ومبادرات الخبرات الأكثر كفاءة المطبقة في كامل المجموعة من مشاركاتنا. وتُعقد مقابلات كجزء من عملية الإبقاء على الموظفين لدينا.

لقد أطلقنا خطة توجيه أسبوعي لجميع المنضمين الجدد كجزء من برنامج التوجيه في كامل المجموعة، حيث يُعين رفيق عمل للموظفين في فئات الإدارتين الدنيا والوسطى من أجل عمليات التهيئة والانضمام أما الموظفين

الموظفون الجدد المعينون حسب الفئة العمرية في عام 2023

الفئة العمرية	ذكور	إناث
أقل من 30 عامًا	20.1%	19.5%
30-50 عامًا	32.9%	24.8%
أكبر من 50 عامًا	2.7%	-

الموظفون الجدد المعينون حسب الفئة في عام 2023

الفئة	ذكور	إناث
الإدارة العليا	2.0%	-
الإدارة الوسطى	22.8%	8.7%
الإدارة الدنيا	24.8%	28.9%
مُتدربون	3.4%	0.0%
الموظفون المؤقتين	2.7%	6.7%

من الإدارة العليا فما أعلى فيمرون باجتماعات توجيه شخصية مباشرة مع رئيس إدارة الموارد البشرية ومراقبة الأداء في يوم انضمامهم.

في عام 2023، استقبلنا 149 موظفًا جديدًا، وخلال هذه الفترة، زاد إجمالي قوة العمل لدينا، في حين شهد معدل انتقال الموظفين انخفاضًا بسيطًا ليصل إلى 14.8% مقارنة بمعدل 20% في عام 2022. من أهداف استراتيجية الموارد البشرية لعام 2024 إدارة معدل انتقال الموظفين من خلال مبادرات مثل: الاحتفاظ بالكفاءات، ومشاركة الموظفين، والتدريب والتطوير، ومعالجة شكاوى الموظفين.

معدل دوران الموظفين حسب الفئة العمرية في عام 2023

الفئة العمرية	ذكور	إناث
أقل من 30 عامًا	7.1%	19.4%
30-50 عامًا	14.6%	16.7%
أكبر من 50 عامًا	14.8%	-

معدل دوران الموظفين حسب الفئة في عام 2023

الفئة	ذكور	إناث
الإدارة العليا	38.5%	-
الإدارة الوسطى	12.5%	15.8%
الإدارة الدنيا	12.7%	17.3%



منصات التّعليم والتطوير

عقدنا شراكةً مع منصة كورسيرا لتقديم برنامج مدته سنة واحدة عبر الإنترنت شمل 122 122 مديراً ومديراً أعلى وقائداً من موظفينا. ولدى المنصة مستخدمين أكملوا 440 درساً في 1,180 ساعة تعليمية في دولة الإمارات.

عقدنا شراكةً مع منصة لينكد إن لبرنامج لتقديم برامج مدتها سنتان عبر الإنترنت إلى 106 من موظفي الإدارات الوسطى. وأكمل الموظفون 1,352 دورة تعليمية على منصة لينكد إن لبرنامج.

تعاوناً كذلك مع رابل، وهو التعلم السريع صغير الحجم للمبتدئين ضمن فريقنا، واکتملت نسبة 83% من أسئلة الاختبار المُحررة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

مؤشرات الأداء الرئيسية لتدريب الموظفين وتطويرهم

متوسط ساعات التدريب في العام لكل موظف

2023	5.17
2022	0.5
2021	0.4

عدد الدورات التدريبية

2023	1,801
2022	2,506
2021	206

100%

الموظفون الحاصلون على مُراجعات تطوير الأداء والمسار الوظيفي سنوياً منذ عام 2021

التدريب والتطوير

نحن نؤمنُ تمامَ الإيمان بالارتباط في ما بين تنمية مهارات الموظفين وتحقيق النمو التنظيمي، ويشارك العاملون لدينا في برامج تدريبية متنوعة، أكان ذلك في فصول تعليمية أو عبر الإنترنت، مُصممة خصيصاً من أجل تشجيع التنمية المهنية المُستمرة لديهم، وينمي هذا الالتزام الطموحات الفردية ويحسن الرفاهية العامة ويضمن كفاءة تبادل المعرفة، وبلغ متوسط ساعات التدريب لكل موظف عبر منصات التعلم عبر الإنترنت سنوياً في عام 2023 5.17 ساعة في دولة الإمارات.

خطة التعاقب الوظيفي

يُحدد الخلفاء داخلياً للمناصب الهامة في المؤسسة، ولضمان جاهزيتهم للأدوار المنوطة بهم، تُجرى عملية مُراقبية ومراجعة بمعرفة فريق التعليم والتطوير ومُديري كل منهم وتدخل تلك العملية في خطط التنمية الفردية للموظفين.

تطوير الخبرات

برامج الخبرات والإرشاد

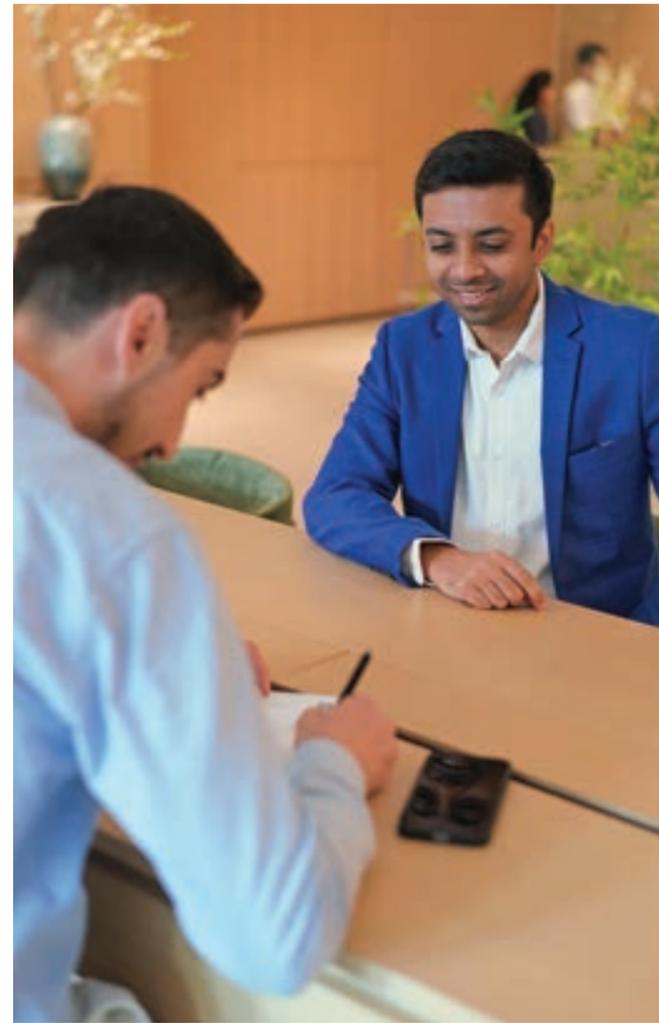
يهدف البرنامج الدولي لتطوير "أفضل الخبرات" إلى تقديم فرص إلى موظفينا للعمل مع قادة الأعمال على المستوى العالمي، وهو عبارة عن مُمارسة لتخطيط الخبرات تُساعدنا على تحديد أفضل موظفينا أداءً، ونُنظّم برامج إرشاد لأعضاء برنامج تطوير الخبرات والمواطنين الإماراتيين الشباب لمنحهم منظورات تتعلّق بكل مسار وظيفي، وهذا من خلال تفاعلات دورية مع المُرشدين.

مُخاطبة مخاوف الموظفين

في إعمار، لدينا آليات للتحقيق في الحوادث المُبلّغ عنها والتي تضمن معالجة المُشكلات بشكل مناسب، وتدعمُ معاييرنا لسياسة السلوك وسياسة التظلم هذه الآليات كما يُيسر تقديم التغذية الراجعة من الموظفين عبر مُمثل لإدارة الموارد البشرية مخصص لهذا الشأن، وعبر قنوات تظلم تشمل منصةً وبريد إلكتروني داخليين للموارد البشرية، بالإضافة إلى النماذج الداخلية لاستطلاعات الرأي والتغذية الراجعة.

تُحدد سياستنا قائمة شاملة بفئات التظلم، وتقوم وتُحدّث على الدوام مع الوضع في الاعتبار ثقافة العمل الديناميكية والمتنوعة في إعمار، وتمرّ جميع التحقيقات في إعمار بعملية صارمة ودقيقة من المراجعة والتحقّق، وهذا لضمان الامتثال للمتطلبات التنظيمية ولإدخال تحسينات إجرائية عند الحاجة.

في عام 2023، لم تُقدّم أو تُغلق أي شكوى.



درجة إشراك الموظفين

تُجرى استطلاعات رأي عن رضا الموظفين كل عام حيث نُنظّم عملياتنا في مجالات المخاوف المُحددة لضمان رضا الموظفين.

5/4.6

درجة إشراك الموظفين

امتيازات الموظفين

تُقدّم إعمار باقة امتيازاتٍ إلى الموظفين تشمل التأمين على الحياة والرعاية الصحية والتأمين ضد الحوادث ومُخصصات التقاعد ودعم الإعاقة. ويمتدّ التزامنا بتحقيق رفاهية الموظفين إلى التشجيع على تحقيق التوازن بين الحياة العملية والحياة الشخصية حيث ندعم هذا من خلال سياسة إجازة الأمومة والأبوة الشاملة لخلق بيئة عمل مُتناغمة وداعمة.

100%

الموظفون المُستفيدون من خطط الامتيازات (الإمارات العربية المُتحدة)

الجانب الاجتماعي

إشراك الموظفين

نكرّسُ جهودنا لتعزيز الشعور بالانتماء بين موظفينا، وهذا من خلال إطلاق مبادرات متنوعة معنوية بتحقيق مشاركتهم الكاملة وتعزيز رضاهم الشامل، ففي عام 2023، أطلقنا 42 برنامجاً معنوية بمشاركة الموظفين وقد شملت أيام التوعية وفعاليات الصحة واللياقة والمُجتمع، وقد أسهمت تلك المبادرات في تعزيز رفاهية موظفينا ورُسخت شعوراً بالترابط الاجتماعي.

أرسلت إعلانات الفعاليات إلى جميع الموظفين لضمان تغطية بنسبة 100% من أجل تحقيق نسبة أعلى من المشاركة.

برامج المشاركة

مُعسكرات إعمار للصحة

- الفحص الطبي للأسنان
- الفحص الطبي الجسماني
- الفحص الطبي للبصر
- التبرُّع بالدم
- فحوص سرطان الثدي
- حملات التطعيم

النُدوات الصحية عبر الإنترنت

- الصحة العقلية
- سرطان عُقُ الرّحم
- صحة الرجال
- الوزم الميلانيني
- جلسات مع مُدربي الحياة
- صحة القلب
- صحة الكلى
- سرطان الثدي

جلسات اللياقة

- الدورات الرياضية - كرة القدم، وكرة السلة، وكرة الريشة، والبولينغ، والكريكيت، والكرة الطائرة
- حُصص اللياقة
- فعاليات تحدي دبي للياقة

مُلصقات التوعية

- ساعة الأرض
- يوم العلم
- اليوم العالمي للمرأة
- يوم السباحة العالمي
- يوم المرأة الإماراتية

الفعاليات ذات الصلة بالمُجتمع

- فعاليات التنظيف الاجتماعي
- وجبات الإفطار للعاملين
- حملات التنظيف
- حملات التبرُّع
- حملة ازرع شجرة

التنوع والشمول

تُمثل القوى العاملة المتنوعة نقطة قوة كبرى لشركتنا المتوسعة، كما تُعطي الأولوية لمبدأ الشمول في عملية التوظيف لدينا ونرحب بالمتقدمين من الخلفيات والأديان والأجناس والأعراق المتنوعة، والذين يمتلكون مهارات ووجهات نظر متنوعة. تحمي سياساتنا وقواعد السلوك لدينا حقوق موظفينا. ونحن نعمل بنشاط على تعزيز بيئة يشعر فيها الموظفون بالقدرة على إثارة المخاوف بشأن التمييز أو المضايقة.



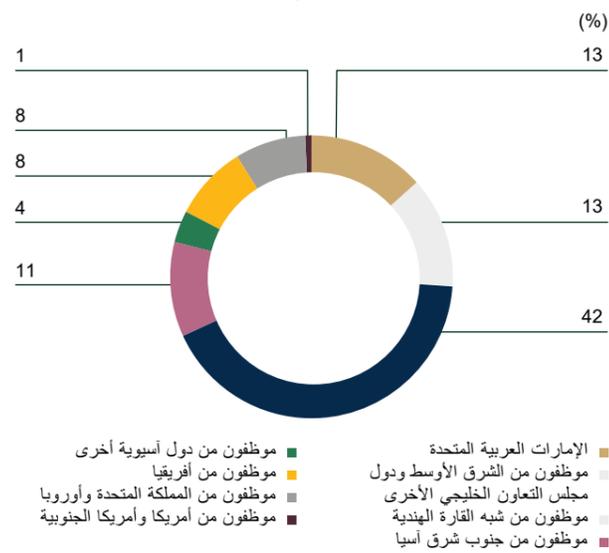
35%

إجمالي عدد الوظائف (بمكافئ التوام الكامل)

التوطين

بالتوافق مع رؤية الإمارات لترسيخ دورها باعتبارها مركزاً للخبرات العالمية، تُعزّز إعمار التزامها بالاستثمار في الخبرات المحلية، حيث تُركز جهودنا المتواصلة على تمكين الشباب الإماراتي وإتاحة الفرصة لهم للإسهام الفعال في عملية التنمية الوطنية الممتدة، وإتماماً لجهودنا، لدينا برنامج إرشاد وتدريب للموظفين الإماراتيين يُعنى بتطويرهم ونجاحهم على المستوى المهني داخل مؤسستنا.

المجموعات العرقية للموظفين في عام 2023



العملاء

تفخر إعمار بكونها شركة تصُب تركيزها على العملاء. ونبذل قصارى جهدينا لفهم عملائنا بشكل وثيق، وعمل منتجات، وإنشاء مرافق، وإنتاج خبرات تتجاوز توقعاتهم. وتبدأ العلاقة بين العميل وإعمار طويلة الأمد من البحث عن عقار وتستمر خلال التجربة المعيشية. ونسعى جاهدين لإضفاء المتعة على هذه الرحلة برمتها بحيث تدوم طويلاً.

التميز في خدمة العملاء

يهدف قسم التميز في خدمة العملاء لدينا إلى تقديم تجربة استثنائية للعملاء من خلال العمليات الآلية السلسة والابتكارات الرقمية. ونضمن الحل السريع لمشكلات العملاء، ما يمكننا من الحفاظ على الجودة الشاملة للخدمات المقدمة.

يُقيم رضا العملاء لدى إعمار (درجة رضا العملاء) من خلال استطلاعات الرأي الآلية التي تُجرى في ختام كل تفاعل تديره شركة إعمار لإدارة المجمعات. وتوفر هذه الاستطلاعات ملاحظات قيمة حول تجارب العملاء. ومن خلال الاستفادة من الاستطلاعات عبر الإنترنت، والتي تُجرى تلقائياً بعد التفاعل، فإننا نجمع التعليقات بشكل فوري. كما تعمل رموز الاستجابة السريعة في المناسبات الاجتماعية على تسهيل جمع ملاحظات وتعليقات العملاء بشكل فوري، ما يضمن فهماً شاملاً لرضا العملاء عبر نقاط التواصل المختلفة.

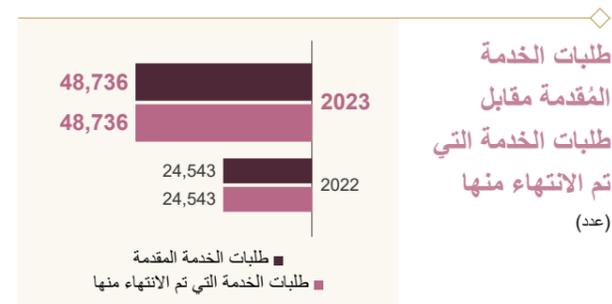
لقد قمنا بتنفيذ العديد من المبادرات خلال السنة المشمولة بالتقرير لتمكين عملائنا وتعزيز كفاءة تقديم خدماتنا.



مراكز إعمار لسعادة المتعاملين هي مراكز اتصال مباشرة تساعد في معالجة مشكلات العملاء. وعلاوة على ذلك، أدى إطلاق تطبيق إعمار ون إلى تقليل عدد الاتصالات بالمركز وتحسين أوقات الانتظار والخدمة. وزاد تعامل مراكز سعادة المتعاملين مع طلبات الخدمة بنسبة 39% في عام 2023 مقارنة بعام 2022. وتواصل مدير العلاقات بشكل استباقي مع عملاء فئة سيجنتشر عبر الهاتف، والبريد الإلكتروني ومن خلال الاجتماعات الشخصية لتلافي وقوع المشكلات. وساعدت هذه القنوات غير المتصلة بالإنترنت، والقنوات المُتصلة بالإنترنت في تحسين درجات رضا العملاء في جميع الأصول التجارية.

48,500+

اتصالات العملاء بمركز سعادة المتعاملين التابع لإعمار (الإمارات العربية المتحدة)

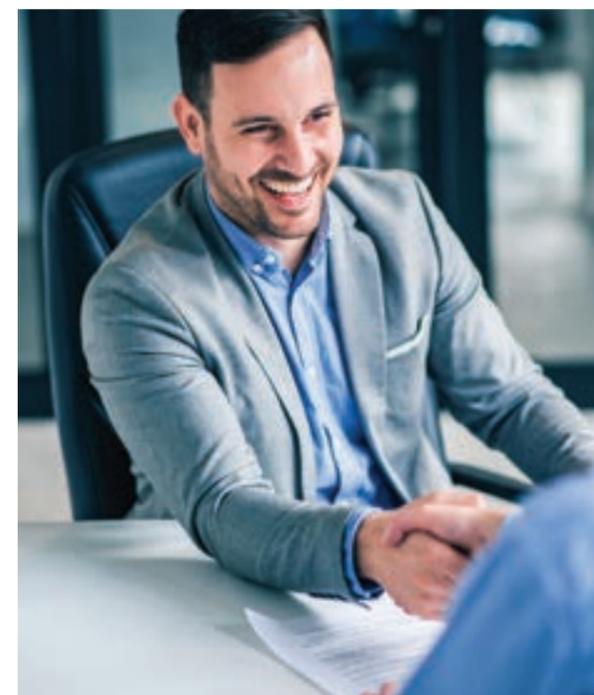


93.4%

درجة رضا العملاء

الميزات الأساسية لتحسين تجربة العملاء

- ثلاث صالات جديدة ومحسنة للعملاء (صالة العملاء المميزين، وصالة الانتقال، ومركز سعادة المتعاملين)
- منتديات العملاء مع إدارة إعمار
- خدمات الدفع السريع لتسهيل عمليات دفع الأموال للعملاء بشكل أسرع
- كاونتر خدمة التأشيرة الذهبية للعملاء
- منصة متكاملة لوسائل التواصل الاجتماعي لرصد تعليقات العملاء بطريقة فعالة



تطبيق "إعمار ون" للهاتف المحمول

نحن ملتزمون بتزويد عملائنا بأدوات التمكين الرقمي التي تتيح لهم إجراء تفاعلات فورية وفعالة. ونهدف إلى تبسيط المعاملات من خلال تقديم خيارات الخدمة الذاتية. ويقدم تطبيق "إعمار ون" حلاً متكاملًا يضمن تجربة مستخدم متسقة وموحدة. إذ يتيح التطبيق للمستخدمين تقييم طلبات لخدمات مثل نقل الملكية، والتحسينات، وتصاريح الانتقال داخل وخارج الإمارة، وطلبات الصيانة، والدفعات المقدمة لشراء العقارات، والخدمات المنزلية. بالإضافة إلى تسهيل إتمام عمليات دفع الأقساط ورسوم الخدمة.

56,000+

يُسجل مستخدمو تطبيق "إعمار ون" زيادة بنسبة 39% على أساس سنوي في عدد المستخدمين النشطين الذين سدّدوا دفعات بقيمة 2 مليار درهم إماراتي من خلال تطبيق "إعمار ون"



مبادرات في إطار تطبيق "إعمار ون"

العملة الرقمية

نظام عملة غير ورقية للعملاء الزائرين في مركز سعادة المتعاملين.

الخدمات المتعلقة بالعقارات

تجربة خدمة ذاتية محسنة للخدمات المتعلقة بالعقارات مثل تسجيل العقود والنقل والصيانة وأنواع الطلبات الأخرى مع رحلة مستخدم خالية من المتاعب والآية تتبع ذكية.

خدمات المجتمع

يمكن للعملاء الآن تقديم الطلبات عبر الإنترنت المتعلقة بخدمات المجتمع من خلال تتبع الحالة بسهولة.

خدمات الدفع

تحسينات ملحوظة على تجربة الدفع من خلال إضافة خيارات الدفع المسبق والدفع السريع.

تجديد تصميم التطبيق

حدث تجديد في التصميم لتمكين العملاء من التنقل بين الميزات بسهولة، بالإضافة إلى إدراج قائمة مخصصة بناءً على الاستخدام.

أنظمة دخول الضيوف الآلية

قُدمت ميزة وصول الزوار لتسهيل عملية الدخول في المجمعات من خلال المرور القائم على مسح رمز الاستجابة السريعة، بدلاً من الطلب عبر البريد الإلكتروني.



المجتمعات

إننا ملتزمون بتعزيز التغيير الإيجابي وإحداث تأثير حقيقي في المجتمعات التي نقدم لها الخدمات. ونسعى جاهدين لمواجهة التحديات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية مع تعزيز الوعي بالاستدامة وخلق قيمة مشتركة للمجتمعات التي نقدم لها الخدمات.



التأثيرات الاجتماعية

إننا نركز على تعزيز المشاركة الإيجابية والتغيير الحقيقي داخل مجتمعاتنا. وننظم فعاليات التفاعل الاجتماعي وفعاليات بناء المجتمع، ما يعزز تجربة المقيمين. بالإضافة إلى ذلك، تهدف مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات (CSR) إلى تعزيز التغييرات الإيجابية في المجتمعات المحلية من حولنا، ما يساهم في تحقيق الرفاهية الشاملة للمجتمع.



المشاركة الاجتماعية والفعاليات

يمتد التزامنا بالحياة الاجتماعية المستدامة إلى صياغة الأنشطة المصممة خصيصاً لتلبية الاحتياجات المتنوعة للمقيمين لدينا، بقيادة شركة إعمار لإدارة المجتمعات (ECM). وفي عام 2023، شارك أكثر من 40,000 فرد في 54 فعالية، للاحتفال بالمهرجانات الثقافية المختلفة مثل حق الليلة، وعيد الفطر، وعيد الأضحى، وديوالي. وتعمل المناسبات مثل اليوم الوطني الإماراتي، التي يحضرها حوالي 13,130 شخصاً، على تعزيز تماسك المجتمع. ونهدف من خلال هذه المبادرات إلى تعزيز الوعي للمقيمين لدينا من الجنسيات المختلفة. بالإضافة إلى ذلك، ومن أجل تعزيز صحة المجتمع ولياقته البدنية، فإننا نُنظم بطولات في الإسكواش وكرة الريشة والبيلياردو والشطرنج والكريكيت.

54

نُظمت المناسبات المجتمعية بحضور أكثر من 40,000 شخص

حلول مستدامة ومبتكرة

تلتزم شركة "إعمار" بتعزيز الإشراف البيئي والوعي بشكل فعال. وسعيًا لتحقيق ذلك، أنشأنا مجموعة من المبادرات والحملات التي تهدف إلى تنمية الإحساس الجماعي بالمسؤولية عن الاستدامة.

حملة التخلص من الأكياس البلاستيكية

إننا نشجع المقيمين لدينا على استبدال الأكياس البلاستيكية ببدايل من القماش عند التسوق. ومن خلال مسابقة تصميم على مستوى المجتمع، صنم السكان أكياس مميزة من القماش، وشاركوا الصور على وسائل التواصل الاجتماعي. رُوجنا لأفضل الفائزين عبر قنواتنا، ولم يحصلوا على جوائز قيمة فحسب، بل ظهروا أيضًا بشكل بارز على صفحات وسائلنا للتواصل الاجتماعي.

إطفاء الأنوار، القدرة على التأثير

شاركت جميع مجتمعات إعمار لإدارة المجتمعات في ساعة الأرض في مارس 2023. وخلال هذه الساعة، جرى تشجيعهم على إطفاء جميع الأنوار غير الضرورية في المناطق المشتركة في مجتمعاتنا.

صنع الأفضل من النفايات

أقيمت حملة "صنع الأفضل من النفايات" في اليوم العالمي للبيئة. وشجعت الحملة السكان على إعادة استخدام الأدوات المنزلية القابلة لإعادة التدوير وتحويلها إلى قطع زخرفية، ما يشجع على الابتكار والارتقاء وتقليل النفايات.



نشر الوعي بالاستدامة

بنطوي منهجنا في تعزيز الممارسات المستدامة ورفع مستوى الوعي على إبلاغ العملاء وإشراكهم من خلال فعاليات متنوعة. وتُرسل إلى المقيمين لدينا من خلال الوسائل التالية: رسائل البريد الإلكتروني والنشرات الإخبارية والرسائل ووسائل التواصل الاجتماعي. وتؤكد الأنشطة التي تنظمها شركة "إعمار لإدارة المجتمعات"، مثل الحملات الموافقة للبيئة وحملات الاستدامة والمسابقات، علنا أهمية الحياة المستدامة.

من أجل تعزيز الحياة الموافقة للبيئة، تستضيف شركة إعمار لإدارة المجتمعات فعاليات في الأيام العالمية الهامة مثل ساعة الأرض واليوم العالمي للبيئة. وتتضمن هذه الفعاليات مسابقات لتشجيع ومكافأة المقيمين على تبني الممارسات الموافقة للبيئة. بالإضافة إلى ذلك، ولتوعية المقيمين عن العادات المستدامة والحث على التغيير المجتمعي الإيجابي، تُنشر المعلومات المتعلقة بالحفاظ على الموارد، مثل نصائح الحفاظ على المياه، من بين أمور أخرى، في النشرات الإخبارية. ويوضح هذا النهج التزامنا بتعزيز الوعي بالقضايا البيئية والحياة المستدامة داخل مجتمعاتنا.



الجانب الاجتماعي



أهداف استراتيجية المسؤولية المجتمعية للشركات (CSR).

- توفير مزايا مستدامة لأصحاب المصلحة لدينا
- التقليل من تأثيرنا على البيئة، سواء بشكل مباشر أو من خلال ما نقوم به لصالح أصحاب المصلحة لدينا.
- تقديم الدعم لرفاهية وتطوير الموظفين.
- تحسين التأثير الإيجابي على المجتمعات التي نعيش ونعمل فيها والحد من التأثير السلبي.
- التطوير المستمر لإدارتنا وشفافيتها.

إدارة الجانب الاجتماعي

لأننا نؤمن أن إنشاء مجتمع أفضل لا يمكن أن يزدهر إلا في كوكب يتمتع بصحة أفضل. وتعمل مؤسسة إعمار باعتبارها كياناً رئيسياً لمجموعة إعمار لزيادة وتعبئة مبادراتنا للتنمية الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وخلال عام 2023، تبنت المؤسسة دورها كمحفز للتغيير الإيجابي، وتوجيه المبادرات المجتمعية والبيئية والثقافية بخطى ثابتة. وتواجه أنشطتنا التحديات الأنية وتستثمر في رفاهية مجتمعاتنا على المدى الطويل. وإننا نشارك نتائج جهودنا بكل فخر بينما نواصل البناء على تراث إعمار من المساهمات في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة والهند ومصر.

الحوكمة القوية وأخلاقيات العمل

تتوافق فلسفتنا في مجال حوكمة الشركات، والتي يدعمها التزامنا بالشفافية والنزاهة والخضوع للمساءلة، مع المعايير العالمية. ويضمن الإشراف الدقيق الذي يمارسه مجلس الإدارة نموًا على نحو مستدام ومسؤول مع الحفاظ على الالتزام بدليل الحوكمة الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع. ويعزز إطار الحوكمة القوي الممارسات السليمة في جميع أنحاء الشركة.

سياسة معايير السلوك

سياسة مكافحة الفساد والرشوة

سياسة مكافحة الاحتيال والإبلاغ عن المخالفات



الموضوعات الجوهرية

مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته

الأخلاقيات والشفافية

حقوق الإنسان

مكافحة الفساد ومنع الرشوة

الامتثال القانوني والتنظيمي

تحمل المسؤولية في الشراء

الأداء الاقتصادي والمرونة

إدارة المخاطر

الابتكار والتحول الرقمي

خصوصية البيانات والأمان

57%

المديرون المستقلون

100%

فُحص الموردون الجدد بحثًا عن المعايير البيئية والاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة



إطار حوكمة الشركات



لمحة سريعة عن مجلس الإدارة 2023

7	1	5
أعضاء مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة (سيدة)	اجتماعات مجلس الإدارة
1	60 عامًا	100%
المُدير التنفيذي	متوسط عمر أعضاء مجلس الإدارة	حضور اجتماعات المجلس

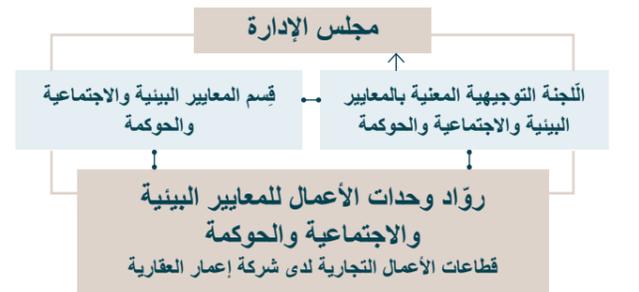


مراقبة مجلس الإدارة ومساءلته

ولضمان تطبيق ممارسات الحوكمة والامتثال الفعالة، يُراقب مجلس الإدارة تنفيذ جميع القرارات الاستراتيجية ويدعم المساءلة الصارمة في كافة مستويات المنظمة. ويضمن إطار الحوكمة في شركتنا، مع وضع آلية رقابة داخلية قوية، تطبيق أفضل الممارسات وتحقيق الثقة من خلال حماية المصالح الفضلى للأطراف المعنية.

حوكمة المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (إعمار العقارية – مستوى الشركة الأم)

في عام 2023، قمنا بتعيين رئيس لقسم المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وأنشأنا لجنة توجيهية معنية بهذا القسم لتضمن اعتبارات المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن إطار حوكمة الشركات الحالي المتبع لدينا ولضمان توفير مستوى مناسب من الإشراف على الموضوعات المعنية بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة. وتتألف اللجنة من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية الذين يقدمون تقاريرهم إلى مجلس الإدارة. وتتولى اللجنة مسؤولية وضع استراتيجية المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة لدينا والإشراف عليها، كما تضمن تقييم مخاطر وفرص المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وإدارتها ومواءمة هذه الاستراتيجية مع استراتيجية الأعمال التجارية التابعة لإعمار، كما وضعت مؤشرات أداء رئيسية لأعضاء اللجنة في ما يتعلق بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، وستوضع هذه المؤشرات في الاعتبار عند تقييم أدائهم وتحديد مكافآتهم.



✳ لجنة التدقيق

- تتولّى الإشراف على تعيين المدقق الخارجي وتحرص على استقلال عملية التدقيق وفعاليتها
- تتولّى الإشراف على نزاهة البيانات المالية، وتُراجع الضوابط الداخلية، وتتولّى إدارة المخاطر، وتطبيق السياسات
- تضمن الامتثال لسياسة معايير السلوك
- تستعرض المعاملات المتعلقة بالأطراف و/أو المعاملات المتضاربة وتوافق عليها

5 اجتماعات مُنعدّة
100% نسبة حضور الاجتماعات

✳ لجنة الاستثمار

- استعراض الاستثمارات الجديدة للشركة ودراسات الجدوى والمعاملات المالية المتعلقة بها

4 اجتماعات مُنعدّة
81% نسبة حضور الاجتماعات

✳ لجنة الترشيحات والمكافآت

- تتولّى استعراض هيكل مجلس الإدارة ولجانه وتحديد حجمهما والعناصر المكونة لهما
- تُرشح سياسة مكافآت مناسبة لمجلس الإدارة
- تُحدّد حزم المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والموظفين
- تُنظّم إجراءات ترشيح أعضاء مجلس الإدارة وتضع لوائحها وتُشرف على تطبيقها

5 اجتماعات مُنعدّة
100% نسبة حضور الاجتماعات

✳ لجنة مراقبة عمليّات التّداول الدّاخلي

- تتولّى عمليات إدارة التّداول الداخلي وملكية الأوراق المالية ومتابعتها والإشراف عليها

نظام الرقابة الداخلية

أنشأ مجلس الإدارة نظام رقابة داخلية على شكل سياسة رقابة داخلية لتقييم أساليب وإجراءات إدارة المخاطر والتأكد من الالتزام بدليل الحوكمة، والامتثال للقوانين واللوائح والسياسات الداخلية ذات الصلة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد البيانات المالية للشركة. ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة ومراجعة أساليب عملها والتأكد من فعالية نظام الرقابة الداخلية. تدعم لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية. تتبع إدارة التدقيق الداخلي تحت إشراف لجنة التدقيق منهجًا منظمًا ومنضبطًا لتقييم وتحسين فعالية نظام التدقيق الداخلي.

تتطلب سياسة الرقابة الداخلية أن يُراجع مجلس الإدارة نظام الرقابة الداخلية للشركة بشكل دوري.



الأخلاقيات والشفافية

تتطبق سياسات شركة إعمار العقارية، وهي: سياسة معايير السلوك، وسياسة مكافحة الفساد والرشوة، وسياسة مكافحة الاحتيال والإبلاغ عن المخالفات؛ وبرنامجهما على جميع العاملين (بما في ذلك جميع المديرين والمسؤولين والموظفين) والشركاء التجاريين في مكاتب إعمار الإماراتية والدولية والشركات التابعة لإعمار. وهي بمنزلة دليل موحد مُترسخ في قيمنا الأساسية، كما أنها توضح معايير النزاهة التي تُرجو شركة إعمار العقارية أن يلتزم بها جميع الموظفين والمديرين، كما أنها تشمل العديد من المبادئ الأساسية للسلوك الأخلاقي، بما في ذلك ممارسات مكافحة الفساد والرشوة. يتمثل الغرض من المعايير في ما يلي:

- مساعدة الموظفين على التعرّف على القضايا الأخلاقية والقانونية
- توجيه الموظفين في حل القضايا الأخلاقية والقانونية
- تحديد إجراءات للإبلاغ عن أي مُخالفات للمعايير
- دعم بيئة عمل صحية ومنتجة
- ضمان الامتثال للقانون والقواعد واللوائح الحكومية



علاوة على ذلك، تُوفّر هذه السياسات إرشادات واضحة لجميع الكيانات القانونية والموظفين، ما يضمن الامتثال لقوانين مكافحة الفساد والمعايير والتوقعات التجارية المتبعة في مجموعة إعمار. ويُطلب من موظفي إعمار العقارية، عند الانضمام للشركة، التوقيع على إقرار عدم تضارب المصالح، ويجب تحديث هذا الإقرار على أساس ربع سنوي. إضافة إلى ذلك، وُضعت "سياسات التعامل مع الأطراف ذات الصلة وسياسات تضارب المصالح" واعتمدت من مجلس الإدارة، وتحكم هذه السياسات أي سيناريوهات مُحتملة لتضارب المصالح، وتضمن تنفيذ جميع المعاملات التجارية على نحو مستقل.

يُقرّ الموظفون بأنهم على دراية بالمتطلبات التي تفرضها سياستنا عند الانضمام إلى المجموعة، وذلك عن طريق توقيعهم على إقرار الالتزام بمعايير السلوك المتبعة لدينا، كما تُجرى تحديثات داخلية منتظمة (على شكل اتصالات داخلية سنوية) لتعزيز توقعاتنا المُرجوة منهم. وتتم توعية المُوردين بهذه المتطلبات عن طريق عمليات التواصل المعنية بسياسة معايير السلوك وخط الإبلاغ عن المخالفات والبنود ذات الصلة المُدرجة في عقودنا.

تتولّى إدارة التدقيق الداخلي التحقيق بشكل مستقل في أي حالات يشتبه فيها بارتكاب مخالفات و/أو عدم امتثال للمعايير، ويجوّ لها اتخاذ الإجراءات التأديبية المناسبة. وبعد ذلك، تُحال الحالات التي ينطبق عليها هذا الوصف والحالات المشتبه فيها إلى الجهات المُختصة. ويُشرف مجلس الإدارة على التحقيق في القضايا الأخلاقية عن طريق لجنة التدقيق. وتُجري عمليات تدقيق الإجراءات والعمليات وتلك المتعلقة بالمعايير الأخلاقية التابعة لإعمار على أساس سنوي وفقًا لخطة تدقيق مُعدّمة.

يشمل اهتمامنا بحقوق الإنسان التزامنا بتحقيق رفاهية القوى العاملة والحفاظ على سلامتها والقضاء على ممارسات التمييز والمضايقة داخل شركة إعمار. ونظرًا لأننا ننفّذ عملياتنا بشكل رئيسي داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، نتقيد سياساتنا وإجراءاتنا بالقوانين الاتحادية ذات الصلة السارية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، ونُتعهّد بالحفاظ على حقوق الإنسان كما هو منصوص عليه في تلك القوانين. وتُمتدّ التزاماتنا لتشمل حظر العمل القسري وعمالة الأطفال في سلاسل التوريد لدينا. وبفضل ما نمثّل له من معايير السلوك وسياسات حماية الأطفال، تمكّننا من الحفاظ على أفضل المعايير المهنية والمعايير المتعلقة بالنزاهة والعدالة المعنية، ما أدى إلى نمو أعمالنا التجارية.

رفاهية العمال (الصفحة 52)

مكافحة الفساد ومنع الرشوة

نلتزم بممارسة الأعمال بأمانة ونزاهة وبما يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية والتنظيمية.

سياسة مكافحة الفساد والرشوة

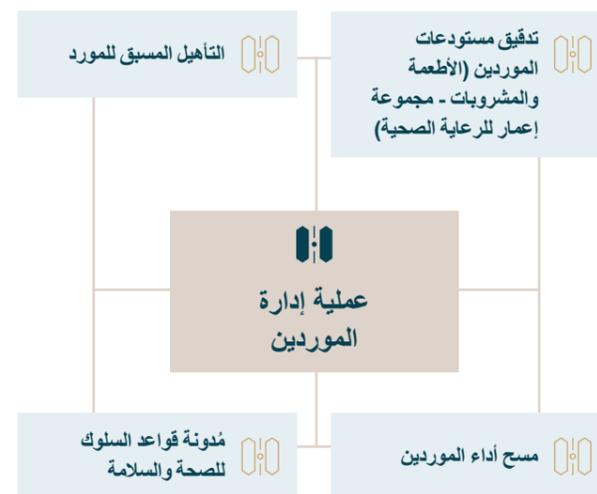
تمنع سياسة مكافحة الفساد والرشوة وسياسة معايير السلوك المتبعة لدينا الموظفين من قبول أي عروض أو وعود أو هبات أو تلقي أي شيء ذي قيمة إذا كان ذلك مخالفاً للقوانين، أو إذا كان ذلك سيؤثر على قيامه بواجبات عمله، أو يجعله يمنح نفعاً على نحو غير عادل كأن يروج لنشاط تجاري أو يدعمه أو يقدم له التسهيلات. وتمتد هذه السياسة لتشمل مجلس الإدارة والفريق الإداري وجميع موظفينا.

سياسة الشركة المعنية بمكافحة الاحتيال والإبلاغ عن المخالفات

لتعزيز إطار الحوكمة في ما يتعلق بمكافحة الفساد والرشوة، وضعنا سياسة شاملة لمكافحة الاحتيال والإبلاغ عن المخالفات، ولقد اعتمد مجلس الإدارة هذه السياسة. وإضافة إلى ذلك، تتحمل لجنة التدقيق، بموجب تفويض من مجلس الإدارة، مسؤولية إدارة هذه السياسة وتنفيذها وتوليها وتطبيقها. ورغم أنه لا توجد عملية تنظيمية أو إدارية خالية تماماً من مخاطر الاحتيال المتمثلة في الضعف إزاء أعمال الاحتيال والمخالفات أو التعرض لها، تلتزم إدارة شركة إعمار بتوفير عملية للإبلاغ والتحقيق في الشكاوى والمخاوف والانتهاكات المشتبه بها للسياسات والقوانين من خلال برنامج إعمار للإبلاغ عن المخالفات.

الشراء المسؤول

نحرص تمام الحرص على ما يتوقع معه اعتماد الشراء المسؤول لدى تنفيذ عملياتنا، كما أننا لا نتعاون إلا مع الموردين المؤهلين، وتُجرى عمليات تدقيق منتظمة لضمان الجودة والمواصفة. ونوفر بيئة عمل آمنة وعمليات شراء رقمية (غير ورقية) مؤتمتة بالكامل، كما تتم توعية الموردين بسياستنا الخاصة بمكافحة الفساد والرشوة من خلال نشر سياسة معايير السلوك وخط الإبلاغ عن المخالفات والبنود ذات الصلة المُدرجة في عقودنا.



الامتثال القانوني والتنظيمي

لقد دمجنا ضوابط الامتثال عبر عملياتنا التشغيلية والاستراتيجية، ونستخدم هيكلًا إداريًا متعدد المستويات بالإضافة إلى لجان يرشحها مجلس الإدارة ووثائق شاملة للسياسة. وبحرص كل من أعضاء لجنة التدقيق ومسؤول الامتثال والمدققون الداخليون والفرق القانونية على ضمان مراقبة الامتثال باستمرار. ونظرًا لما نتمتع به من يقظة بشأن التغييرات القانونية والتنظيمية، وكذلك التغييرات التي تطرأ على اللوائح والاعتبارات البيئية، نقوم بمواصلة أعمالنا التجارية وأنشطتنا وأنظمتنا بشكل استباقي حتى نحقق الامتثال الفعال.

100%

اختيار الموردين الجدد وفقًا للمعايير البيئية والاجتماعية (المُتَّبعة في الإمارات العربية المتحدة)

164

إجمالي الموردين القائمين (الإمارات العربية المتحدة)

المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة المتبعة لدى الموردين

تشمل المعايير البيئية والاجتماعية التي نقيم بموجبها الموردين ما يلي:

- سياسة معايير العمل
- سياسة الأخلاقيات
- سياسة الاستدامة/سياسة وخطة استهلاك الطاقة (ISO 50001)
- السياسات والخطط البيئية (ISO 14001)
- نظام إدارة الجودة (ISO 9001)
- نظام إدارة الصحة والسلامة المهنيّين (ISO 45001)

وفي إطار سعينا إلى دمج أولوياتنا في ما يتعلّق بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في سلسلة التوريد لدينا، نعمل جاهدين على زيادة اهتمامنا بالموردين المحليين، وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة إلى أدنى حد، ودعم الاقتصاد المحلي.

في عام 2023، وبفضل وجود 164 مورداً نشطاً في دولة الإمارات العربية المتحدة، أصبح 99.5% من أعمالنا قائماً على الموردين المحليين.

الأداء الاقتصادي والمرونة

تمكننا الحوكمة الصارمة واستراتيجية مجموعتنا القوية من التحلي بالمرونة الاقتصادية، كما تُعزز هذه المرونة من خلال دمج الممارسات الإبداعية في أعمالنا وتقديم العروض الأفضل في فنتها. ويساعدنا هذا النهج على تقديم خدمات قيمة للعملاء، وتحقيق الأرباح، وبالتالي يستمر التعاون بيننا وبين المساهمين. ويعد الانضباط المالي وتقييم المخاطر والقدرة على التكيف من الركائز الأساسية لإدارة محافظتنا الاستثمارية، ما يضمن توفّر أصول عالية الجودة وتوفّر بيانات مالية قوية. وسيمكّننا هذا الموقف الاستباقي من التغلب على العقبان الاقتصادية وزيادة عدد المساهمين والوفاء بالتزاماتنا تجاه الجهات المعنية.

القيمة الاقتصادية الموزعة والمُحتفظ بها (000 درهم إماراتي)

أ) القيمة الاقتصادية المباشرة المحققة	إجمالي الإيرادات المُحققة من العمليات
11,921,378	123,609
1,303,303	الإيرادات الأخرى
13,348,290	الإجمالي
ب) القيمة الاقتصادية الموزعة	إجمالي تكاليف العمليات
4,453,052	أجور الموظفين والمزايا التي يحصلون عليها
158,561	المدفوعات المُقدّمة لمُؤفري رأس المال
2,248,128	استثمارات المجتمع*
85,013	الإجمالي
6,944,754	القيمة الاقتصادية المحتفظ بها (أ-ب)
6,403,536	

استعراض قطاعات أعمالنا التجارية (صفحة 20)



الابتكار والتحول الرقمي

نحن في مركز الريادة في مجال الابتكار والتحول الرقمي داخل القطاع. ونتيح لنا استراتيجية التحول الرقمي التي نتبعها تعزيز عملية إيجاد القيمة، والاستفادة من أحدث التقنيات في تطوير عملياتنا التجارية، وتعزيز تجربة العملاء، وتحقيق النمو.

ويقدم فريقنا في شركة إعمار للتكنولوجيا مجموعة شاملة من الخدمات، تشمل الخدمات المعنية بالتطبيقات والبنية التحتية، مثل: الاستشارات وإدارة المشاريع وتصميم التطبيقات ودعمها وهندسة العمليات. ولقد صُمّمت هذه الخدمات خصيصًا لتلبية متطلبات مجموعة متنوعة من المجالات وتوفير حلول شاملة قابلة للتوسع بدرجة كبيرة.

الاستراتيجية المتعلقة بالتكنولوجيا

تجربة رقمية غنية لعملائنا وشركائنا.
تمكين قدرات الخدمة الذاتية على القنوات/المنصات الرقمية لتوصيل الخدمات للعملاء بسرعة وسهولة
تعزيز المرونة السيبرانية عن طريق اعتماد أفضل الحلول في فنتها وتنفيذها
الاستثمار في المنتجات والمنصات القابلة للتطوير والمناسبة لتحديات المستقبل
تعزيز الكفاءة في العمليات التجارية من خلال أتمتة العمليات الآلية
الاستفادة من التحليلات المتقدمة لقيادة العمليات التجارية واتخاذ القرار
قيادة التحول الرقمي لدورة تطوير المشروع الشاملة



خصوصية البيانات والأمان

في إطار التزامنا بالاستدامة، تُعطي الأولوية لأمن البيانات والخصوصية. وبسبب ما شهدته التكنولوجيا من تطوّر، تعد حماية المعلومات الحساسة أمرًا محوريًا في الحفاظ على ثقة الجهات المعنية. وبفضل اتباع التدابير الصارمة والاستثمارات المستمرة، فإننا نُعزّز مرونة النظام، ونضمن حماية أصول البيانات القيمة وتعزيز نظام بيئي رقمي آمن لمستقبل مستدام.

100%

الامتثال لتدابير خصوصية البيانات والأمان

نهجنا في الأمن السيبراني وإدارة البيانات

إدارة البيانات

نهج البيانات الشامل

من خلال الاستفادة من مصادر البيانات المتنوعة للحصول على رؤية شاملة واتخاذ قرارات مستنيرة، يؤكد منهج البيانات الذي نتبعه على الشفافية والصدق في جميع جوانب إدارة البيانات

الاستخدام الشامل للبيانات

استخدام مصادر البيانات المتنوعة لقياس الأداء والحصول على ملاحظات من الإدارة المالية والإدارة التشغيلية والعملاء والأفراد

حماية البيانات

تحديد أولويات ممارسات حماية البيانات

إدارة المخاطر والتّهديدات السيبرانية

الالتزام بالإدارة الاستباقية للمخاطر الإلكترونية

حماية المعلومات القيمة وتعزيز ثقة الجهات المعنية من خلال الامتثال لمعايير الأمن السيبراني عالية المستوى

التحوّط من المخاطر الإلكترونية

استخدام أفضل ممارسات القطاع لتحديد المخاطر التي قد تهدد سلامة النظام وأمن البيانات والسمعة والتخفيف من حدتها

تأمين ما قبل الإطلاق

قبل تقديم أي منتجات أو خدمات أو بيانات حساسة، تُجرى تقييمات شاملة لأمن المعلومات، ما من شأنه أن يضمن وجود عمليات وضوابط قوية

إدارة المخاطر

رغم أن العمل ضمن بيئة حيوية يوفر الفرص، إلا أنه ينطوي كذلك على بعض المخاطر، لذلك قمنا بوضع إطار عمل متطور ومُحدّد جيداً لإدارة المخاطر المؤسسية. ومن شأن هذا الإطار أن يوجّه تقييم المخاطر عبر الوظائف والفئات والأنشطة. ويضمن التقييم المستمر القيام بإجراءات التخفيف الاستباقي، والتوافق مع الأهداف التنظيمية واستباق التأثيرات المحتملة عن طريق اتخاذ التدابير في الوقت المناسب.

عملية إدارة المخاطر الشاملة

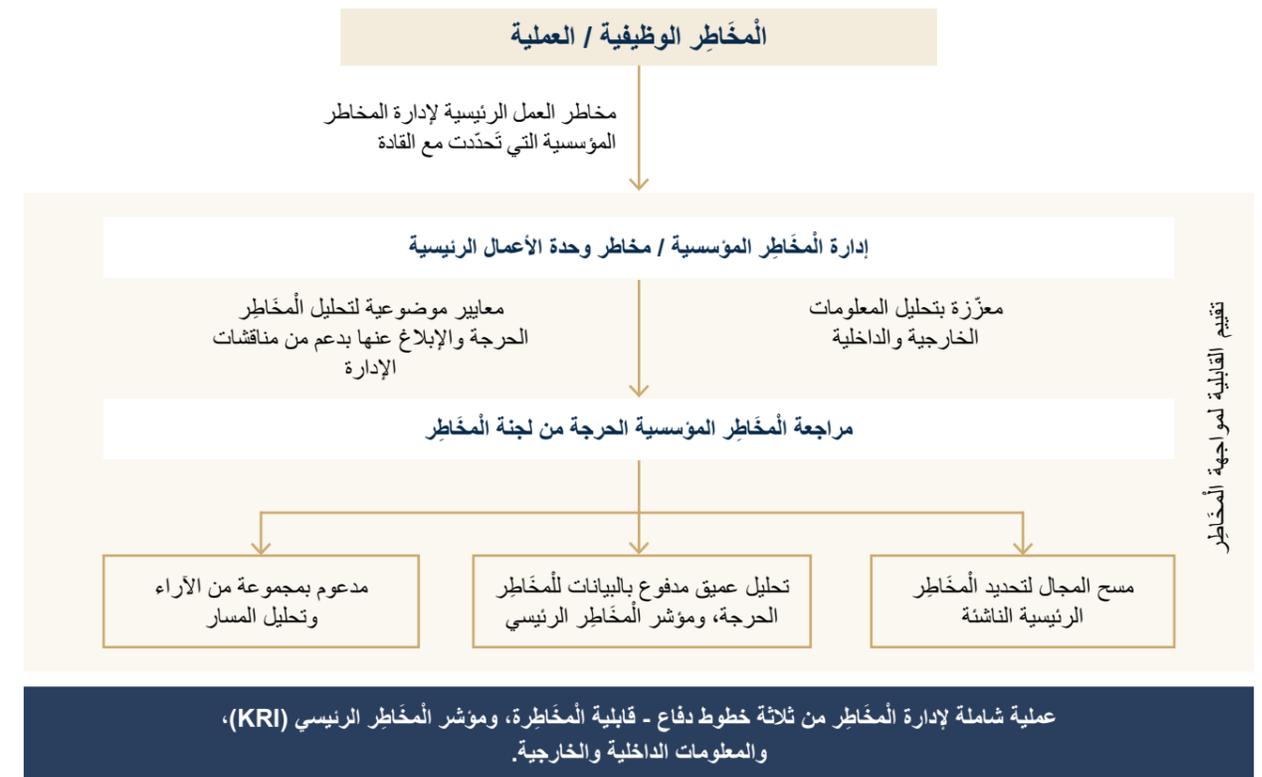
يُوجّه مجلس إدارتنا عملية إدارة المخاطر لدينا من خلال ثلاثة خطوط دفاعية - الرغبة في المخاطرة، ومؤشرات المخاطر الرئيسية (KRIs)، والمعلومات الداخلية والخارجية. ونعزز مبادئ التغلب

على المخاطر من خلال بيانات مصممة خصيصاً لتقبل المخاطر، وتفعيلها من خلال المراقبة المستمرة في العمليات اليومية، وتعزيز بيئة الرقابة الداخلية.

ولتحديد وترتيب أولويات المخاطر العملية/التشغيلية وكذلك على مستوى المؤسسة، نستخدم مصفوفة التأثير والاحتمالية المتوافقة مع رغبتنا في المخاطرة وأداء مؤشرات المخاطر الرئيسية (KRIs). ونوضّح للجميع المخاطر التي نواجهها على مستوى المنظمة.

كما أننا نوضّح الخطط التي نضعها للتخفيف من حدة هذه المخاطر على مستوى المنظمة للحصول على ملف تعريف شامل للمخاطر. ويُنفذ فريق إدارة المخاطر المؤسسية إطار عملنا بشكل منهجي، ويتعاون مع خط الدفاع الأول على إدارة المخاطر بشكل استباقي.

عملية إدارة المخاطر



المخاطر الرئيسية وسبل التخفيف من حدتها

الوصف	التخفيف من الحدة
تقلبات السوق	صفحة 86
عدم القدرة على تحديد عوامل السوق المتغيرة والاستجابة لها	نراجع إعمار وخذة أعمالها واستراتيجيات الموقع الجغرافي وتواصل البحث عن السوق أو الأحداث الاقتصادية المحتملة التي يمكن أن تؤثر سلباً على أعمالها. تراقب أداء الأعمال عبر حافظتها الاستثمارية بشكل منتظم، وعند الضرورة، تتخذ قرارات مستنيرة لإدارة المخاطر وإعادة تنظيم أعمالها ومسارها الاستراتيجي في مواجهة الاتجاهات المتغيرة. تتضمن عملية إدارة المخاطر ممارسات بحثية لمسح المجال وتحديد أي أحداث سلبية جوهرية والتخفيف من حدتها. علاوة على ذلك، تحتفظ إعمار بالسيولة الكافية لضمان إدارة أي أحداث سلبية بنجاح.
الوصول إلى السيولة النقدية	صفحة 94
عدم القدرة على الحفاظ على مستويات كافية من السيولة لدعم عمليات المجموعة وتلبية طموحاتها الاستراتيجية	تستخدم إعمار مراقبة السيولة وضوابط الإذارة لضمان وصول المجموعة باستمرار إلى رأس المال. وهذا يشمل الحفاظ على تصنيف درجة الاستثمار، وتخصيص النقد مقابل تكاليف تطوير المشروع، وضمان خطوط ائتمان نشطة مع المؤسسات المالية ذات السمعة الطيبة. ويُعتمد مزيدٌ من عمليات المراقبة للتأكد من أن أي تغييرات في ملف السيولة للمجموعة قد حُدثت في الوقت المناسب والتخفيف من حدتها.
المخاطر التشغيلية والأخطار	صفحة 50
عدم توفير بيئة تعزز معايير الصحة والسلامة والرفاهية، وتحد من قدرتنا على تحقيق مسؤولياتنا الاجتماعية والمؤسسية	تلتزم إعمار بمسؤوليتها على الحفاظ على صحة شعبنا وسلامته ورفاهيته. من خلال تبني العديد من المبادرات التي تستهدف كلا من السلامة الجسدية والصحة والرفاهية، نُمكن موظفينا من العمل وفقاً لمعايير ثابتة لا تحيد عنها في جميع عملياتنا.
التكنولوجيا	صفحة 70
فشل أنظمة المرونة والدفاع السيبراني. تسريب البيانات أو إساءة استخدامها أو الاحتفاظ بها بشكل غير مصرح به.	لا يزال الأمن المادي وأمن البيانات من مجالات التركيز الرئيسية على مستوى العالم. وإعمار تستثمر في التكنولوجيا الوُقيية والتقييم المستمر واختبار ضوابط تكنولوجيا المعلومات وتعليم الموظفين لتحقيق ثقافة أمنية مستدامة.
إدارة المواهب والموظفين	صفحة 53
عدم القدرة على استقطاب الأفراد ذوي المهارات الأساسية والاحتفاظ بهم لتحقيق الأهداف الاستراتيجية؛ أو عدم وجود عمليات قابلة للتطوير لدعم النمو المُتوقَّع.	لتحقيق المستوى المطلوب من الأداء، تواصل إعمار الاستثمار في تنمية القدرات الأساسية من خلال التوظيف لأصحاب الخبرات والكفاءة، وإدارة الأفراد من خلال المشاركة الفعالة، والتطوير المهني، وخاصة للموظفين الرئيسيين أو ذوي الكفاءات العالية. تركز استراتيجية المواهب في إعمار على جذب أفضل أصحاب الخبرات والإبقاء عليهم وتطوير مهاراتهم. صُممت عمليات إعمار لتكون متسقة وقابلة للتطوير وفعالة، ومدعومة بأنظمة وتقنيات قابلة للتطبيق.
الامتثال التنظيمي	صفحة 68
عدم الامتثال الفعال للوائح الداخلية والخارجية	صُممت إعمار ضوابط الامتثال في جميع عملياتها التشغيلية والاستراتيجية. طورت هيكل حوكمة متعدد المستويات، يضم لجان معينة من مجلس الإدارة وتوثيق للسياسات. يُراقب الامتثال المستمر من لجنة التدقيق، ومسؤول الامتثال والتدقيق الداخلي، والفرق القانونية. وهي تفحص باستمرار البيانات القانونية والتَّظيمية لتحديد أي تغييرات جوهرية يمكن أن تؤثر سلباً على أعمالها. وتُخذ الإجراءات الوُقيية في الوقت المناسب لمواءمة أعمالها وعملياتها وأنظمتها لضمان الامتثال الفعال.

مجلس الإدارة



السيد/ علي إبراهيم
عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي، مُستقل

9 شهور في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 18/04/2023



السيد/ محمد علي العبار
عضو تنفيذي في مجلس الإدارة
تنفيذي، غير مُستقل

6 سنوات في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 20/11/2017



سعادة الدكتورة/ عائشة بن لوتاه
نائب رئيس مجلس الإدارة
غير تنفيذي، مُستقل

9 شهور في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 18/04/2023



السيد/ عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة
غير تنفيذي، مُستقل

6 سنوات في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 20/11/2017

مصفوفة المهارات الأساسية لأعضاء مجلس الإدارة

السيد/ علي إبراهيم	السيد/ محمد المعلم	السيد/ أحمد جاوه	السيد/ جمال بن ثنيه	السيد/ محمد علي العبار	د/ عائشة بن لوتاه	السيد/ عدنان كاظم
☆	☆		☆	☆	☆	☆
		☆		☆		
☆		☆	☆	☆	☆	☆
☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
		☆	☆	☆		☆
	☆	☆	☆	☆		
☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
				☆		☆

☆ - يشير إلى مهارات المجلس



السيد/ محمد المعلم
عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي، مُستقل

9 شهور في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 18/04/2023



السيد/ أحمد جاوه
عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي، غير مُستقل

6 سنوات في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 20/11/2017



السيد/ جمال بن ثنيه
عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي، غير مُستقل

6 سنوات في مجلس الإدارة
عُيّن بالمجلس في 20/11/2017

المسؤولون الرئيسيون

السيد/ باسكارا سانتوش
بونورو
رئيس قسم المبيعات



السيدة/ ليان كوركوران
مديرة التصميم الداخلي



السيد/ سونيل جروف
المدير المالي



السيد/ أميت جاين
الرئيس التنفيذي للمجموعة



السيد/ عبد القادر أبو سعود
الرئيس المشارك للمشاريع



السيد/ كوين ميرت
الرئيس المشارك للمشاريع



السيدة/ راما حسام الدين
مديرة التصميم



السيد/ أشرف ضرغام
رئيس - إدارة المشتريات
والعقود والتكاليف



السيدة/ جاكلين شادوك
مديرة التصميم الداخلي



السيد/ فابيو جريللي
مدير التصميم



قائمة بالاختصارات والوحدات

قائمة الاختصارات الرئيسية

إعداد التقارير المتكاملة
وحدة مناولة الهواء
الدَّكَّاء الاصطناعي
الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء
نظام إدارة المباني
منهجية التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء
البناء من أجل البيع
الرئيس التنفيذي
تضارب المصالح
مؤتمر الأطراف
فيروس كورونا
درجة رضا العملاء
المسؤولية المجتمعية للشركات
هيئة كهرباء ومياه دبي
سوق دبي المالي
دبي هيلز استيت
المخلفات السائلة المنزلية – خط أنابيب تصريف المكثفات
دبي هيلز استيت بارك
مؤشر داو جونز العالمي للاستدامة
معرض دبي للطاقة الشمسية
الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين
شركة المقاولات الهندسية
إعمار لإدارة المجتمعات
إجراءات الحفاظ على الطاقة
إعمار لإدارة المرافق
مجموعة إعمار للضيافة
إعمار للتطوير
الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية لشركة إعمار
صافي نقاط الترويج لصاحب العمل
إدارة مخاطر المؤسسة
إدارة الأصول الذكية لشركة إعمار

شركة خدمات الطاقة

المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة
وحدة أعمال المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة
المركبة الكهربائية
وحدة مناولة الهواء النقي
وحدات لفائف المروحة
إدارة المرافق
مكافئ الدوام الكامل
مجلس التعاون لدول الخليج العربية
الغازات الدفينة
إجمالي رصيد الأراضي
الجهات ذات العلاقة بالحكومة
المبادرة العالمية لإعداد التقارير
الصحة والسلامة
الموارد البشرية
الصحة والسلامة والبيئة
الصحة والسلامة والأمن والبيئة
نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء
خطط التنمية الفردية
المعايير التولية لإعداد التقارير المالية
إنترنت الأشياء
المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (الايزو)
تكنولوجيا المعلومات
اتفاقية التطوير المشترك
المشروع المشترك
مؤثر الأداء الرئيسي
مؤثر المخاطر الرئيسي
تكثيف تصميم المناظر الطبيعية
الصمام الثنائي الباعث للضوء
الريادة في الطاقة والتصميم البيئي
تطوير الأحياء السكنية عن طريق الريادة في الطاقة والتصميم البيئي
كثافة شدة الضوء

معدل تكرار الإصابة الهادرة للوقت
مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال
منظمة غير حكومية
مكيف الهواء الدقيق
تنسيق المستندات المحمولة
صمام التحكم الحر للضغط
شركة مساهمة عامة
الاستجابة السريعة
العائد على رأس المال العامل
العائد على الاستثمار
هيئة الطرق والمواصلات
مجلس معايير محاسبة الاستدامة
مؤثر الانعكاس الشمسي
محطات معالجة مياه الصرف الصحي
مياه الصرف الصحي المعالجة
الإمارات العربية المتحدة
أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة
الولايات المتحدة الأمريكية
محركات التردد المتغير
معايير ويل للأبنية
معرض تكنولوجيا المياه والطاقة والبيئة أو المعرض العالمي لتكنولوجيا الطاقة
على أساس سنوي

قائمة الوحدات

درهم إماراتي
مليار
أول أكسيد الكربون
ثاني أكسيد الكربون
جيجوات/ساعة
جالون إمبراطوري
كيلو جرام
متر مكعب
مليون
طن متري
طن متري من غاز ثاني أكسيد الكربون
قدم مكعب

مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير

المبادرة العالمية لإعداد التقارير 1: المؤسسة 2021

بيان الاستخدام	أعدت شركة إعمار للتطوير ش.م.ع تقرير بالمعلومات المذكورة في مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير للفترة من 01 يناير 2023 إلى 31 ديسمبر 2023 مع الإشارة إلى معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير
المعيار المستخدم من معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير	المعيار الأول من المبادرة العالمية لإعداد التقارير: مرحلة التأسيس 2021

المعيار الثاني من معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير: الإفصاحات العامة

الإفصاحات	القسم	صفحة رقم	الموقع
المنظمة وممارساتها في إعداد التقارير			
1-2 التفاصيل التنظيمية	نظرة سريعة	3، 16-17	
2-2 الجهات المشمولة في تقارير الاستدامة الخاصة بالمنظمة	حول هذا التقرير	2-3	
3-2 الفترة المشمولة في التقرير ومعدل التقارير ومسؤول الاتصال	حول هذا التقرير	2-3	
4-2 إعادة صياغة المعلومات	أعدت صياغة بيان أرقام استهلاك الطاقة والمياه لعام 2022 بسبب التعديلات في الاستهلاك الإجمالي للكهرباء والمياه، حيث لم يكن يشمل 22 المناطق المشتركة في المجتمعات سابقاً.		
الأنشطة والعاملين			
6-2 الأنشطة وسلسلة القيمة والعلاقات التجارية الأخرى	نظرة سريعة	16-17، 20-21، 25-24	
7-2 الموظفون	استعراض الأعمال التجارية الأولويات الاستراتيجية	49، 53-57	
8-2 العمال من غير الموظفين	الممارسات الاجتماعية	49-52	
ممارسات الحوكمة			
9-2 هيكل الحوكمة وتكوينها	ممارسات الحوكمة	64-67، 74-77، 100-102، 109-110	
11-2 رئيس أعلى هيئة حوكمة	تقرير حوكمة الشركات	74-75	
12-2 دور أعلى هيئة حوكمة في الإشراف على إدارة الأثار المترتبة	ممارسات الحوكمة	65-66	
13-2 تفويض المسؤولية عن إدارة الأثار المترتبة	ممارسات الحوكمة	65-66	
14-2 دور أعلى هيئة حوكمة في إعداد تقارير الاستدامة	مشاركة أصحاب المصلحة والأهلية الجوهرية	28، 66	
15-2 تضارب المصالح	ممارسات الحوكمة	67	
16-2 الإبلاغ عن الشواغل الهامة	ممارسات الحوكمة	66	
19-2 سياسات المكافآت	تقرير حوكمة الشركات	107	
20-2 عملية تحديد الأجر	تقرير حوكمة الشركات	109	
الاستراتيجية والسياسات والممارسات			
22-2 بيان حول استراتيجية التنمية المستدامة	رسالة رئيس مجلس الإدارة	4-5، 10-13	
23-2 الالتزامات المتعلقة بالسياسات	بيان العضو التنفيذي في مجلس الإدارة	50، 55، 56، 64، 67، 68	
24-2 تضمين الالتزامات المتعلقة بالسياسات	الممارسات الاجتماعية	50، 55، 56، 64، 67، 68	
25-2 عمليات معالجة الأثار المترتبة السلبية	ممارسات الحوكمة	55، 56، 58	
26-2 آليات طلب المشورة ورفع المخاوف	ممارسات الحوكمة	67-68	

الإفصاحات	القسم	صفحة رقم	الموقع
مشاركة الجهات المعنية			
29-2 نهج إشراك أصحاب المصلحة	مشاركة أصحاب المصلحة والأهلية الجوهرية	26-27	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021			
1-3 عملية تحديد الموضوعات الجوهرية	مشاركة أصحاب المصلحة والأهلية الجوهرية	28	
2-3 قائمة الموضوعات الجوهرية	مشاركة أصحاب المصلحة والأهلية الجوهرية	29	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 201: الأداء الاقتصادي 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	استعراض الأعمال التجارية	20-21، 70	
1-201 القيمة الاقتصادية المباشرة المتولدة والموزعة	ممارسات الحوكمة	70	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 204: ممارسات الشراء 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	ممارسات الحوكمة	68	
1-204 نسبة الإنفاق على الموردين المحليين	ممارسات الحوكمة	69	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 302: الطاقة 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	المعايير البيئية	35-39	
1-302 استهلاك الطاقة داخل المنظمة	المعايير البيئية	36	
4-302 ترشيد استهلاك الطاقة	المعايير البيئية	36	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 303: المياه والمخلفات السائلة 2018			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	المعايير البيئية	42-43	
1-303 التعامل مع الماء كمورد مشترك	المعايير البيئية	42-43	
3-303 استهلاك المياه	المعايير البيئية	42	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 304: التنوع الأحيائي 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	المعايير البيئية		
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 305: الانبعاثات 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	المعايير البيئية	35-36	
2-305 انبعاثات الغازات الدفيئة من الطاقة غير المباشرة (النطاق 2).	المعايير البيئية	36	
5-305 تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة	المعايير البيئية	36	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 306: النفايات 2020			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	المعايير البيئية	44	
1-306 توليد النفايات والآثار الكبيرة المرتبطة بالنفايات	المعايير البيئية	44	
2-306 إدارة الأثار المترتبة الكبيرة المتعلقة بالنفايات	المعايير البيئية	44	
3-306 توليد النفايات	المعايير البيئية	44	
معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير 308: التقييم البيئي للموردين لعام 2016			
3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	ممارسات الحوكمة	68	
1-308 تقييم الموردين الجدد باستخدام المعايير البيئية	ممارسات الحوكمة	69	

الموقع		الإفصاحات
أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة	صفحة رقم	القسم
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 406: عدم التمييز 2016		
	56	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 408: عمالة الأطفال 2016		
	67	ممارسات الحوكمة 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	67	ممارسات الحوكمة 1-408 يتعرض كل من العمليات والموردين إلى خطر كبير بسبب الحوادث المتعلقة بعمالة الأطفال
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 409: العمل القسري أو الإجباري 2016		
	67	ممارسات الحوكمة 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	67	ممارسات الحوكمة 1-409 يتعرض كل من العمليات والموردين إلى خطر كبير بسبب حوادث العمل القسري أو الإجباري
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 413: المجتمعات المحلية 2016		
	62	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 414: التقييم الاجتماعي للموردين 2016		
	69-68	ممارسات الحوكمة 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	69	ممارسات الحوكمة 1-414 تقييم الموردين الجدد باستخدام المعايير الاجتماعية
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 418: خصوصية العميل 2016		
	71	ممارسات الحوكمة 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
المعايير الخاصة بالشركة		
	46	المعايير البيئية الريادة في الطاقة والتصميم البيئي أو ما يعادلها من الخصائص المعتمدة

الموقع		الإفصاحات
أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة	صفحة رقم	القسم
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 401: التوظيف 2016		
	57-49	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	53	الممارسات الاجتماعية 1-401 تعيين الموظفين الجدد وتبديل الموظفين
	54	الممارسات الاجتماعية 2-401 المزايا المقدمة للموظفين بدوام كامل والتي لا تُمنح للموظفين المؤقتين أو الموظفين بدوام جزئي
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 403: إدارة الصحة والسلامة المهنية 2018		
	52-50	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	52-50	ممارسات الحوكمة 1-403 نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية
	52-50	الممارسات الاجتماعية 2-403 تحديد مصادر الخطر وتقييم المخاطر والتحقيق في الحوادث
	52-50	الممارسات الاجتماعية 3-403 خدمات الصحة المهنية
	52-51	الممارسات الاجتماعية 4-403 مشاركة العمال والتشاور والتواصل بشأن الصحة والسلامة المهنية
	52	الممارسات الاجتماعية 5-403 تدريب العمال على الصحة والسلامة المهنية
	52	الممارسات الاجتماعية 6-403 تحسين صحة العمال
	52	الممارسات الاجتماعية 9-403 إصابات العمل
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 404: التدريب والتعليم 2016		
	55	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	55	الممارسات الاجتماعية 1-404 متوسط ساعات التدريب في العام لكل موظف
	55	الممارسات الاجتماعية 2-404 برامج رفع مهارات الموظفين وبرامج المساعدة الانتقالية
	55	الممارسات الاجتماعية 3-404 نسبة الموظفين الذين يتلقون مراجعات منتظمة للأداء والتطوير الوظيفي
معيار المبادرة العالمية لإعداد التّقارير 405: التنوع وتكافؤ الفرص 2016		
	57-56	الممارسات الاجتماعية 3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية
	75-74, 56	الممارسات الاجتماعية ممارسات الحوكمة والموظفين 1-405 تنوع هيئات الحوكمة والموظفين

تقرير الاقتصاد العالمي

يُظهر الاقتصاد العالمي مؤشرات على انتعاشٍ مطرد، وعلى أن الركود المتوقع أقل حدة مما كان متوقعًا في أسواق العمل القوية، مع استهلاكٍ قويٍّ للأسر، تكثيف أفضل من المتوقع في مواجهة أزمة الطاقة في أوروبا، إضافةً إلى تراجع تدريجي في معدلات التضخم، ما يعكس مرونةً استثنائيةً.

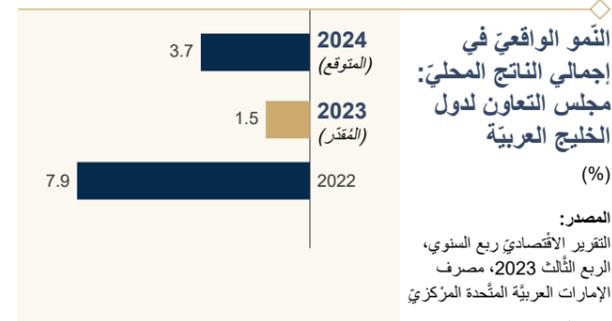
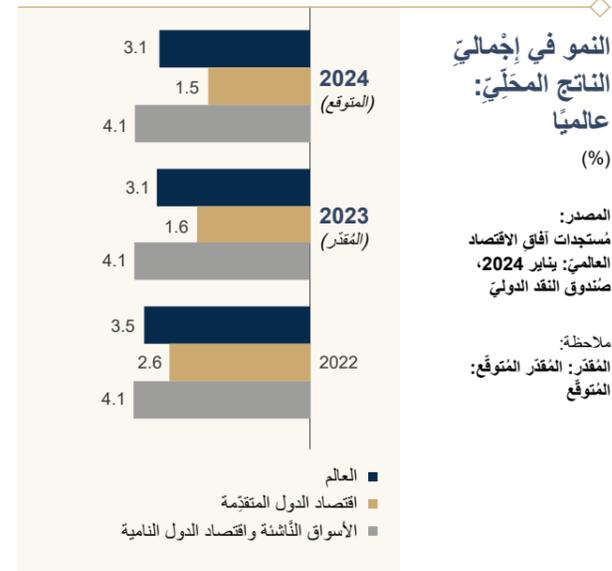
وبرغم تأثير النزاع الروسي الأوكراني على أسواق الطاقة والغذاء والتدابير التي اتخذتها البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم والتي قادت إلى تفتُّف السياسات النقدية والقيود على التدفقات الائتمانية في مواجهة التضخم فإن انتعاش الاقتصاد العالمي قد تعثر لكنه لم يتوقف بالكامل. ومع ذلك، تظل الرؤية المستقبلية ضبابية بفعل التحديات التي فرضتها أزمة أوكرانيا المستمرة والنزاعات في الشرق الأوسط واستمرار التضخم.

أوضح صندوق النقد الدولي أن الاقتصاد العالمي حقق نموًا بنسبة 3.1% في 2023 ويتوقع أن يستقر عند هذا المعدل في 2024.

ويرجع هذا بالدرجة الأولى إلى الانتعاش الضعيف في اقتصاد الدول المتقدمة، حيث يُخفّض النشاط التصنيعي الضعيف من أثر الانتعاش القوي في قطاع الخدمات. ويتوقع أن يسجل النمو انخفاضًا طفيفًا بنسبة 1.5% في 2024. وفي المقابل، يُتوقع أن تشهد الأسواق الناشئة واقتصاد الدول النامية نموًا خلال 2024، مع انتعاش طفيف في 2025، ورغم ذلك ستباین درجة الانتعاش من منطقةٍ إلى أخرى.

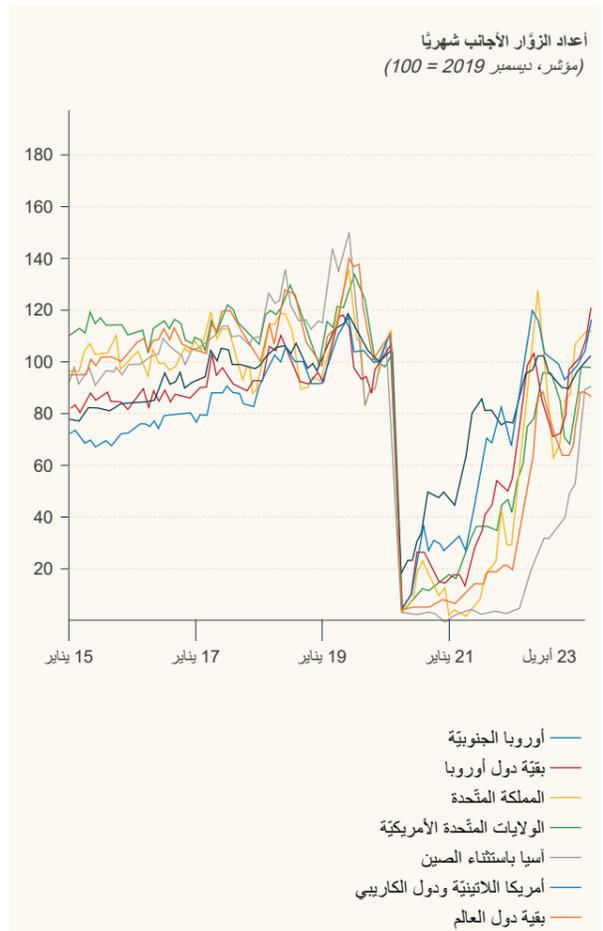
ويتوقع صندوق النقد الدولي تباطؤًا مطردًا في التضخم الكلي سنويًا - من 9.2% في 2022، إلى 6.8% في 2023 و5.8% في 2024، كما يُتوقع انخفاض التضخم الأساسي، باستثناء أسعار الغذاء والطاقة، وإن كان انخفاضًا أكثر تدريجًا بالمقارنة مع التضخم الكلي في 2024.

وفي الولايات المتحدة الأمريكية، زادت احتمال "الهبوط الهادئ" مع توقع خفض بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 دون التسبب في ركود اقتصادي. وتتضح تلك الاحتمالات بالنظر إلى التراجع المستمر في التضخم وفقًا لمؤشر أسعار المستهلك في الولايات المتحدة، هذا مع توقعات بزيادة مطردة في إجمالي الناتج المحلي وسوق عملٍ قويّة.



ومع ذلك، ستظهر انحرافات كبرى في مؤشرات الانتعاش الاقتصادي ويرجع هذا إلى الآثار المتباينة الناتجة عن سياسات التفتُّف النقدي المطبقة عبر البلدان، وبالإضافة، تجد البلدان نفسها في مراحل متفاوتة في دورات ارتفاع أسعار الفائدة لديها. ويتجه الاقتصادات المتقدمة (باستثناء الاقتصاد الياباني) نحو تحقيق مستويات قياسية، في حين أطلقت بعض من الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية، مثل البرازيل وتشيلي، بالفعل تدابير نقدية تخفيفية. وبالإضافة إلى ما تقدم، يعكس التفاعل بين التضخم والنشاط التأثيرات المتأخرة الناتجة عن صدمة أسعار السلع في العام الماضي. وشهد اقتصاد الدول المعتمدة بكثافة على واردات الطاقة الروسية تقلبات أكثر عنفًا في أسعار الطاقة ما قاد إلى ركود اقتصادي أكثر وضوحًا.

عودة السياحة إلى حالتها الطبيعية (بالدولار الأمريكي)



حركة سعر النفط (خام برنت)، 2023 (بالدولار الأمريكي)



التوقعات المستقبلية

يفرض العديد من العوامل مخاطر تدهور محتملة في المستقبل القريب، حيث كان للتوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط والسياسات النقدية التفتُّفية تأثير غير متوقع. وتشمل العوامل الإيجابية الإنفاق المتزايد من جانب الأسر، وانخفاض معدلات التضخم، وسوق عملٍ قويّة، ونمو سريع في اقتصاد الدول الآسيوية، حيث تساهم في الانتعاش الاقتصادي العالمي.

التقرير الاقتصادي للإمارات العربية المتحدة

في 2023، استمرت الإمارات العربية المتحدة في تحدي الاتجاهات العالمية، حيث أظهرت أداءً اقتصاديًا استثنائيًا أمام التحديات العالمية. ويعود هذا النجاح إلى سياساتها شديدة التوازن التي تُركّز على التنوع الاقتصادي المعتمد على تحرير السوق ودعم التجارة الخارجية وتطوير البنية التحتية والتشجيع على مشاركة القطاع الخاص. ونتيجةً لهذا، ارتقى القطاع غير النفطي إلى أن أصبح مكونًا أساسيًا من مكونات إجمالي الناتج المحلي، مع استثمارات كبرى للدولة تدفع النمو الاقتصادي.

وقد حقق الاقتصاد الإماراتي نموًا بنسبة 3.1% في 2023 يعود الفضل في معظمه إلى قطاعات غير نفطية مثل قطاعي العقارات والسياحة. ومن الجدير بالذكر أن سوق العقارات السكنية في دبي شهد 118,993 صفقة خلال العام، بزيادة نسبتها 29.6% على ما تحقق في العام السابق. وبالإضافة إلى ذلك، نما عدد السياح القادمين إلى دبي إلى 17.1 مليونًا في 2023، متجاوزًا مستويات ما قبل جائحة كورونا التي بلغت 16.7 مليونًا في 2019.

رؤية "نخن الإمارات 2031"

باعتبارها ثاني أكبر اقتصاد في مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وضعت الإمارات أهدافًا طموحة كي تصبح اقتصادًا قوامه 3 تريليون درهمًا إماراتيًا بحلول 2031. وتواجه الدولة التحديات وتستهدف الفرص على نحو استباقي عبر الاستفادة من التقنيات المتقدمة كي تعزز قدراتها البحثية ومؤسساتها وتحضن القطاعات الناشئة وتجذب الاستثمار الأجنبي المباشر.

وتهدف الإمارات في جزء من رؤيتها لعام 2031 إلى*:

- توليد 800 مليار درهمًا إماراتيًا من صادراتها غير النفطية
- رفع إسهام السياحة في إجمالي الناتج المحلي إلى 450 مليار درهمًا إماراتيًا
- زيادة حجم تجارة الإمارات الخارجية إلى 4 تريليون درهمًا إماراتيًا
- تصنيف الإمارات باعتبارها:
 - الأولى عالميًا في إعداد التشريعات الاستباقية بشأن قطاعات الاقتصاد الجديدة
 - أحد البلدان العشرة الأوائل عالميًا في "مؤشر التنمية البشرية"
 - أحد البلدان العشرة الأوائل عالميًا في الرعاية الصحية ذات الجودة العالية
- ترتيب المدن الإماراتية بين المدن العشرة الأفضل عالميًا من حيث جودة الحياة
- ترتيب الإمارات عالميًا:
 - بين البلدان العشرة الأوائل في جذب الخبرات العالمية
 - باعتبارها الأولى في مؤشر الأمان "Safety"
 - باعتبارها واحدة من البلدان العشرة الأوائل في "مؤشر الأمن الغذائي العالمي"
 - باعتبارها واحدة من البلدان الثلاثة الأوائل في "المؤشر العالمي للأمن السيبراني"

*المصدر: اضغط على هذا الرابط للاطلاع

ارتفع مؤشر مدراء المشتريات للإمارات التابع لمجموعة S&P Global إلى 57.4 في ديسمبر 2023، وهي ثاني أعلى قراءة منذ شهر يونيو 2019، وكان هذا نتيجةً لزيادة الطلبات الجديدة والنتائج وقنوات المبيعات الجديدة وظروف السوق الداخلية القوية رغم التباطؤ التي تشهدها الأسواق الخارجية. وأظهر التوظيف في الإمارات نموًا مطردًا خلال 2023، متجاوزًا مستويات ما قبل جائحة كورونا، وتم تعزيز هذا الاتجاه بفعل تزايد عدد الشركات الخاصة العاملة داخل الاقتصاد. وبالإضافة إلى ذلك، ساعدت مبادرات وزارة الموارد البشرية والتوطين، ومنها السماح لأصحاب العمل بعرض وظائف مؤقتة والسماح للعاملين بالعمل لدى اثنين من أصحاب العمل، على زيادة معدل المشاركة في القوى العاملة.

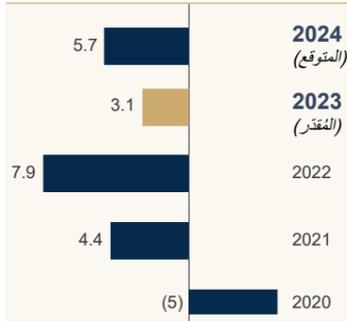
من المقرر أن يستقر مؤشر أسعار المستهلك عند 2.9% في 2023 مسجلًا انخفاضًا من معدل 4.8% المسجل في 2022. ويعود هذا إلى عوامل عديدة منها إعانات دعم الوقود وفرض حدود قصوى للأسعار على السلع الأساسية والغذاء. ومن الجدير ذكره أن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، في 2023، قد طبق زيادات في سعر الفائدة الأساسي ليصل إلى 5.40%. وكان لهذه الخطوة الاستراتيجية دور هام في احتواء التضخم.

المؤشرات الاقتصادية الرئيسية في الإمارات العربية المتحدة، التغيير على أساس سنوي (%)

المصدر: التقرير الاقتصادي ربع السنوي، الربع الثالث، 2023، مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

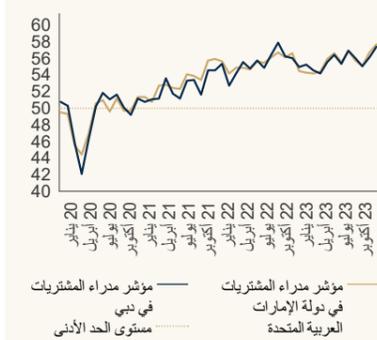
ملاحظة: المقدر: النمو المقدر المتوقع: النمو المتوقع

نمو إجمالي الناتج المحلي في الإمارات العربية المتحدة: (%)

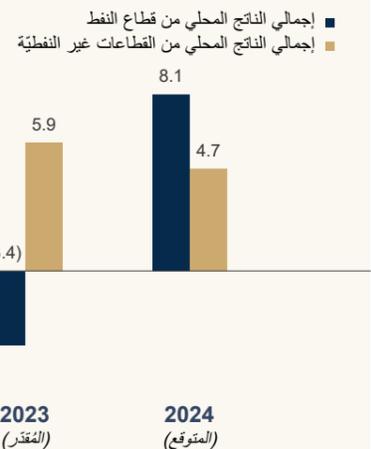


المصدر: التقرير الاقتصادي ربع السنوي، الربع الثالث، 2023، مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي
ملاحظة: المقدر: النمو المقدر المتوقع: النمو المتوقع

مؤشر مدراء المشتريات في دولة الإمارات العربية المتحدة (تجاوز 50 مؤشر على التوسع)



المصدر: شركة إس أند بي جلوبال





سوق العقارات السكنية

في 2023، حققت سوق العقارات السكنية في دبي نموًا ملحوظًا نتيجة لعدد واسع من المشاريع تحت الإنشاء والإصدارات الأحدث للمشاريع في المناطق الحضرية الرئيسية مثل دبي هيلز اسنيت وإعمار بيتشفرونت ومدينة إكسبو دبي. ووفقًا لمجموعة سي بي آر إي، شهد العام 118,993 صفقة تجارية متفوقًا بذلك على الرقم المسجل عن العام 2022 بنسبة 29.6%، وهذا هو أعلى رقم مسجل، إضافة إلى زيادة في المبيعات للعقارات تحت الإنشاء بنسبة 31.9% وزيادة في مبيعات السوق الثانوية بنسبة 26.3%.

ووفقًا لمجموعة سي بي آر إي حققت صفقات سوق العقارات السكنية التي تتجاوز 5 ملايين درهمًا إماراتيًا في دبي مستويات قياسية في 2023. وحققت أرقام مبيعات العقارات في شريحة العقارات الفاخرة (5 ملايين) وشريحة العقارات المميزة (10 ملايين فأكثر) من السوق 10,296 و3,806، تبعًا، أي بزيادة 54.5% و68.4% عن العام السابق في 2023.

ووفقًا لشركة جونز لانج لاسال، وفيما يتعلق بالمعروض، تم تسليم أكثر من 36,000 وحدة سكنية في دبي في 2023، وفي نهاية العام، كان المخزون الإجمالي من العقارات السكنية في دبي أكثر من 719,000 وحدة، مع 34,000 وحدة قيد الإنجاز في 2024.

حياة فاخرة بأسعار تنافسية

تعتبر سوق دبي للعقارات الفاخرة سوقًا تنافسيًا وفق المعايير العالمية، حيث تُوفر تكلفة معيشة منخفضة نسبيًا وعمليات بسيرة نسبيًا للحصول على التأشيرات ومناخًا دافئًا وجذابًا للمشتريين عالميًا وداخليًا.

ووفقًا لشركة نايت فرانك، يُمكن لمبلغ مليون دولارًا أمريكيًا أن يشتري عقارًا فاخرًا بمساحة 17 مترًا مربعًا في موناكو، و33 مترًا مربعًا في نيويورك، و34 مترًا مربعًا في سنغافورة ولندن، و105 مترًا مربعًا في دبي.

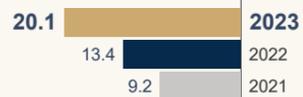
متوسط الزيادة

في أسعار

العقارات السكنية

(%)

المصدر: مجموعة سي بي آر إي وشركة نايت فرانك



قطاع العقارات في الإمارات

في 2023، حقّق قطاع العقارات في الإمارات خطواتٍ جوهريةً متعدّدة وتُفوّق على عدّة معايير مرجعية دولية، وهو ما رسّخ مركز الدولة باعتبارها مركزًا دوليًا بارزًا للعقارات والإنشاءات.

وخلال 2023، شهدت سوق العقارات زيادةً في حجم الصفقات في كل من دبي وأبو ظبي. ويمكن أن يُنسب هذا التوجّه الإيجابي إلى مبادرات حكومية متعدّدة، مثل تقديم تصاريح الإقامة إلى العاملين المتقاعدين والعاملين عن بعد وبرنامج التأشيرة الذهبية، جنبًا إلى جنب مع النمو الاقتصادي الكلي في الإقليم.

تمت صياغة الخطة الحضرية الرئيسية 2040 لتحضير دبي كي تضم كثافة سكانية 5.8 مليونًا، مع التركيز على الاستدامة وإمكانية الاتصال. وتشمل النتائج الرئيسية*:

مضاعفة حجم المساحات الخضراء وأماكن الترفيه

زيادة مساحة المحميات الطبيعية والمناطق الريفية الطبيعية بنسبة 60% من مساحة الإمارة الإجمالية

إنشاء ممراتٍ خضراء متعدّدة لتربط بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية وأماكن العمل

تسهيل حركة المشاة والدراجات والتنقل المُستدام عبر المدينة

زيادة مساحات الأراضي المُخصّصة للفنادق وأنشطة السياحة بنسبة 134%، والمُخصّصة إلى الأنشطة التجارية إلى 168 كيلومترًا مربعًا.

زيادة مساحات الأراضي المُخصّصة للمرافق التعليمية والصحية بنسبة 25%

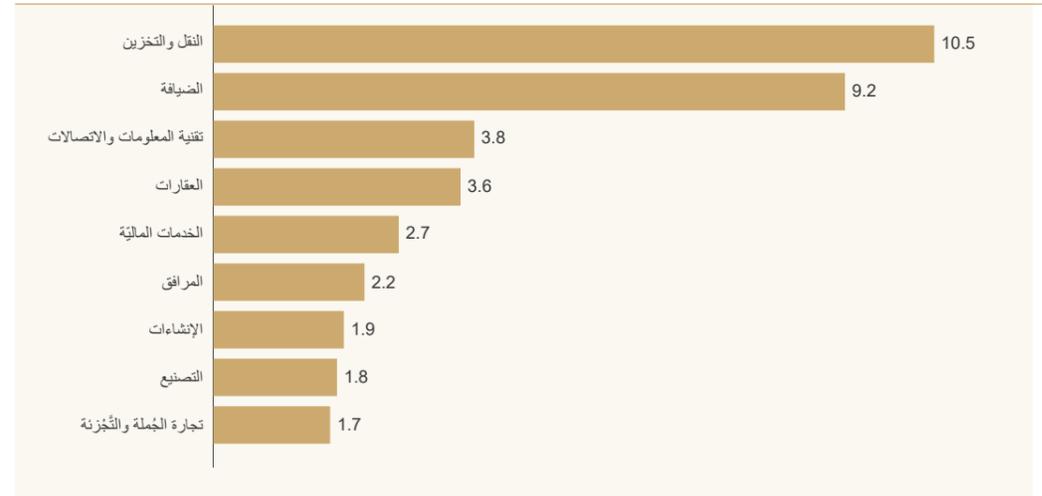
توسّع الشواطئ العامّة بنسبة 400%

*المصدر: اضغط على هذا الرابط للاطلاع

دبي: معدلات النمو في القطاعات الرئيسية في 2023 (%)

المصدر:

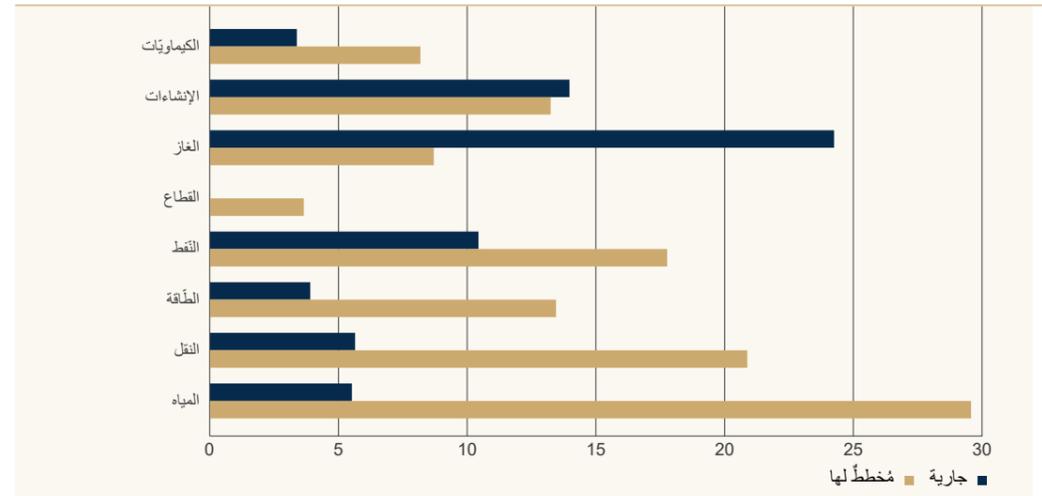
هافر أتاليتيكس، دراسة بنك الإمارات دبي الوطني



مجموعة مشاريع البنية التحتية في الإمارات العربية المتحدة حتى 2023 (مليار درهمًا إماراتيًا)

المصدر:

شركة ميد، دراسة بنك الإمارات دبي الوطني



التوقعات المستقبلية

يتوقع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي نمو إجمالي الناتج المحلي ليصبح 5.7% على خلفية ارتفاع متوقع في إنتاج النفط في العام القادم، وسيستمر نمو القطاعات غير النفطية في دعم مسار التوسع الاقتصادي. وأشار المصرف المركزي في تقريره الأخير إلى أهمية التوسع في الخدمات المالية والتأمين والإنشاءات وتجارة الجملة وتجارة التجزئة.

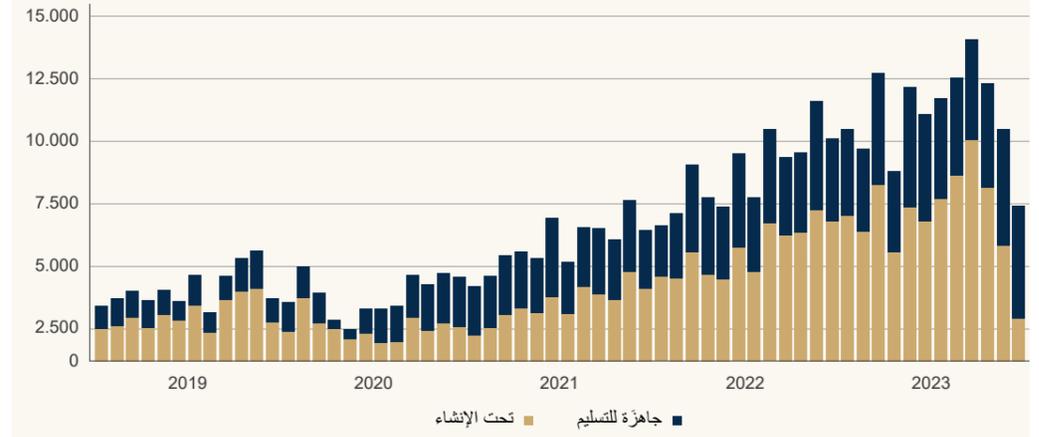
ويتوقع أن يُعزّز استمرار الاستثمارات في البنية التحتية والتنوع في القطاعات غير النفطية النمو الاقتصادي عبر الأمد المتوسط والطويل. ومن الراجح أن يستمر المصرف المركزي في تطبيق تدابيرهِ للتحكم في التضخم ومن المتوقع أن يُخفّض أسعار الفائدة في النصف الثاني من العام 2024. ويوجه عام، فإن توقعات الاقتصاد الكلي للإمارات إيجابية، ومن المنتظر أن يجذب وضعها الاقتصادي، كمركز عالمي، الاستثمارات المحلية والأجنبية.

البرنامج الرئيسي لاتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة

حقّق برنامج اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة بالإمارات، الصادر في 2022، خطوةً كبرى إلى الأمام في 2023 مع نجاح تنفيذ ثلاث صفقات وتوقيع اتفاقيتين إضافيتين بانتظار التنفيذ والاتفاق بشأن أربع شراكاتٍ إضافية، ما يجعل عدد شركاء اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة الإجمالي 10 شركاء عبر أربع قاراتٍ منذ إطلاق البرنامج. وقد أمّن البرنامج فرص الوصول إلى الأسواق التي تضم ما يقارب ملياري إنسانٍ وسيوفّر امتيازاتٍ طويلة الأمد للإمارات، ويتوقع أن يزيد من صادرات الإمارات بنسبة 33% وأن يُسهم بما يزيد على 153 مليار درهم إماراتي إلى إجمالي الناتج المحلي بحلول 2031.



صَفَقَاتِ الْعَقَارَاتِ السَّكْنِيَّةِ فِي دُبَيِ (أرقام)



المصدر:
دراسة مجموعة "سي بي آر إي"
(CBRE)/ ريدين (REIDIN)

ملاحظات: تتمثل المناطق المميزة والفاخرة في الآتي: وسط مدينة دبي، إمارات هيلز، جزيرة خليج الجميرا، جميرا بالم، والمنطقة الأولى. وتشير العقارات المميزة إلى العقارات المباعة في هذه المناطق بأكثر من 5 ملايين درهم إماراتي، وتتمثل العقارات الفاخرة في العقارات التي تباع بأكثر من 10 ملايين درهم إماراتي

دبي: مَدِينَةٌ تُعِيدُ تَعْرِيفَ "الْحَيَاةِ وَالْعَمَلِ وَالتَّرْفِيهِ"



الترفيه

على مدار الثلاثة والعشرين الماضية، استمرت سوق العقارات السكنية في دبي في التطور على نحو متسارع، وساعدت محركات السوق الصغرى مثل المدارس والرعاية الصحية ومراكز التسوق ذات المستوى العالمي جنبًا إلى جنب مع القرارات السياسية العامة التي رسخت مكانة المدينة عالميًا.

#2

تصنيف مطار دبي الدولي في قائمة 2023 لأكثر مطارات العالم ازدحامًا
المصدر: شركة OAG



الحياة

وفقًا لشركة نايت فرانك، برزت دبي كواحدة من أسواق المنازل الفاخرة الأكثر استهدافًا عالميًا من مشتري المنازل الثانويين. كما تُعتبر المدينة واحدة من أفضل المُدن المُترابطة عالميًا، مع سجل إنجازات في تحقيق درجة أمان عام استثنائية.

12.16 دقيقة

متوسط وقت الانتقال لكل 10 كيلومترات
المصدر: شركة توم توم



العمل

يستمر سوق العقارات الإدارية في دبي في تحدي الاتجاهات العالمية، مع نمو صحي في الطلب حيث لا تزال تشهد المدينة تدفق شركات جديدة تؤسس مقرات إقليمية فيها.

0.92

نقاط سهولة ممارسة الأعمال
(على مقياس من 1)
المصدر: البنك الدولي

التوقعات المستقبلية

وفقًا لشركة "سي بي آر إي" CBRE، فإنه من المتوقع أن يظل متوسط الأسعار والإيجارات في سوق العقارات السكنية يدي قويا خلال عام 2024، مع ميل نحو الاعتدال. ولا تزال ديناميكية السوق لهذا القطاع بدون تغيير، حيث أصبحت البنية التحتية للمدينة عالمية المستوى وخدمات الاتصال الممتازة والسياسات الحكومية الاستباقية جذابة للمستثمرين خارج أوروبا وشرق آسيا والأمريكتين، وخاصة في مجال العقارات السكنية الفاخرة. وكذلك، نظرًا لأن الأشخاص من جميع أنحاء العالم يتطلعون إلى إمكانية الانتقال إلى دبي، ما يحفز إتاحة فرص العمل وتكوين الثروات، فمن المرجح أن يظل سوق العقارات مستقرًا وجذابًا. وفقًا لشركة "سي بي آر إي" CBRE، فيالمقارنة بالارتفاعات التي شهدتها أواخر عام 2014، لا يزال متوسط معدلات مبيعات الشقق أقل بنسبة 5.9% من فترة الذروة هذه، على الرغم من أن العديد من الأسواق الفرعية الرئيسية والأساسية قد تجاوزت منذ فترة طويلة مؤشرها لعام 2014.

لم يكن العرض القوي من المطورين للوحدات السكنية كافيًا لتلبية الطلب في السوق. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار البيع بنسبة 20.1% وارتفعت الإيجارات بنسبة 18.9% في عام 2023 مقارنة بالعام الماضي.

ووفقًا لشركة "سي بي آر إي" (CBRE)، فإنه اعتبارًا من ديسمبر 2023؛ بلغ متوسط أسعار الشقق في دبي 1,399 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، وبلغ متوسط أسعار الفلل فيها 1,686 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، بما يزيد عنها في العام الماضي بنسبة 19.8% و21.8% على التوالي.

نظرة على سوق العقارات السكنية

20.1%

ارتفاع متوسط الأسعار على أساس سنوي

18.9%

ارتفاع متوسط أسعار إيجارات العقارات السكنية على أساس سنوي

19.8%

ارتفاع متوسط أسعار الشقق على أساس سنوي

21.8%

ارتفاع متوسط أسعار الفيلات على أساس سنوي

1,686 درهم إماراتي

متوسط سعر الفيلا بمساحة القدم المربعة*

1,399 درهم إماراتي

متوسط سعر الشقة بمساحة القدم المربعة*

* كما في ديسمبر 2023

مراجعة الشركة

تعد شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (EMAARDEV)، المدرجة في سوق دبي المالي، شركة رائدة في مجال العقارات، وتدير مشاريع سكنية وتجارية كبيرة.



أداء مالي مذهل

وتتميز إعمار بكونها القوة الدافعة لمجتمعات التملك الحر الشهيرة في دبي، بما في ذلك روعة الإمارات، ووسط مدينة دبي، ومرسى دبي، والمرايع العربية، وخور دبي، ودبي هيلز استيت، وإعمار بيتشفرونت، ومرسى راشد لليخوت، وإعمار الجنوب.

منذ عام 2002، نجحنا في تسليم أكثر من 70,000 وحدة سكنية، ولدينا حاليًا إيرادات متراكمة بقيمة 57.1 مليار درهم إماراتي. وتمكننا أنشطة التعاون الاستراتيجي مع الكيانات الحكومية ذات الصلة وغيرها من ملاك الأراضي الرئيسيين من الوصول إلى إجمالي مساحات أراضٍ يبلغ 349 مليون قدم مربع، داخل الإمارات العربية المتحدة.

بنيينا سمعتنا على أساس ما نُقدناه من مشروعات مبتكرة عالية الجودة مُصممة خصيصًا لتلبية الاحتياجات المتنوعة لعملائنا. ونُشرف على دورة التنفيذ الكاملة لإنشاء المجتمع، بدءًا من التصميم والبناء وحتى المبيعات والترويج، كما أن اسمنا التجاري يعكس ما نُنفذه من مشاريع الرئيسية المتكاملة، فهو يتمحور بشكل استراتيجي حول الأصول المميزة، ما أدى إلى إنشاء هوية فريدة في السوق.

*العائد للمالكين

11.9 مليار درهم إماراتي

(3.2 مليار دولار أمريكي)

العائدات

8 مليار درهم إماراتي

(2.2 مليار دولار أمريكي)

الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

6.6 مليار درهم إماراتي

(3.2 مليار دولار أمريكي)

الربح الصافي*



سجل حافل بالمشروعات المنجزة

70,000

وحدة سكنية تم تسليمها منذ عام 2022

349 مليون قدم مربع

إجمالي الأراضي المتبقية في دولة الإمارات العربية المتحدة



رؤية واضحة تتمثل في تحقيق الإيرادات

57.1 مليار درهم إماراتي

(15.5 مليار دولار أمريكي)

الإيرادات المحققة من مبيعات العقارات

25,500

الوحدات السكنية قيد الإنشاء



المراجعة المالية

مبيعات العقارات وإيراداتها:

شهدت إعمار للتطوير زيادة كبيرة في حجم المبيعات العقارية بلغت 37.4 مليار درهم إماراتي (10.2 مليار دولار أمريكي) في عام 2023، وبهذا تكون قد حققت زيادة تجاوزت 22% مقارنة بالعام السابق. وكان السبب الرئيسي في ذلك هو إطلاق 27 مشروعاً جديداً داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، ولقد حققت هذه المشاريع نجاحاً في جميع مراحل المخططات الرئيسية. وحققت إعمار للتطوير إيرادات بلغت 11.9 مليار درهم (3.2 مليار دولار أمريكي). وكان السبب الرئيسي في ذلك هو التنفيذ المتميز للمشروع على أرض الواقع، كما وصلت الإيرادات العقارية المتراكمة لشركة إعمار للتطوير إلى 57.1 مليار درهم إماراتي (15.5 مليار دولار أمريكي)، ما أدى إلى توقعات إيجابية بتحقيق الإيرادات المرجوة في السنوات المقبلة.

الربح الصافي*

ارتفع صافي الربح العائد إلى المالكين بنسبة 74% في عام 2023 ليصل إلى 6.6 مليار درهم إماراتي (1.8 مليار دولار أمريكي)، مقارنةً بصافي الربح العائد إلى المالكين وقدره 3.8 مليار درهم إماراتي (1.03 مليون دولار أمريكي) في عام 2022. وكان سبب ذلك ارتفاع الهوامش، والتوفير في تكاليف التمويل، وزيادة دخل الفوائد.

الملخص المالي للنتائج الشاملة لعام 2023

مليون درهم إماراتي		%		
2022	2023	2022	2023	
				العائدات
11,541	11,921	3%		الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب
4,224	7,987	89%		والاستهلاك وإطفاء الدين
37%	67%	30%		هامش الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (%)
3,808	6,629	74%		الربح الصافي*
33%	56%	23%		هامش الربح الصافي* (%)
0.95	1.66	75%		ربحية السهم (بالدرهم الإماراتي)

مؤشرات الأداء الرئيسية الموحدة الهامة لعام 2023

37.4 مليار درهم إماراتي

(10.2 مليار دولار أمريكي)

إجمالي مبيعات العقارات (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة)

22%

زيادة قائمة على أساس سنوي في مبيعات العقارات (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة)

74%

ارتفاع صافي الربح على أساس سنوي

12,000

وحدة تم تسليمها في عام 2023

25,500

الوحدات قيد الإنشاء

المشاريع التي تم تدشينها في عام 2023

تتميز إعمار بكونها القوة الدافعة لمجتمعات التملك الحر الشهيرة في دبي، بما في ذلك روعة الإمارات، ووسط مدينة دبي، ومرسى دبي، والمرايح العربية، وخور دبي، ودبي هيلز استيت، وإعمار بيتشفرونت، ومرسى راشد لليخوت، وإعمار الجنوب.

أنيا

أنيا 2

ماي

المرايح العربية 3

سي بوينت

باي فيو من العنوان للمنتجات

إعمار بيتشفرونت

صن ريدج

كلير بوينت

إيفونلي

باي لاين

مرسى راشد لليخوت

بالاس رزیدنسز نورث

سافانا

سيدر

كريك ووترز

كريك ووترز 2

خور دبي

*العائد للمالكين



لقد شهدنا في السنوات القليلة الماضية مبيعات قويّة، ونحن مستعدون للاستفادة من الزخم الإيجابي المستقبلي في سوق العقارات في دبي. كما زادت احتياطياتنا النقدية بشكل كبير على مدار العام بعد الأداء التشغيلي المتميز الذي قَدّمناه. وارتفع صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية، وقابل هذا الارتفاع صافي النقد الذي استخدم في الأنشطة التمويلية، وارتفعت السيولة النقدية بنسبة 60% لتصل إلى 18,422 مليون درهم في نهاية عام 2023.

لدينا ميزانية عمومية قوية مع ملف دين جيد واحتياطيات نقدية ضخمة، ما يُمكننا من تنفيذ العديد من المشاريع، وراقب مستويات ديوننا عن كثب. كما أن لدينا تسهيلات ائتمانية متجددة مع بنوك مختلفة للوفاء بأي متطلبات.

ملخص المركز المالي في نهاية عام 2023

مليون درهم إماراتي		
2022	2023	
42,474	48,868	إجمالي الأصول
20,072	26,471	إجمالي حقوق الملكية بما في ذلك حصة الأقلية
11,363	18,422	التّقد
892	4	الدين
10,471	18,418	التّقد الصّافي

حركة التدفقات النقدية الموحدة في نهاية عام 2023

مليون درهم إماراتي		
2022	2023	
8,616	9,765	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
232	1,172	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(3,133)	(3,836)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
5,605	11,321	النقد والتّقد المكافئ في بداية العام
11,321	18,422	النقد والتّقد المكافئ في نهاية العام

التوقعات المستقبلية

تمتلك إعمار للتطوير شبكة واسعة من الشركات التابعة لها داخل الإمارات العربية المتحدة، وتشهد الشركة طفرة في قيمة العقارات. ولا يزال الطلب على العقارات السكنية في دبي مرتفعاً، كما يتضح من إيراداتنا المترامية المحققة التي تبلغ 57.1 مليار درهم إماراتي، ما يجعلنا في وضع فريد يمكننا من إحراز تقدم كبير. وتضع مبادراتنا الإستراتيجية المعنية بتوسيع نطاق الأعمال وتحسين العائدات أساساً متيناً لنجاحنا في المستقبل.

وبالنظر إلى مكانتنا المرموقة في سوق العقارات، يَنصِبُ تركيزنا على تطوير المشاريع ذات هامش الربح المرتفع حتى نُدرِج الربح لحاملي الأسهم لدينا بشكل مستمر. ولا تزال دوافع الطلب الأساسية الخاصة بالعقارات قوية، كما أن هناك توقعات إيجابية بشكل خاص تُشير إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية على المدى الطويل.

المشاريع التي تم تدشينها في عام 2023 (تابع)

إفيرا	
جولف جراند	
جرينسايد	
باركسايد فيوز	
كلوب درايف	
بارك جيت	

إبلورا	
ريفانا	
نيما	
ألانا	





حوكمة الشركات



في هذا القسم

تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة

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

1 بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2023 وكيفية تطبيقها:

فيما يتعلّق بالإجراءات المتّخذة لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2023، نود أن نوضّح أنّ نظام الحوكمة للشركة لسنة 2023 جاء مستوفياً لجميع الشروط والقواعد الأساسية الواردة بدليل الحوكمة.

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

أ. مجلس الإدارة:

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

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

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

2. أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلّون على استمرارية استقلالهم عن الشركة خلال العام 2023 واطمأنّت الشركة إلى استيفاء المتطلّبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحدّ الأدنى لعدد الأعضاء المستقلّين في المجلس.

3. أوصى مجلس الإدارة بدفع مكافأة سنوية لأعضاء مجلس الإدارة عن العام 2023 كما هو مبين في البند ج.2 من هذا التقرير، بشرط موافقة الجمعيّة العموميّة السنوية للشركة على ذلك وأخذاً في الاعتبار القوانين واللوائح ذات الصلة والنظام الأساسي للشركة.

4. أقرّ المجلس المسؤوليات والمهام والصلاحيات والمتطلبات الأخرى اللازمة لعمله من خلال القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.

5. تتضمن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة المهام المنصوص عليها في دليل الحوكمة وقد نصّت على ذلك القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.

6. تحدّد القواعد الخاصة بتنظيم عمل المجلس مسؤوليات الجهاز الإداري بالشركة تجاه مجلس الإدارة. وتتضمّن تلك المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر تنظيم جولة تعريفية لأعضاء مجلس الإدارة الجدد وإتاحة المعلومات بشكل منظم لأعضاء المجلس مما يتيح لأعضاء المجلس القيام بمهامهم بكفاءة وفقاً للقوانين واللوائح ذات الصلة وسياسات الشركة.

7. تم تفويض بعض سلطات مجلس الإدارة من خلال وضع جداول لتفويض السلطات معتمدة من المجلس ويتم مراجعة تلك الجداول دورياً ويتم إرسالها لأعضاء الجهاز الإداري المعنيين للالتزام بها.

8. يخضع أعضاء مجلس الإدارة لالتزامات إفصاح خاصة بهم ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر- الإفصاح عن أية مناصب يشغلونها في الشركات المساهمة الأخرى، وأي تغيير يطرأ على استقلاليتهم، ومعاملاتهم على الأوراق المالية للشركة، وأي تغيير على البيانات التي يتم تقديمها سنوياً فور حدوث ذلك التغيير. كما يجب عليهم الإفصاح الكامل في حالة وجود تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي مسألة ينظر فيها المجلس أو أحد لجانه.

ب. لجان مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل أربع لجان هي:

- (1) لجنة التدقيق
- (2) لجنة الترشّحات والمكافآت
- (3) لجنة الاستثمار
- (4) لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

ويجوز تشكيل لجان أخرى وفقاً لما يقرره المجلس. وتعمل كل من لجان المجلس وفقاً لقواعد العمل الخاصة بها.

وتم اعتماد كافة القواعد الخاصّة بعمل اللجان إما من قبل مجلس الإدارة أو من قبل اللّجنة المعنية وتنفّق جميع تلك القواعد مع متطلبات دليل الحوكمة. وتشمل قواعد العمل الخاصة بلجان المجلس -على سبيل المثال لا الحصر- دور اللّجنة، ومتطلّبات تشكيلها، ومدد العضوية بها، واجبات وسلطات أعضائها وإجراءات المتابعة الخاصة بها.

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

ج. الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظاماً للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية من أجل تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من الالتزام بدليل الحوكمة، والامتثال للقوانين واللوائح والسياسات الداخلية ذات الصلة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. ويقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية للشركة، وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته. وتقوم لجنة التدقيق بتوفير الدعم لمجلس الإدارة فيما يتعلق بالإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي تحت إشراف لجنة التدقيق باتباع منهج منظم ومنضبط لتقييم وتحسين فعالية نظام الرقابة الداخلية.

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

د. مراقب الحسابات الخارجي

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

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

هـ. قواعد السلوك المهني

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

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة، والموظفون، ومدقّقو الحسابات الداخليون بتلك القواعد في أداء مهامهم.

و. سياسة التّعامل في الأوراق المالية المصدرة من الشركة

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

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

ز. سياسة حقوق المساهمين

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

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

ح. لجنة الإفصاحات

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

2 بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2023

لا يوجد ملكيات أو تعاملات لأعضاء مجلس الإدارة أو أزواجهم أو أبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال عام 2023.

3 تشكيل مجلس الإدارة

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

الاسم / الصفة	الصفة (تنفيذي/غير تنفيذي مستقل/غير مستقل)	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ التعيين
السيد/عدنان كاظم رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	طيران الإمارات - الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 6 سنوات
الدكتورة/ عائشة بن لوتاه نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. سلطة تنظيم الأصول الافتراضية 2. دائرة الاقتصاد والسياحة 3. سالك	تاريخ التعيين: 18 أبريل 2023 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 11 شهر
السيد/ محمد علي العبار عضو مجلس إدارة تنفيذي	عضو تنفيذي، غير مستقل	إعمار العقارية ش.م.ع.- العضو المنتدب	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 6 سنوات
السيد/ جمال بن ثنيه عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	إعمار العقارية ش.م.ع.- رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 6 سنوات
السيد/ أحمد جاوه عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	إعمار العقارية ش.م.ع.- نائب رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 20 نوفمبر 2017 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 6 سنوات
السيد/ علي ابراهيم عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. أملاك للتمويل - رئيس مجلس الإدارة 2. "إي أي أي كابيتال" (EII Capital) - رئيس مجلس الإدارة 3. شركة الإمارات لخدمات الدفع - رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 18 أبريل 2023 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 11 شهر
السيد/ محمد المعلم عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	موانئ دبي العالمية – نائب الرئيس التنفيذي	تاريخ التعيين: 18 أبريل 2023 المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة: 11 شهر

مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

يتمتع أعضاء مجلس الإدارة بالخبرات والمؤهلات التالية:

السيد/ عدنان كاظم، رئيس مجلس الإدارة:

يتولى عدنان كاظم منصب الرئيس التنفيذي للعمليات التجارية في طيران الإمارات ويقدم تقاريره مباشرةً إلى رئيسها.

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

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

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

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

تخرج عدنان كاظم في جامعة الإمارات العربية المتحدة (العين).

وعدنان كاظم عضو أيضاً في مجلس إدارة مؤسسة طيران الإمارات الخيرية، وهي هيئة غير ربحية تهدف إلى تحسين مستوى حياة وكرامة الأطفال الذين يعيشون في فقر مدقع في جميع أنحاء العالم.

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

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

سعادة الدكتورة/ عائشة بن لوتاه، نائب رئيس مجلس الإدارة:

تتمتع الدكتورة/ عائشة بن لوتاه بخبرة تزيد على 14 عاماً في العديد من قطاعات الأعمال، بما في ذلك الترخيص، والتفتيش، والتدقيق الداخلي، وإدارة المخاطر، وأمن المعلومات، والرقابة الداخلية، والتميز، وتحسين الخدمة، والحوكمة، وإدارة استمرارية الأعمال، وإدارة الأزمات، والتواصل أثناء الأزمات المحلية والعالمية، وما إلى ذلك. ويفضل سجلها الحافل في العديد من القطاعات، بما في ذلك المؤسسات المالية، والأصول الافتراضية، والسياحة، والضيافة، والتنمية الاقتصادية، والقطاع العام، اكتسبت الدكتورة/ بن لوتاه سمعة راسخة في قيادة المؤسسات نحو النجاح.

واضطلعت الدكتورة/ بن لوتاه بدور محوري في معهد المدققين الداخليين – فرع الإمارات العربية المتحدة، حيث ترأست العديد من اللجان وساهمت في مؤتمر التدقيق الدولي الذي حقق نجاحاً لافتاً. كما شغلت مناصب في اللجان كمديرة مستقلة في الشركات المدرجة في سوق دبي المالي.

والدكتورة/ بن لوتاه حاصلة على درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال في الاستثمارات السياحية وهي ممارسة معتمدة في حوكمة الشركات من جمعية ممارسي حوكمة الشركات بالملكة المتحدة، وحاصلة على ترخيص لجنة المنظمات الراعية التابعة للجنة تريدواي (كوسو). وتشمل إنجازاتها الأكاديمية شهادات في التعليم التنفيذي من مؤسسات مرموقة مثل كلية سعيد لإدارة الأعمال في جامعة أكسفورد، وكلية لندن للأعمال، ومعهد جاك ويلش للإدارة، وكلية أشريدج للأعمال.

وتشغل الدكتورة/ بن لوتاه منصب مساعد نائب الرئيس في سلطة تنظيم الأصول الافتراضية. وتضطلع بدور فعال في جعل دبي مركزاً عالمياً وإقليمياً للأصول الافتراضية، والتنمية الاقتصادية، والسياحة، كما أسهمت في ترسيخ موقع دبي كمركز للقطاع المالي والخدمات ذات الصلة.

وقبل ذلك، عملت الدكتورة/ بن لوتاه كراعي محفظة تطوير القطاع المالي في وحدة التسريع الاقتصادي بحكومة دبي، حيث ساهمت في الارتقاء بالمنظومة البيئية المالية في دبي كمركز عالمي للأعمال، بالإضافة إلى مناصبها المتعددة في حكومة دبي.

وقبل انضمامها إلى القطاع الحكومي، اكتسبت الدكتورة/ بن لوتاه خبرة قيمة في بنك دبي الإسلامي حيث شغلت منصب مديرة تدقيق العمليات المالية، وأشرفت على عمليات التدقيق الهامة وتقييم المخاطر، ما أدى إلى تحقيق وفورات كبيرة في التكاليف وتحسينات تشغيلية هامة.

وعلى مدى مسيرتها المهنية، شاركت الدكتورة/ بن لوتاه بشكل فاعل في العديد من اللجان الوطنية الاتحادية والدولية، وساهمت في المبادرات الأساسية والحكومية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال، ومكافحة تمويل الإرهاب، وما إلى ذلك.

وبفضل معرفتها الواسعة وخبرتها ومهاراتها القيادية، أسهمت الدكتورة/ بن لوتاه باستمرار في دفع المنظّمات والهيئات الحكومية نحو التميّز مع تقديم إضافات قيّمة للمجتمع المهني والقطاعين العام والخاص من خلال مشاركتها مع الجمعيات واللجان على أرفع مستوى.

السيد / محمد علي العبار، عضو مجلس إدارة تنفيذي:

مؤسس والعضو المنتدب لشركة "إعمار العقارية"

<https://www.emaar.com/>

مؤسس ورئيس موقع "نون.كوم"

<https://www.noon.com/>

رئيس مجلس إدارة شركة "إيغل هيلز"

<https://www.eaglehills.com/>

رئيس مجلس إدارة مجموعة "أمريكانا"

<https://www.americanarestaurants.com/>

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

الخبرات

تصدّر محمد العبار منذ العام 1997 مشهد القطاع العقاري على الصعيد العالمي، بحكم قيادته شركات رائدة مثل 'إعمار العقارية'، المعروفة بكونها مطوّر أطول مبنى في العالم 'برج خليفة'، إضافة إلى شركة 'إيغل هيلز' العقارية، والتي تعتبر إحدى رواد التطوير العقاري في الأسواق الناشئة. وكان العبار سر النمو المضطرد الذي حقّقه شركة 'إعمار العقارية' التي ارتبط اسمها بمشروعات أيقونية أسهمت بشكل فاعل في تغيير نمط حياة الناس في مختلف أنحاء العالم، ضمن محافظةٍ متنوّعةٍ تتضمّن المشروعات السكنية الحديثة، ووحدات التجزئة، والمرافق الترفيهية والضيافة. وأشرف العبار على مدى سنواتٍ على إنجاز مشروعاتٍ عالميةٍ متعددة الاستخدامات، بما في ذلك أعماله في قطاع التجزئة، في أكثر من 20 دولة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وجنوب الصحراء الكبرى، إضافة إلى مشروعاتٍ أنجزها في كل من شرق ووسط وجنوب أوروبا، والولايات المتحدة، وجنوب شرق آسيا.

ريادة الأعمال

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

المؤهلات العلمية

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

السيد/ جمال بن ثنية، عضو مجلس إدارة:

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

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

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

وفي العام 2001، تم تعيينه كعضو منتدب لإعداد المخطط الرئيسي لتطوير جبل علي ليصبح أحد أكبر المحطات في العالم

من خلال رفع طاقته الاستيعابية من 20 مليون حاوية نمطية في ذلك الوقت إلى 50 مليون حاوية نمطية.

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

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

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

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

ومنذ عام 2012، يشغل بن ثنية منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة إعمار العقارية. كما سبق أن شغل عضوية مجلس إدارة العديد من الشركات.

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

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

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

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

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

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

السيد/ أحمد جمال حسن جاوه، عضو مجلس إدارة:

رئيس مجلس إدارة شركة "ستارلينج هولدنغ ليمتد".

يجسّد أحمد جاوه قصة نجاح رجل أعمال من منطقة الشرق الأوسط. وبصفته رئيس مجلس إدارة شركة "ستارلينج هولدنغ ليمتد"، ساهم جاوه على الدوام في إرساء معايير التميّز في مجال الأعمال وريادة الأعمال.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

السيد/ علي ابراهيم، عضو مجلس إدارة:

شغل السيد/ علي ابراهيم منصب نائب المدير العام في دبي للاقتصاد والسياحة (دائرة التنمية الاقتصادية سابقاً)، قبل تقاعده في فبراير 2023. وتمثّلت مهامه في تعزيز دور الدائرة لتحقيق الاهداف الاستراتيجية الرامية إلى جعل إمارة دبي في صدارة المدن التي تطبّق أعلى المعايير في مزاولة الأعمال على كافة الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

وكان السيد/ ابراهيم أيضاً مسؤولاً عن تقييم التطورات الاقتصادية الإقليمية والعالمية ومدى تأثيرها على دبي وقدرتها التنافسية، كما أشرف على الدراسات الاستقصائية، وجمع ونشر المؤشرات

الاقتصادية والإحصاءات المتعلقة بالأعمال في دبي، وكذلك المبادرات والاستراتيجيات المتعلقة بالاقتصاد الإسلامي.

وشارك السيد/ ابراهيم في عدد من مجموعات العمل التي تولّت وضع الخطة الاستراتيجية لإمارة دبي 2007-2015، كما أشرف على فريق عمل الدائرة الذي تولّى تحديث الخطة الاقتصادية 2013-2015.

وبدأ السيد/ ابراهيم مسيرته المهنية لدى المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة في العام 1983 في المركز الرئيسي بإمارة أبوظبي، حيث ارتقى السلم الوظيفي إلى أن أصبح مساعد مدير البحوث والإحصاء. ومنذ انضمامه إلى اقتصادية دبي سابقاً في العام 1993، شغل العديد من المناصب، بما في ذلك مدير إدارة الدراسات والتخطيط، ومدير إدارة التسجيل التجاري، ومدير إدارة الامتثال بالإنابة، ونائب المدير العام للشؤون التنفيذية.

ويشغل السيد/ ابراهيم حالياً عدداً من المناصب الرئيسية، منها رئيس مجلس إدارة أملاك للتمويل، ورئيس مجلس إدارة شركة (EII Capital)، ورئيس مجلس إدارة شركة الإمارات لخدمات الدفع. وشغل في السابق مناصب عدّة منها عضو مجلس إدارة سوق دبي المالي، وعضو مجلس إدارة إعمار مولز، وعضو اللجنة العليا للتأمين، ورئيس مجلس إدارة إعمار للوساطة المالية، وعضو لجنة الوكالات التجارية.

وكان السيد/ ابراهيم كذلك المنسق العام للجنة التنمية الاقتصادية التابعة للمجلس التنفيذي بدبي، والمنسق الفني عن الدائرة ضمن مركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي.

ويحمل السيد/ ابراهيم شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال واللغة الإنكليزية من جامعة الإمارات، وشارك في دورات ومؤتمرات عديدة، كما عمل مع فرق عمل من منظمات دولية مثل صندوق النقد الدولي والبنك الدولي، وهو من أوائل خريجي برنامج القيادات الحكومية لمركز محمد بن راشد لإعداد القادة.

السيد/ محمد المعلم، عضو مجلس إدارة:

بفضل خبرته التي تزيد على ثلاثة عقود في إدارة عمليات المحطات والموانئ، قاد السيد/ محمّد المعلم مسيرة النمو والتطوير في ميناء جبل علي، المنشأة البحرية الأهم في المنطقة خلال فترة شهدت توسعاً كبيراً، تحدّدت خلالها رؤية المؤسسة الاستراتيجية وعملية تنفيذها.

تم تعيين المعلم رئيساً للفريق التنفيذي المسؤول عن دمج سلطة موانئ دبي، وجمارك دبي، والمنطقة الحرة في العام 2000. وفي العام 2004، تولّى منصب المنسق التنفيذي لتطوير محطة الحاويات 2 في ميناء جبل علي.

وفي العام 2005، تم دمج سلطة موانئ دبي مع موانئ دبي إنترناشيونال لتأسيس موانئ دبي العالمية، حيث تولّى المعلم منصب نائب الرئيس الأول والمدير العام لموانئ دبي العالمية – إقليم الإمارات.

وفي العام 2017، تولّى المعلم منصب المدير التنفيذي والمدير العام لموانئ دبي العالمية – إقليم الإمارات، والرئيس التنفيذي لجافزا، ليقود مؤسسة تعدّ الممكن الرائد للتجارة الذكية، وتمتلك العديد من الأصول والشركات التابعة تشمل الموانئ والمحطات، والمجمعات الاقتصادية والمناطق الحرة، إضافة إلى حلول تمكين التجارة والأمن في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وفي العام 2021، تسلّم المعلم منصب نائب الرئيس التنفيذي في موانئ دبي العالمية، ليعمل ويتعاون في هذا الدور القيادي الرئيسي مع سلطان أحمد بن سليم، رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة موانئ دبي العالمية، ويساهم في استكشاف آفاق جديدة من الفرص لتطوير محطة المجموعة حول العالم.

ويحمل محمّد المعلم درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة بورتلاند، بولاية أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية. وتلقّى تدريباً مكثفاً في المملكة المتحدة في جامعة مانشستر بكلية كرانفيلد.

ب. بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة

للعام 2023:

تُمثّل سعادة الدكتورة/ عائشة بن لوتاه العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة للعام 2023 وتم تعيينها في الجمعية العمومية السنوية للشركة بتاريخ 18 أبريل 2023.



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

ج.1. مجموع مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة المدفوعة

عن العام 2022:

تم دفع مجموع مكافآت لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن العام 2022 وفقاً لما أقرّته الجمعية العمومية السنوية للشركة وكما هو مبين في تقرير حوكمة الشركة للعام 2022.

ج.2. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

عن العام 2023:

قام مجلس الإدارة باقتراح دفع مكافأة سنوية للعام 2023 لأعضاء مجلس الإدارة غير التّفيّذين قدرها ستمائة وخمسين ألف (650,000) درهم إماراتي لكل عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، بشرط موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة على ذلك.

ج.3. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي

تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2023:

تقرّر دفع بدلات حضور لاجتماعات لجان مجلس الإدارة للعام 2023 بلغت أربعمائة وأربعة وخمسين ألف (454,000) درهم إماراتي على النحو المبين بالملحق (ب-1)، وذلك بمعدل اثني عشر ألف (12,000) درهم إماراتي لرؤساء اللجان عن كل اجتماع وعشرة آلاف (10,000) درهم إماراتي لأعضاء اللجان عن كل اجتماع، مع عدم حصول أي من أعضاء مجلس الإدارة التّفيّذين على بدلات حضور جلسات اللجان. وتوزّعت البدلات على النحو المبين في الملحق (ب-1).

ج.4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها

عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها:

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

د. عدد اجتماعات المجلس المنعقدة خلال العام 2023:

عقد مجلس الإدارة خمسة (5) اجتماعات خلال العام المالي 2023 في التواريخ التالية وذلك بخصوص أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة:

16	مارس 2023
18	أبريل 2023
21	يونيو 2023
20	سبتمبر 2023
12	ديسمبر 2023

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

هـ. عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2023 مع بيان تواريخ انعقادها:

أصدر مجلس الإدارة قرارين بالتمرير خلال السنة المالية 2023 بتاريخ 13 يونيو 2023 و 27 نوفمبر 2023، وذلك بخصوص أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن.

و. تفويض الصلاحيات:

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

ز. تعاملات الأطراف ذات العلاقة:

يرجى الرجوع إلى الملحق (ل) المرفق بهذا التقرير والذي يبين الصفقات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة، وفقاً للتعريفات المقررة لهذه المصطلحات الواردة في دليل الحوكمة والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في العام 2023.

ح. الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

يُرجى مراجعة الملحق (ج) المرفق بهذا التقرير والذي يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

ط. كبار الموظفين:

يُرجى مراجعة الملحق (د) المرفق بهذا التقرير والذي يشمل بيان تفصيلي عن كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة، وتواريخ تعيينهم، وإجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لهم لعام 2023.

4 مدقق الحسابات الخارجي

أ) نبذة عن مدقق الحسابات الخارجي للشركة:

تقدم شركة "كيه بي إم جي لوار جلف المحدودة" (KPMG Lower Gulf Limited) منذ ما يقرب من 50 عاماً خدمات تدقيقية وضريبية واستشارية لمجموعة واسعة من العملاء المحليين والدوليين وللقطاعين العام والخاص في جميع الجوانب الرئيسية للأعمال والاقتصاد في دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان. وتعمل الشركة جنباً إلى جنب مع عملائها من خلال بناء الثقة، وتخفيف المخاطر، وتحديد فرص الأعمال.

وتعدّ شركة "كيه بي إم جي لوار جلف" جزءاً من الشبكة العالمية التي تضم الشركات الأعضاء في "كيه بي إم جي الدولية" (KPG International Cooperative). وتعمل شركات "كيه بي إم جي" في 143 دولة، وتوظف أكثر من 273,000 شريك وشخص، لتلبية احتياجات الشركات، والحكومات، وهيئات القطاع العام، والمنظمات غير الربحية، وأسواق رأس المال من خلال ممارسات التدقيق التي تتبعها شركات "كيه بي إم جي". وترتبط شركة "كيه بي إم جي" في دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان ارتباطاً وثيقاً بشبكة الشركات الأعضاء حول العالم، وتجمع بين معرفتها المحلية والخبرة الدولية، ما يساهم في تزويد العملاء بالمهارات المتخصصة التي يحتاجون إليها.

وتتمتع شركة "كيه بي إم جي" بحضور واسع في منطقة الشرق الأوسط: فإلى جانب مكاتبها في دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان، تعمل الشركة في كل من المملكة العربية السعودية، والبحرين، والكويت، وقطر، ومصر، والأردن، ولبنان، وفلسطين، والعراق. وتم تأسيس شركة "كيه بي إم جي لوار جلف" في العام 1973، وتوظف حالياً ما يزيد على 1,700 شخص، بمن فيهم أكثر من 150 شريكاً ومديراً في دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان.

ب) أتعاب التدقيق:

مرفق بالتقرير جدول (الملحق أ) يبيّن إجمالي الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق والخدمات التي قدّمها مدقق الحسابات الخارجي مع بيان تفاصيل وطبيعة الخدمات والأجور المستحقة وبيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجيون آخرون غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2023، إضافة إلى بيان بعدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة.

ج) بيان يوضّح التحفظات من مدقق الحسابات الخارجي للشركة:

لم يتضمن تقرير مدقق الحسابات أي تحفظات بشأن القوائم المالية المرحلية أو السنوية للعام 2023.

5 لجنة التدقيق

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

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة التدقيق بالشركة خلال العام 2023 على النحو التالي:

1. السيد/ علي ابراهيم (رئيساً).
2. السيد/ أحمد جاوه (عضواً).
3. السيد/ محمد المعلم (عضواً).

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

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

ج) الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2023 لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأمور أخرى كما يلي:

6	فبراير 2023
13	مارس 2023
25	مايو 2023
7	أغسطس 2023
6	نوفمبر 2023

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

6 لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ) تقرّ الدكتورة/ عائشة بن لوتاه كرئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة خلال العام 2023 على النحو التالي:

1. الدكتورة/ عائشة بن لوتاه (رئيساً)
2. السيد/ جمال بن ثنيه (عضواً).
3. السيد/ علي ابراهيم (عضواً).

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

ج) الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعها خلال عام 2023 كما يلي:

20 فبراير 2023	+
9 مارس 2023	+
7 أبريل 2023	+
20 يونيو 2023	+
18 سبتمبر 2023	+

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

7 لجنة الاستثمار:

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

ب) تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة الاستثمار بالشركة خلال العام 2023 على النحو التالي:

1. السيد/ محمد علي العبار (رئيساً).
2. السيد/ عدنان كاظم (عضواً).
3. السيد/ جمال بن ثنية (عضواً).
4. السيد/ أحمد جاوه (عضواً).

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

ج) الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2023 كما يلي:

14 مارس 2023	+
14 يونيو 2023	+
19 سبتمبر 2023	+
11 ديسمبر 2023	+

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

8 لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين:

أ) تقر الدكتورة/ عائشة بن لوتاه كرئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

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

ج) تمثل أعضاء اللجنة خلال العام 2023 بكل من

الدكتورة/ عائشة بنت بطي بن بشر والسيد/ ريتشارد نايجل شيرلي (رئيس المشاريع) حتى 17 أبريل 2023، واعتباراً من 18 أبريل 2023، بكل من الدكتورة/ عائشة بن لوتاه والسيد/ ريتشارد نايجل شيرلي (رئيس المشاريع).

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

د) ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2023

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

9 نظام الرقابة الداخلية:

وضع مجلس الإدارة نظاماً للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية من أجل تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من الالتزام بدليل الحوكمة، والامتثال للقوانين واللوائح والسياسات الداخلية ذات الصلة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. ويقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليتها. وتقوم لجنة التدقيق بتوفير الدعم لمجلس الإدارة فيما يتعلق بالإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية. كما قامت بتزويد المجلس بتفاصيل تقارير ومذكرات إدارة التدقيق الداخلي، بالإضافة إلى محاضر اجتماعات لجنة التدقيق.

وتقدّم إدارة التدقيق الداخلي خدمات استشارية مستقلة وموضوعية تهدف إلى إضافة قيمة لعمليات الشركة وتحسينها. ويتم تحقيق ذلك من خلال اتباع منهج منظم ومنضبط هدفه تقييم وتحسين كفاءة إدارة المخاطر، وأنظمة الرقابة، وعمليات الحوكمة.

يشغل السيد/ سعيد المدني منصب رئيس إدارة التدقيق الداخلي، بالإضافة إلى منصب رئيس التدقيق للمجموعة ورئيس إدارة المخاطر والامتثال للمجموعة منذ تعيينه في أبريل 2023، ويتمتع بالمؤهلات التالية:

+ محاسب قانوني (ACA) من معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز، المملكة المتحدة.

+ محاسب مالي عام معتمد (CPFA) من المعهد القانوني للمالية العامة والمحاسبة، المملكة المتحدة.

+ محاسب مالي مشارك (AFA) من معهد المحاسبين الماليين، المملكة المتحدة.

+ عضو معهد المحاسبين العاميين (MIPA)، أستراليا.

+ محاسب قانوني إماراتي معتمد (UAECA) من جمعية الإمارات للمحاسبين والمدققين.

المدني هو أيضاً خريج برنامج محمد بن راشد لإعداد القادة، ويحمل شهادة الماجستير في قانون الأعمال الدولية وشهادة البكالوريوس في المحاسبة.

في حال وجود مخالفات جوهرية تدخل ضمن اختصاصات إدارة التدقيق الداخلي أو مسائل يلزم الإفصاح عنها في التقرير السنوي، يتم إعداد تقرير مفصل بشأنها ويقدم إلى لجنة التدقيق التي تقوم بعد ذلك باتخاذ الإجراءات المناسبة للتعامل مع كل من هذه الحالات، بما في ذلك مطالبة الإدارة التنفيذية بتقديم الإيضاحات أو توجيهها لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان التوصل إلى حل مناسب.

في العام 2023، تسلّمت لجنة التدقيق 20 تقريراً ومذكرة من إدارة التدقيق الداخلي حول الفعالية التشغيلية، والتقارير المالية، والامتثال لسياسات الشركة، بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها.

10 المخالفات:

لم ترتكب الشركة مخالفات جوهرية لدليل الحوكمة خلال العام 2023.

11 تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

في العام 2023، بلغ إجمالي المساهمات العينية للشركة في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة ما قيمته 1,700,503 درهم إماراتي عبر كافة وحدات أعمال إعمار، بما في ذلك إعمار العقارية، وإعمار للتطوير، وإعمار للترفيه، وإعمار لإدارة مراكز التسوق، ومجموعة إعمار للضيافة، وإعمار لإدارة المجتمعات، وإعمار الدولية. وبلغت المساهمات النقدية للشركة من خلال مؤسسة إعمار الخيرية في العام 2023 ما قيمته 20,315,000 درهم إماراتي.

12 معلومات عامة

أ. يُرجى مراجعة الملحق (هـ) المرفق بهذا التقرير لمعلومات حول سعر سهم الشركة في السوق في نهاية كل شهر خلال العام 2023.

ب. يُرجى مراجعة الملحق (و) حول الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2023.

ج. يُرجى مراجعة الملحق (ز) حول توزيع ملكية المساهمين كما في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

د. يُرجى مراجعة الملحق (ح) حول توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

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

و. لم تصادف الشركة أية أحداث جوهرية خلال العام 2023.

ز. يُرجى مراجعة الملحق (ك) حول الصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2023 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة.

ح. نسبة التوظفين في الشركة بنهاية العامين 2022 و2023 هي كالآتي:

2022	7.27%	+
2023	13.26%	+

ط. يُرجى مراجعة الملحق (ي) حول بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2023.

ي. ضوابط علاقات المستثمرين

اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

السيد/ ابهاى سينغفي

بيانات التواصل معه:

+ رقم الهاتف: 04 3627466

+ البريد الإلكتروني: investor-relations@emaar.ae

الرابطة الإلكترونية لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:

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

الملحق (أ)

تقرير جدول أتعاب التدقيق

اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	مكتب "كيه بي إم جي" - سيدهارث ميها
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	"كيه بي إم جي" (5 سنوات)
إجمالي أتعاب التدقيق لعام 2023 (بالدرهم)	262,500 درهم إماراتي
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف تدقيق البيانات المالية للشركة لعام 2023 (بالدرهم)	372,175 درهم إماراتي
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت)	يُمثل عام 2023 بالأساس أتعاب المراجعة/التدقيق المدفوعة لشركة كي بي إم جي عن كيانات المجموعة، ومراجعة التقرير الموحد لسنة 2023.
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2023	اسم مدقق الحسابات: "إرنست ويونغ" أتعاب ومصاريف التدقيق للعام 2023 لشركة "دي بي هيلز إس تي تي ذ.م.م.": 155,150 درهم إماراتي

كما يحمل شهادة أمين سر مجلس إدارة من "حوكمة"، ما يساهم في تعزيز مؤهلاته المهنية.



عدنان كاظم
رئيس مجلس الإدارة



عائشة بن لوتاه
رئيسة لجنة الترشيحات والمكافآت



علي ابراهيم
رئيس لجنة التدقيق



سعيد المدني
رئيس التدقيق للمجموعة

التاريخ: 29 مارس 2024

ك. القرارات الخاصة التي تم عرضها على الجمعية العمومية السنوية المنعقدة خلال عام 2023 والإجراءات المتخذة بشأنها هي كالتالي:

لم يتم عرض أية قرارات خاصة على الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في العام 2023.

اسم أمين سر الشركة وتاريخ تعيينه:

تم تعيين السيد/ خلفان الفلاسي كأمين سر شركة "إعمار للتطوير ش.م.ع" بتاريخ 1 سبتمبر 2023. ويساهم السيد/ الفلاسي بدوره الفعّال في الإدارة القانونية لشركة إعمار منذ سبتمبر 2019. وبدأ مسيرته المهنية لدى جمارك دبي في العام 2009، وتبوأ بعد ذلك دوراً محورياً في وزارة الداخلية في العام 2014.

ويحمل السيد/ الفلاسي شهادة البكالوريوس في القانون من الجامعة الأمريكية في الإمارات، وشهادة الماجستير في إدارة الأعمال التنفيذية من معهد إدارة التكنولوجيا في دبي.

الملحق (ب-1)

حضور اجتماعات اللجان التابعة لمجلس الإدارة وبدلات الحضور المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة للعام 2023

الاسم	اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت		اجتماعات لجنة التدقيق		اجتماعات لجنة الاستثمار	
	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات
1. السيد/ عدنان كاظم	-	-	-	-	4	40,000
2. الدكتورة/ عائشة بن لوتاه	2	24,000	-	-	-	-
3. السيد/ محمد علي العبار	-	-	-	-	-	-
4. السيد/ جمال بن ثنيه	2	20,000	-	-	4	44,000
5. السيد/ أحمد جاوه	3	30,000	3	30,000	4	40,000
6. السيد/ علي ابراهيم	2	20,000	3	36,000	-	-
7. السيد/ محمد المعلم	-	-	3	30,000	-	-
8. الدكتورة/ عائشة بن بشر	3	36,000	2	20,000	-	-
9. السيد/ عبدالله العور	3	30,000	2	24,000	-	-
10. السيد/ خالد الحليان	-	-	2	20,000	1	10,000

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

¹ بدلات الحضور بالدرهم الإماراتي.

الملحق (ب-2)

بيان بعدد مرّات حضور اجتماعات مجلس الإدارة

الحضور	الاسم
5	السيد / عدنان كاظم
4	الدكتورة/ عائشة بن لوتاه
5	السيد/ محمد علي العبار
5	السيد/ جمال بن ثنيه
5	السيد/ أحمد جاوه
4	السيد/ علي ابراهيم
4	السيد/ محمد المعلم
1	الدكتورة/ عائشة بن بشر
1	السيد/ عبدالله العور
1	السيد/ خالد الحليان

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

¹ بدلات الحضور بالدرهم الإماراتي.

الملحق (ج)

الملحق (د)

الهيكل التنظيمي للشركة كما في 31 ديسمبر 2023

كبار الموظفين التنفيذيين

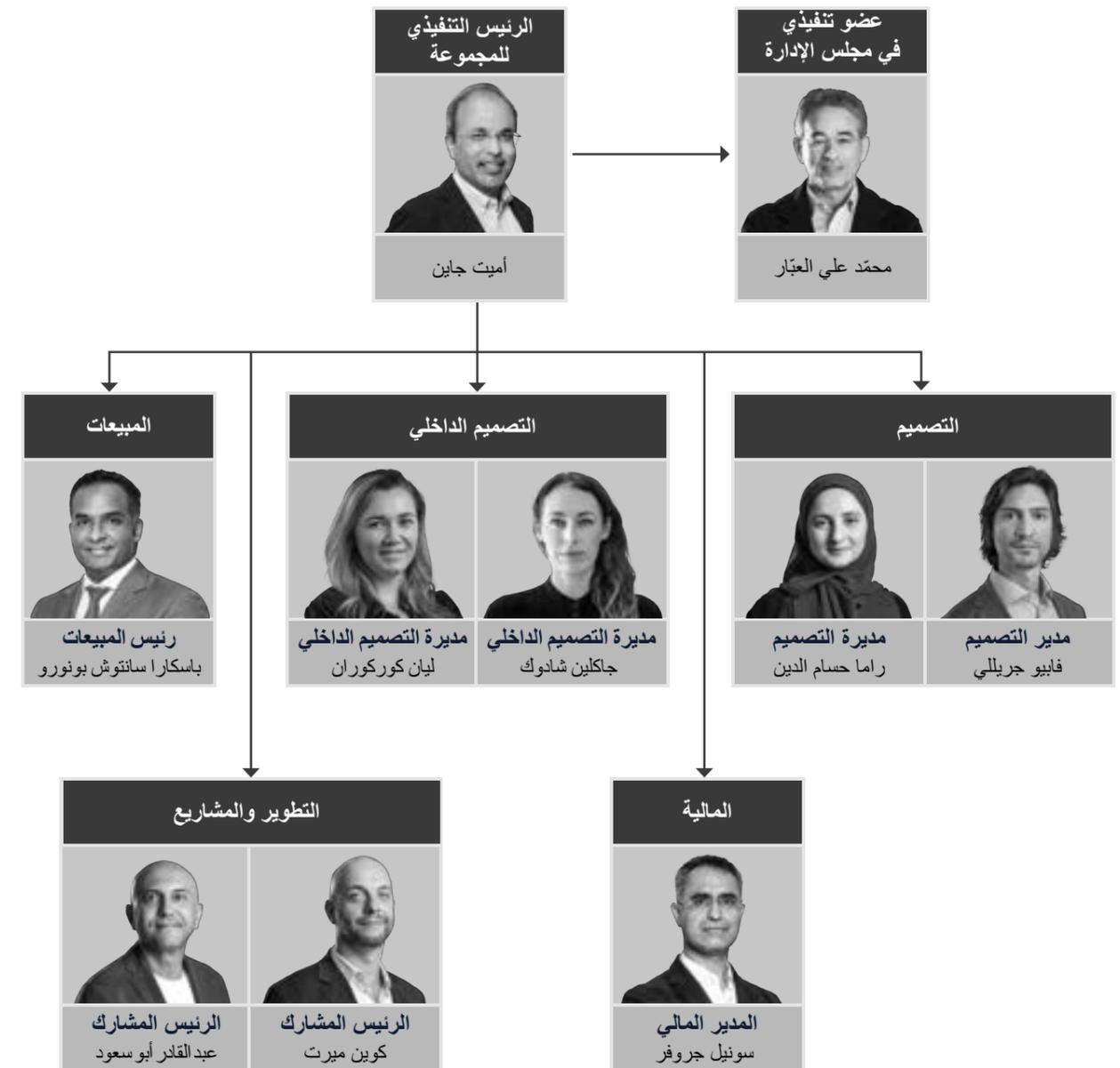
م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2023 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2023 (درهم)
1.	الرئيس التنفيذي المالي	26 مارس 2000	1,832,128	947,616
2.	رئيس المشاريع (حتى 26 مايو 2023)	28 ديسمبر 2021	632,902	968,182
3.	مدير التصميم	29 أكتوبر 2017	834,175	126,961
4.	مدير التصميم	21 فبراير 2021	806,930	244,272
5.	مدير التصميم الداخلي	14 أكتوبر 2019	1,106,454	400,000
6.	مدير أول، التصميم الداخلي	5 سبتمبر 2021	462,169	96,544
7.	مدير أول، التصميم الإنشائي	30 سبتمبر 2018	1,652,017	583,790

وافق مجلس إدارة الشركة على خطة حوافز طويلة الأجل ("خطة الحوافز") تطبق اعتباراً من العام 2023 على موظفين مختارين في المجموعة. ويهدف برنامج خطة الحوافز إلى تقديم مكافآت طويلة الأجل لأعضاء مختارين من فريق الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. ومنحت الشركة أسهماً وهمية لموظفيها المؤهلين بموجب برنامج خطة الحوافز، والتي ستستحق في اليوم الأخير من فترة الثلاث سنوات بناءً على تحقيق مصفوفات مالية آجلة مدتها 3 سنوات. ويكون المبلغ المستحق للموظفين المؤهلين فيما يتعلق بأي سهم وهمي مرتبطاً بسعر سهم الشركة. ويوضح الجدول أدناه الأسهم الوهمية الممنوحة في العام 2023 لأعضاء فريق الإدارة العليا المؤهلين:

المنصب	الأسهم الوهمية الممنوحة في العام 2023
مدير أول التصميم الإنشائي	113,234
مدير التصميم الداخلي	61,540
رئيس - إدارة المشتريات والعقود وإدارة التكاليف	50,955

كما تم منح موظفي الإدارة العليا المذكورين أعلاه أسهماً وهمية مرتبطة بسعر سهم شركة إعمار العقارية ش.م.ع، وهي شركة الأم للشركة ومدرجة في سوق دبي المالي. ويوضح الجدول أدناه هذه الأسهم الوهمية الممنوحة:

المنصب	الأسهم الوهمية الممنوحة في العام 2023
مدير أول التصميم الإنشائي	34,529
مدير التصميم الداخلي	18,766
رئيس - إدارة المشتريات والعقود وإدارة التكاليف	15,538



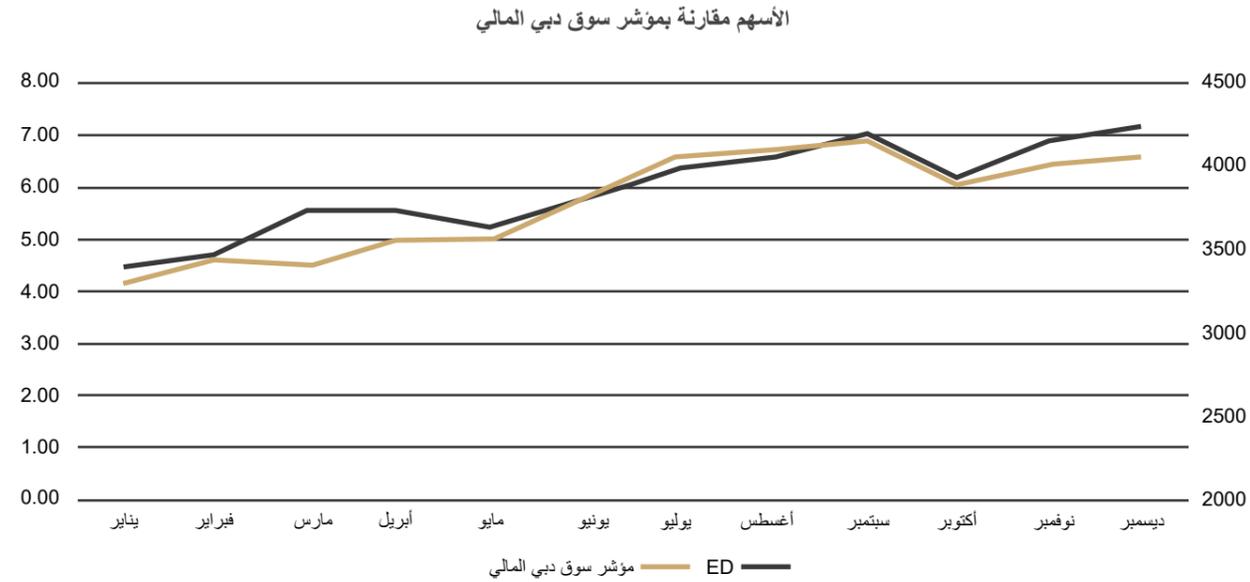
الملحق (هـ)

بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق وأعلى وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال العام 2023

2023	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	4.57	4.31	4.45
فبراير	5.16	4.45	4.73
مارس	5.78	4.74	5.51
أبريل	6.04	5.45	5.51
مايو	5.6	5.07	5.19
يونيو	5.79	5.19	5.78
يوليو	6.78	5.75	6.34
أغسطس	6.59	6.24	6.55
سبتمبر	7.25	6.47	7
أكتوبر	7.6	5.45	6.2
نوفمبر	6.95	6.11	6.83
ديسمبر	7.19	6.43	7.15

الملحق (و)

الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2023



الملحق (ز)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2023 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي:
محلي، خليجي، عربي، وأجنبي

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة (%)		
	أفراد	شركات	حكومة
محلي	%2.77	%82.83	%0.14
خليجي	%0.14	%4.82	-
عربي	%0.18	%0.00	-
أجنبي	%0.18	%8.92	-
المجموع	%3.2712	%96.5805	%0.1395

الملحق (ح)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2023

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	2,312	17,203,902	%0.43
من 50,000 إلى أقل من 500,000	431	68,139,526	%1.70
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	164	256,640,456	%6.42
أكثر من 5,000,000	32	3,658,016,116	%91.45
المجموع	2,939	4,000,000,000	%100

الملحق (ط)

المساهمون الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2023

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

الملحق (ي)

بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2023

- + المشاريع والمساعي الرائدة لشركة إعمار في العام 2023 في العام 2023، انطلقت إدارتي الموارد البشرية والأفراد والأداء في شركة إعمار في رحلة تحويلية، من خلال تنفيذ مجموعة من البرامج والمبادرات المتخصصة. ويسلط هذا التقرير الضوء على نهجنا الابتكاري في تنمية المواهب والنمو التنظيمي.
- + تحديد المواهب على مستوى المجموعة: قمنا، من خلال التقييم الدقيق، بتحديد وتقييم المواهب على مستوى الإدارة الوسطى في شركة إعمار. وساعدت هذه المبادرة الحيوية في ضمان مرونة الأعمال وجاهزية التعاقب الوظيفي، وتقييم نطاق المواهب ونقاط القوة ومجالات التطوير.
- + الحوارات التي تشترك الموظفين: تم إجراء مناقشات فعالة بين الموارد البشرية/القيادة والمواهب الرئيسية لقياس الرضا الوظيفي والالتزام وعوامل الاحتفاظ بالمواهب. وهدفت هذه الحوارات إلى المعالجة المبكرة لمخاوف الموظفين وتقديم الحلول والحفاظ على مجموعة المواهب لدينا.
- + برنامج الإرشاد: قمنا خطة إرشادية منظمة لغرس ثقافة التعلم والنمو، بما يخدم المسيرة المهنية للأفراد ونجاح الشركة ككل.
- + برنامج أفضل المواهب: بناءً على لمحة عامة عن المواهب لدينا، قمنا بتحديد أصحاب الإنجازات العالية والقادة المحتملين في جميع أنحاء العالم، ما يوفر لهم فرصاً للمشاركة في مشاريع تجارية مع القادة.
- + إنشاء سحابة المهارات: قمنا بإنشاء منظومة شاملة للمهارات وملفات تعريفية تفصيلية للوظائف، ما أدى إلى تعزيز التوظيف وإدارة الأداء وتنمية المهارات، وبالتالي تلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المواهب.
- + التخطيط الاستراتيجي للتعاقب الوظيفي: قمنا بتحديد الأدوار الرئيسية والموظفين المتعاقبين الداخليين المحتملين، وتطوير خطط النمو الفردية. وساهمت هذه الاستراتيجية في تعزيز استمرارية أعمالنا وتنقل المواهب ضمن الشركة.
- + الوصول إلى منصات التعلم عبر الإنترنت: يمكن لجميع الموظفين الوصول إلى منصات تعلم عديدة:
- i. كبار الموظفين (الدرجات +7): الوصول إلى منصة "كورسيرا" (Coursera) لمجموعة شاملة من الدورات والشهادات من أفضل الجامعات.
- ii. الموظفون المتوسطون (الدرجات 5 و6): الوصول إلى منصة "لينكد إن التعليمية" (LinkedIn Learning) لوحدات متنوعة ومقاطع فيديو تعليمية.
- iii. صغار الموظفين (الدرجات 1-4): منصة التعلم السريع لصنوف التعلم الشخصي والاختبارات الموسعة.
- + برامج الدراسات العليا والتدريب الداخلي: قمنا بتنفيذ برامج قوية للخريجين والمتدربين، ما يساهم في تعزيز المواهب المستقبلية وتوفير الخبرة العملية في بيئة أعمالنا.
- + أبرز جهود التوظيف على مدى العام 2023 خلال العام 2023، تم تحقيق خطوات هامة في تعزيز جهود التوظيف في شركتنا. وتشمل النقاط الرئيسية ما يلي:
- + إطلاق برنامج الخريجين المتدربين 1.0: تضمنت هذه المبادرة توظيف مواطنين إماراتيين من الخريجين الجدد في مجموعتنا، ما أدى إلى توظيف 29 مواطناً إماراتياً استكملوا بنجاح برنامج التدريب بدوام كامل.
- + المشاركة في معارض الوظائف بالجامعة الأمريكية في الشارقة: نجحنا في تجربة أداة توظيف قائمة على الذكاء الاصطناعي في هذه المعارض، ما أدى إلى تعزيز عمليات التوظيف لدينا.
- + إطلاق برنامج إدارة الخريجين الإماراتيين: استقبل هذا البرنامج 4 خريجين إماراتيين متفوقين من أفضل الجامعات.
- + إطلاق البرنامج الإماراتي للتدريب الصيفي: حصل 13 طالباً إماراتياً من جامعات رائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة على فرص تدريب تتراوح مدتها بين 8 إلى 11 أسبوعاً، ما يوفر لهم خبرات تعليمية تجريبية قيمة.
- + المشاركة في معرض رؤية للتوظيف، وهو أكبر معرض توظيف على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث استقبلنا بنجاح أكثر من 1,600 طالب وظيفة.
- + إطلاق برنامج الخريجين المتدربين 2.0: بناءً على نجاح البرنامج الأولي، قمنا بتوسيع جهودنا من خلال توظيف 71 مواطناً إماراتياً من الخريجين الجدد في الشركة.
- + إطلاق برنامج الإرشاد 2.0: تجمع هذه المبادرة بين المتدربين الخريجين والمواطنين الإماراتيين في شركة إعمار، مع تحديد 23 مرشداً إماراتياً لتوجيه المتدربين وتطويرهم. وبشكل عام، تم تسجيل 147 شخصاً في البرنامج وتوزيعهم على 23 مرشداً.

الملحق (ك)

بيان بتعاملات الأطراف ذات العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الواردة في البيانات المالية الموحدة للشركة لعام 2023

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

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

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

الشركة الأم:	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الإيرادات (يرجى الرجوع إلى النقطة (ii) أدناه)	761,228	640,899
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (يرجى الرجوع إلى النقطة (i) أدناه)	379,750	368,131
تكلفة التمويل (يرجى الرجوع إلى النقطة (iii) أدناه)	109,338	86,220
الاقتراض (يرجى الرجوع إلى النقطة (iii) أدناه)	5,256,000	-
سداد الاقتراض (يرجى الرجوع إلى النقطة (iii) أدناه)	(5,930,750)	-

المنشآت الشقيقة:	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الإيرادات (يرجى الرجوع إلى النقطة (ii) أدناه)	130,326	-
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية	81,337	66,503
مصروفات تطوير العقارات	194,803	72,418
المشاريع المشتركة:		
الإيرادات	15,793	21,987
أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة والأطراف ذوو العلاقة بهم:		
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية	422	328

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

الشركة الأم:	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الأصول الأخرى والذمم المدينة والودائع والدفعات المسبقة (يرجى الرجوع إلى النقطة (ii) أدناه)	133,887	1,299,008
الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى (يرجى الرجوع إلى النقطتين (i) و (iii) أدناه)	3,918,730	3,057,228
المنشآت الشقيقة:		
الأصول الأخرى والذمم المدينة والودائع والدفعات المسبقة	2,216,205	118,551
الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى	54,434	31,685

(i) تخصيص نفقات الشركة:

قامت الشركة الأم بتوفير خدمات مؤسسية معينة للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه الخدمات للمجموعة. وشملت هذه الخدمات الموارد البشرية، والخزانة، وعلاقات المستثمرين، والتمويل والمحاسبة، والامتثال، وتكنولوجيا المعلومات، وامتثال الشركة والامتثال القانوني، وتطوير الأعمال والتسويق. ووفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص نفقات الشركة من قبل الشركة الأم على أساس نسبة 3% من إيرادات المجموعة. وهذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

(ii) الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

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

بعد استحواذ الشركة الأم على نسبة 100% من أسهم شركة "دبي كريك هاربور ش.ذ.م.م" في العام 2022، تم تعديل الترتيب الأنف الذكر حيث ستصبح التعاملات الخاصة بخدمات التطوير واستحقاق الأرباح مباشرةً بين الشركة وشركة "دبي كريك هاربور ش.ذ.م.م"، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وأحد الأطراف ذات العلاقة بالشركة.

(iii) المبلغ المستحق الدفع للشركة الأم:

المبلغ المستحق للشركة الأم غير مضمون ويتم سداه عند الطلب. ويتضمن ذلك مبلغاً وقدره 1,910,000 ألف درهم إماراتي (مقارنةً بمبلغ 2,584,750 ألف درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2022) والذي يحمل معدل فائدة بسعر إيبور لمدة 3 أشهر زائد 1% سنوياً (مقارنةً بمعدل فائدة بسعر ليبور لمدة 3 أشهر زائد 1.4% سنوياً كما في 31 ديسمبر 2022). ويرجى أيضاً مراجعة الملاحظة 16. ولدى المجموعة تسهيلات ائتمانية إجمالية بقيمة 1,350,000 ألف دولار أمريكي (4,958,550 ألف درهم إماراتي).

تعويضات كبار موظفي الإدارة

كانت مكافآت كبار موظفي الإدارة خلال العام كما يلي:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
14,372	6,178
811	638
15,183	6,816

خلال السنة، بلغ عدد كبار موظفي الإدارة 9 موظفين.

خلال السنة الحالية، اعتبرت الشركة بعض الموظفين الرئيسيين على أنهم من كبار موظفي الإدارة. وبناءً عليه، تم أيضاً تحديث البيانات المالية المقارنة لتأكيد العرض في السنة الحالية.

خلال السنة، دفعت الشركة مكافأة وقدرها 3,900 ألف درهم إماراتي لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن العام 2022 بناءً على موافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة المنعقد بتاريخ 18 أبريل 2023 (مقارنةً بمكافأة وقدرها 3,900 ألف درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2022).

الملحق (ل)

بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2023 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة

اسم الطرف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	ألف درهم
إعمار العقارية ش.م.ع.	الشركة الأم الأساسية	الإيرادات (رسوم الإدارة)	761,228
		المصروفات البيعية والعمومية والإدارية	379,750
		الاقتراض	5,256,000
		سداد الاقتراض	(5,930,750)



البيانات المالية الموحدة

في هذا القسم

128	تقرير مجلس الإدارة
129	التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
132	بيان الدخل الشامل الموحد
133	بيان المركز المالي الموحد
134	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
135	بيان التدفقات النقدية الموحد
136	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع («الشركة») أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة («المجموعة») كما في 31 ديسمبر 2023 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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 6.6 مليار درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، تم تخصيص مبلغ 440 مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة 6.6 مليار درهم، مما ترتب عليه الوصول إلى 50% من رأسمالها المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.52 درهم للسهم الواحد (52% 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 31 ديسمبر 2023 مبلغ 22.8 مليار درهم.

نظرة مستقبلية لسنة 2024

حققت المجموعة مبيعات عقارات خلال 2023 بمبلغ 37.4 مليار درهم (بما في ذلك الانتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير)، بفضل إطلاق 27 مشروع ناجح على نطاق الخطط الرئيسية الحالية والجديدة مما يشير إلى ثقة العملاء في العلامة التجارية لإعمار. تمتلك المجموعة الآن حزمة إيرادات تتجاوز 57.1 مليار درهم سيتم الاعتراف بها كإيرادات على مدار السنوات القادمة بالإضافة إلى خطة تطوير أعمال متينة تمثل الداعمة 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 2024، سوف تضمن خطط المشاريع القوية التي تتبناها المجموعة إلى جانب مكانة علامتنا التجارية والرؤى الثاقبة بشأن السوق استمرار سيرنا على طريق النمو والنجاح المستدامين.

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح 25 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	
السيد/ عدنان كاظم	(رئيس مجلس الإدارة)
الدكتورة/ عائشة بن لوتاه	(نائب رئيس المجلس)
السيد / محمد علي العبار	(عضو مجلس إدارة تنفيذي)
السيد/ جمال ماجد بن ثنية	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ أحمد جاوا	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ محمد المعلم	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ علي إبراهيم	(عضو مجلس إدارة)

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات لسنة 2024 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

14 مارس 2024

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023، 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 الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وعن أداؤها 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).

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

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

أمر التدقيق الرئيسي

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء". تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق:

- 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 لالتزامات الأداء التي تم الوفاء بها على مدى فترة زمنية، الاعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء.

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 والقواعد 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.

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقنا

- قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛
- قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛
- قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود 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 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقتردة 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؛

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا
<ul style="list-style-type: none"> 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 15 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، ننحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء جوهرية.

في حال توصلنا إلى وجود خطأ جوهرية 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 يسترغ 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 (32) لسنة 2021، وعن الرقابة الداخلية التي تری الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء الجوهرية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)

تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهرية، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهرية، 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 جوهرية يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطمعهم 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.

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 للعامّة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:

(1) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقتنا؛

(2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛

(3) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

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

(5) كما هو مفصّل عنه في الإيضاح رقم 1 حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023؛

(6) يبين الإيضاح رقم 25 حول البيانات المالية الموحدة المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

(7) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترغ انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير جوهرية على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023؛ و

(8) يبين الإيضاح 5 حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس

رقم التسجيل: 968

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 14 مارس 2024

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2023

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2022	2023	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
11,540,904	11,921,378	4	الإيرادات
(6,357,238)	(3,513,128)	4	تكلفة الإيرادات
5,183,666	8,408,250		إجمالي الأرباح
(1,229,242)	(1,183,498)	5	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
381,198	842,802	6	إيرادات التمويل
(330,157)	(333,172)	7	تكاليف التمويل
85,242	626,085	8	إيرادات أخرى
174,371	123,609	14	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
4,265,078	8,484,076		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
4,265,078	8,484,076		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المنسوبة إلى:
			مالكي الشركة
3,808,248	6,628,996		الحصة غير المسيطرة
456,830	1,855,080	29	
4,265,078	8,484,076		ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:
			- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)
0.95	1.66	22	

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2022	2023	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
11,362,760	18,421,670	9	الأرصدة المصرفية والنقدية
15,445,904	12,020,373	10	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
2,956,661	4,479,910	11	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً
10,850,819	12,466,983	12	عقارات لغرض التطوير
912,518	700,608	13	قروض لائتلافات مشتركة
925,620	761,705	14	استثمارات في ائتلافات مشتركة
20,156	16,524	15	الممتلكات والألات والمعدات
42,474,438	48,867,773		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
10,939,604	8,747,019	16	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
9,627,012	12,716,232	17	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
920,583	905,801	18	ذمم المحتجزات الدائنة
892,076	3,673	19	قروض وسلفيات تخضع لفائدة
23,609	24,318		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
22,402,884	22,397,043		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
4,000,000	4,000,000	20	رأس المال
1,560,615	2,000,150	21	الاحتياطيات
12,736,538	16,841,099		الأرباح المحتجزة
18,297,153	22,841,249		
1,774,401	3,629,481	29	الحصة غير المسيطرة
20,071,554	26,470,730		إجمالي حقوق الملكية
42,474,438	48,867,773		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 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

البيان الموحد للتغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

رأس المال ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	المنسوبة إلى مالكي الشركة		الإجمالي ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم
			الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطيات ألف درهم			
4,000,000	1,560,615	12,736,538	18,297,153	1,774,401	20,071,554	-	20,071,554
-	-	6,628,996	6,628,996	1,855,080	8,484,076	-	8,484,076
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	6,628,996	6,628,996	1,855,080	8,484,076	-	8,484,076
-	-	(3,900)	(3,900)	-	(3,900)	-	(3,900)
-	-	(2,081,000)	(2,081,000)	-	(2,081,000)	-	(2,081,000)
-	439,535	(439,535)	-	-	-	-	-
4,000,000	2,000,150	16,841,099	22,841,249	3,629,481	26,470,730	-	26,470,730
4,000,000	1,179,790	9,313,015	14,492,805	1,922,571	16,415,376	-	16,415,376
-	-	3,808,248	3,808,248	456,830	4,265,078	-	4,265,078
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	3,808,248	3,808,248	456,830	4,265,078	-	4,265,078
-	-	(3,900)	(3,900)	-	(3,900)	-	(3,900)
-	-	-	-	(605,000)	(605,000)	-	(605,000)
-	380,825	(380,825)	-	-	-	-	-
4,000,000	1,560,615	12,736,538	18,297,153	1,774,401	20,071,554	-	20,071,554

البيان الموحد للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2023 ألف درهم	إيضاحات	2022 ألف درهم
8,484,076		4,265,078
(123,609)	14	(174,371)
12,515	5	9,627
709		2,574
333,172	7	330,157
(842,802)	6	(381,198)
7,864,061		4,051,867
3,591,115		(600,223)
195,372		(13,424)
(1,616,164)		321,608
3,089,220		5,162,423
(3,343,594)		(422,681)
(14,782)		116,747
9,765,228		8,616,317
653,926		130,703
239,208		103,871
287,524	14	-
(8,883)	15	(2,852)
1,171,775		231,722
(226,297)		(200,345)
850,090		4,556,668
(1,700,000)		(6,880,223)
5,256,000	25	-
(5,930,750)	25	-
(2,081,000)	27	-
-	29	(605,000)
(3,900)	25	(3,900)
(3,835,857)		(3,132,800)
7,101,146		5,715,239
11,320,524		5,605,285
18,421,670	9,19	11,320,524

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1 معلومات حول الشركة

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

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم" 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 2023 و 2022.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ 14 مارس 2024.

1.2 أساس الإعداد

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

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

الالتزام التام بالمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

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

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

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

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

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في 31 ديسمبر 2023. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

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

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	50%
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	100%
ميناء راشد العقارية ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	100% (راجع إيضاح 24)
إعمار جارندز ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	100%

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الائتلافات المشتركة

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

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 للتغيرات 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.

2.2 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

الأحكام

توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء ونصوص

القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع 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 الي العميل. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل 100%، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

التقديرية والافتراضات

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 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة بالمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرية الإدارة. ويشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والذم الدائنة التجارية والأخرى وذم 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 لبنود 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، حيثما 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 التقديرية القيمة المنسوبة إلى العمل المنجز حتى تاريخه وتكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطلوبات 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 1,727,365 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، ونظرًا للتعديلات في المخطط الرئيسي للمشروع، قامت الإدارة بإعادة قيد الاستحقاقات المتعلقة بتكاليف البنية التحتية البالغة 837,779 ألف درهم. راجع أيضاً الإيضاحات 4 و12 و16.

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 المقدرة 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.

أبرزت التقييمات التي أجراها مقيمين خارجيين محددتين 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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المعلن عنها. ستواصل الإدارة مراقبة تأثير تطورات هذا الوضع عن كتب 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

3.2 التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2023، 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 1 يناير 2023:

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة	تاريخ التفعيل
تعريف التقديرات المحاسبية، تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8	1 يناير 2023
المعيار رقم 17 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية " عقود التامين"	1 يناير 2023
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1، بيان الممارسة رقم 2 بشأن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)*	1 يناير 2023
الضرائب الموجبة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12)	1 يناير 2023
التعديلات الضريبية الدولية – قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12	23 مايو 2023

* تتطلب التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 بشأن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الجوهريّة"، 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.

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
التزام الإيجار في عقد البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).	1 يناير 2024
الالتزام غير المتداول بالتعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1، وتصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1).	1 يناير 2024
البيان 1 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة والبيان 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإفصاحات المتعلقة بالمناخ*	1 يناير 2024
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28).	تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير مسمى
ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار رقم 7 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	1 يناير 2024
عدم قابلية التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21	1 يناير 2025

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

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 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

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

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

الخطوة رقم 3: 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 بالإجابة عن أطراف أخرى.

الخطوة رقم 4: 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 5: 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:

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



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 بالالتزام. عندما يزيد المبلغ المقبوض من العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، ينشأ التزام خاص بالعقد.

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 يخضم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 تنكدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

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

ضريبة الدخل

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 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 1 يونيو 2023. يحدد الوزراء رقم 116 لسنة 2022 حد الدخل (375,000 درهم) الذي يخضع لمعدل ضريبة بنسبة 9%، وبناءً عليه، يعتبر القانون نافذ حالياً بشكل فعلي.

بالنسبة للمجموعة، سيتم احتساب الضرائب الحالية حسب الاقتضاء في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في 1 يناير 2024.

قامت المجموعة بتقييم الآثار الضريبية المؤجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، 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 جوهرية.

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 135 موقع جغرافي لإدخال حد أدنى عالمي للضريبة بنسبة 15%. في ديسمبر 2021، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية مشروع تشريعي، تلاه إصدار توجيهي مفصل في مارس 2022، ومن المتوقع

أن تستخدمها المواقع الجغرافية الفردية التي وقعت على الاتفاقية لتعديل قوانين الضرائب المحلية الخاصة بهم.

كما في 31 ديسمبر 2023، 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 31 ديسمبر 2023، لم يكن لدى المجموعة معلومات كافية لتحديد التأثير الكمي المحتمل.

الممتلكات والألات والمعدات

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

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

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

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

تتم مراجعة الممتلكات والألات والمعدات مقابل الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل قيمتها الدفترية. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والألات 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 وألات ومعدات أثناء سير الأعمال العادية بينما تتمثل القيمة من الاستخدام في القيمة الحالية للتدفقات النقدية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والألات 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 والألات 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 والألعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى المنسوبة بشكل مباشر.

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

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

يتم تخصيص تكلفة البنية التحتية المشتركة لمختلف المشاريع وتشكل جزءاً من التكلفة المقدرة لإكمال المشروع بغرض تحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. وتقدر فترة تطوير بعض العقارات قيد التطوير بأكثر من 10 سنوات.

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

الاستثمارات في ائتلافات مشتركة

يعكس بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات الائتلاف المشترك. عندما يكون هناك تغير 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،

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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، زانداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عند نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بشكل كامل إما بالتكلفة المطفاة 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.

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 المطفاة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها التدفقات النقدية التي هي فقط عبارة عن دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعتبر الأداة المالية "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 – 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 حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالية أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم إيقاف الاعتراف به عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات؛ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 سداده، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند الموجودات المالية قد زادت بصورة جوهريّة 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 المطفاة 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 بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن 90 يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناء على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمت ماليّة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 المقصورة على بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتمالات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

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

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 لجره الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبني.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

القروض والسلفيات

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

بعد الاعتراف المبني، 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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.

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

تعيضات 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 وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

المخصصات

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع بند موجودات أو دفعه لتحويل بند مطلوبات في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

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:

3

- المستوى 1 – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2 – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى 1 والملحوظة لبند موجودات أو مطلوبات إما بصورة مباشرة (أي كإسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى 3 – قياسات القيمة العادلة هي تلك المشتقة من أساليب التقييم التي تشمل على مدخلات لبند موجودات أو بند مطلوبات لا تستند 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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

4 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
10,227,256	10,863,411	بيع الوحدات السكنية (صافي، راجع إيضاح 23)
1,313,648	1,057,967	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير (إيضاح 25)
11,540,904	11,921,378	
		تكلفة الإيرادات (إيضاح 2-2)
6,161,970	3,454,046	تكلفة الوحدات السكنية
195,268	59,082	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
6,357,238	3,513,128	

يتم إدراج الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير في الإيضاح 10.

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

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
10,945,336	11,862,213	على مدى فترة زمنية
595,568	59,165	عند نقطة زمنية معينة
11,540,904	11,921,378	

5 مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
459,563	406,421	مصروفات البيع والتسويق
136,363	158,561	رواتب ومصروفات ذات علاقة
101,926	125,440	مصروفات إدارة العقارات
9,627	12,515	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح 15)
521,763	480,561	مصروفات أخرى (إيضاح 25)
1,229,242	1,183,498	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (31 ديسمبر 2022: لا شيء).

6 إيرادات التمويل

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
131,141	677,218	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة والجارية وعند الطلب لدى البنوك
250,057	165,584	إيرادات تمويل أخرى (1)
381,198	842,802	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7 تكاليف التمويل

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
173,606	167,128
156,551	166,044
330,157	333,172

(1) خلال السنة، قامت المجموعة بفتح تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ 106,463 ألف درهم (2022: 131,594 ألف درهم).

8 إيرادات أخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
-	343,318
85,242	282,767
85,242	626,085

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

9 الأرصدة المصرفية والنقدية

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
788	1,317
10,591,523	15,580,883
770,449	2,839,470
11,362,760	18,421,670

يبلغ النقد وما يعادله كما في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 18,421,670 ألف درهم (2022: 11,320,524 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 19.

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 31 ديسمبر 2023 تم الاحتفاظ بمبلغ 15.147.563 ألف درهم (2022: 10,567,498 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.

10 الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
568,847	564,780
5,207,495	4,983,934
9,669,562	6,471,659
14,877,057	11,455,593
15,445,904	12,020,373

إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ 20,977 ألف درهم (2022: 20,977 ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من 90 يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

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

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
48,497	20,977
(27,520)	-
20,977	20,977

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

2023	الإجمالي ألف درهم	غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة ألف درهم	متأخرة السداد		
			أقل من 30 يوم ألف درهم	من 31 إلى 60 يوم ألف درهم	من 61 إلى 90 يوم ألف درهم
2023	12,020,373	11,455,593	202,938	109,672	40,227
2022	15,445,904	14,877,057	151,881	49,265	32,451

تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة التي يتجاوز عمرها عن 90 يوماً مخصص لخسائر انخفاض القيمة بمبلغ 20,977 ألف درهم (2022: 20,977 ألف درهم).

راجع الإيضاح رقم 28 (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.

11 موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
1,417,559	2,350,092
934,159	1,188,618
497,418	725,538
60,202	146,412
5,208	3,861
42,115	65,389
2,956,661	4,479,910

إن الموجودات والذمم المدينة والودائع الأخرى والمصروفات الأخرى المدفوعة مقدماً قابلة للتحقيق خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير.

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

(2) يتم تعديل المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المقاولين في البداية من خلال فواتير سير العمل الصادرة من قبل المقاولين طوال فترة إنشاء المشروع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

12 عقارات لغرض التطوير

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
11,179,609	10,850,819	الرصيد في بداية السنة
6,026,296	7,694,436	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة
(6,355,086)	(6,078,272)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة *
10,850,819	12,466,983	الرصيد في نهاية السنة

* إجمالي المبالغ المعاد قيدها المتعلقة بتكاليف المشاريع وتكاليف استحقاقات البنية التحتية (راجع الإيضاح 2-2)

تم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 رسملة مبلغ 6,210 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 7,716 ألف درهم) على أنه تكلفة اقتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

13 قروض لانتلافات مشتركة

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
837,483	692,758	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م *
75,035	850	أولد تاون فيوز ذ.م.م
-	7,000	زعبيل سكوير ذ.م.م *
912,518	700,608	

إن القروض إلى انتلافات مشتركة غير مضمونة وتستحق السداد وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها أي فائدة.

* يشمل ذلك 631,700 ألف درهم (2022: 769,483 ألف درهم) والتي من المتوقع استردادها بعد 12 شهراً من تاريخ التقرير.

14 استثمارات في انتلافات مشتركة

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
406,302	502,657	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (1)
234,538	234,538	زعبيل سكوير ذ.م.م (2)
284,780	24,510	أولد تاون فيوز ذ.م.م (3)
925,620	761,705	صافي الاستثمار في الانتلافات المشتركة في نهاية السنة

(1) خلال سنة 2015، أبرمت الشركة الأم اتفاقية انتلاف مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 9 مايو 2016 وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة 50%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الانتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.

(2) بتاريخ 9 يناير 2017، أبرمت الشركة الأم اتفاقية انتلاف 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 50% في شركة الانتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). كما هو متفق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في الانتلاف المشترك فيما يتعلق بتطوير العقارات المخصصة للبيع (بما في ذلك كافة الحقوق والالتزامات) إلى المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(3) بتاريخ 15 مايو 2018، أبرمت المجموعة اتفاقية انتلاف مشترك مع بعض مالكي أراضي مجمع برج خليفة الرئيسي بهدف تطوير الأرض وبيع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 61.25% في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في انتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2022	2023		
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	زعبيل سكوير ذ.م.م
61.25%	61.25%	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للانتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإجمالي	أولد تاون فيوز ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
818,985	24,993	-	793,992	الإيرادات
237,206	44,496	-	192,710	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
237,206	44,496	-	192,710	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
123,609	27,254	-	96,355	حصة المجموعة من أرباح السنة

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للانتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

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

بلغت توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة من أولد تاون فيوز ذ.م.م 287,524 ألف درهم (2022: لا شيء).

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2023 للانتلافات المشتركة للمجموعة وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإجمالي	أولد تاون فيوز ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
3,311,644	101,745	874,162	2,335,737	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة 959,781 ألف درهم)
1,797,237	61,730	405,085	1,330,422	إجمالي المطلوبات
1,514,407	40,015	469,077	1,005,315	صافي الموجودات
761,705	24,510	234,538	502,657	حصة المجموعة في صافي الموجودات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022 للالتلافات المشتركة للمجموعة وفقاً للمبالغ المعلنة عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

إجمالي الموجودات	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م	زعبيل سكوير ذ.م.م	أولد تاون فيوز ذ.م.م	الإجمالي
(بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة 902,550 ألف درهم)	2,198,309	643,984	674,536	3,516,829
إجمالي المطلوبات	1,385,705	174,909	209,589	1,770,203
صافي الموجودات	812,604	469,075	464,947	1,746,626
حصة المجموعة في صافي الموجودات	406,302	234,538	284,780	925,620

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المتعلقة بالالتلافات المشتركة 1,215,355 ألف درهم (2022: 1,193,058 ألف درهم).

15 الممتلكات والآلات والمعدات

2023:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
التكلفة:						
في 1 يناير 2023	58,357	16,361	24,588	97	18,511	117,914
الإضافات	-	1,385	4,369	388	2,741	8,883
في 31 ديسمبر 2023	58,357	17,746	28,957	485	21,252	126,797
الاستهلاك المتراكم:						
في 1 يناير 2023	40,365	15,577	23,282	23	18,511	97,758
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح 5)	5,835	1,675	2,264	-	2,741	12,515
في 31 ديسمبر 2023	46,200	17,252	25,546	23	21,252	110,273
صافي القيمة الدفترية:						
في 31 ديسمبر 2023	12,157	494	3,411	462	-	16,524

2022:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
التكلفة:						
في 1 يناير 2022	58,357	16,161	24,484	52	16,008	115,062
الإضافات	-	200	104	45	2,503	2,852
في 31 ديسمبر 2022	58,357	16,361	24,588	97	18,511	117,914
الاستهلاك المتراكم:						
في 1 يناير 2022	34,529	14,540	23,034	20	16,008	88,131
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح 5)	5,836	1,037	248	3	2,503	9,627
في 31 ديسمبر 2022	40,365	15,577	23,282	23	18,511	97,758
صافي القيمة الدفترية:						
في 31 ديسمبر 2022	17,992	784	1,306	74	-	20,156

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

16 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

2023	2022
ألف درهم	ألف درهم
2,293,592	4,277,366
3,973,164	3,088,913
1,254,830	2,241,891
727,763	647,014
99,110	115,542
130,009	113,339
268,551	455,539
8,747,019	10,939,604

(1) خلال السنة السابقة، حصلت المجموعة على تسهيل خصم للموردين بمبلغ 71,516 ألف درهم، والتي بموجبها يختار الموردون استلام السداد المبكر لفوائدهم 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 25(3)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم 28 (ج)).

17 مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

2023	2022
ألف درهم	ألف درهم
9,627,012	4,464,589
14,906,689	16,027,852
(11,474,151)	(10,865,429)
(343,318)	-
12,716,232	9,627,012

تم تخصيص إجمالي مبلغ سعر البيع للالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 46,894,145 ألف درهم (2022: 31,745,969 ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة تتراوح من 1-5 سنوات.

18 ذمم المحتجزات الدائنة

2023	2022
ألف درهم	ألف درهم
472,394	600,127
433,407	320,456
905,801	920,583

ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال 12 شهر

ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد 12 شهر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 قروض وسلفيات تخضع لفائدة

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
895,819	3,260,508
850,090	4,598,904
(1,742,236)	(6,963,593)
3,673	895,819
-	(3,743)
3,673	892,076
-	42,236
3,673	849,840
3,673	892,076

خلال 2019، حصلت المجموعة على تسهيل ائتمان متجدد لمدة 6 سنوات ("التسهيل" أو "التسهيل القديم") بقيمة 1,000,000 ألف دولار أمريكي (3,673,000 ألف درهم). يخضع التسهيل الائتماني المتجدد غير المضمون لمعدل فائدة 3 أشهر لييور زانداً 1.25% سنوياً. خلال 2022، تمت تسوية المبلغ المستحق من التسهيل القديم بالكامل.

خلال 2022، حصلت المجموعة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ 3,673,000 ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل فائدة 1 أو 3 أشهر اييور زانداً هامش بنسبة 1%. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ المستحق من التسهيلين 3,673 ألف درهم (2022: 853,583 ألف درهم).

خلال 2022 حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل بمبلغ 600,000 ألف درهم. يخضع التسهيل لمعدل فائدة وفقاً لمعدل الفائدة السائدة بين بنوك الإمارات زانداً 1% سنوياً وهو مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة الأم. كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بسحب أو الحصول على أي مبلغ من هذا التسهيل .

خلال 2022، حصلت المجموعة على تسهيلات من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 42,236 ألف درهم كانت مستحقة الدفع عند الطلب. لا يوجد أي مبلغ قائم من تلك التسهيلات كما في 31 ديسمبر 2023.

20 رأس المال

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
8,000,000	8,000,000
4,000,000	4,000,000

21 الاحتياطات

(1) وفقاً للمادة 61 من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم 241 من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تخصيص 10% من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى 50% من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ 439,535 ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (31 ديسمبر 2022: 380,825 ألف درهم). إن رصيد الاحتياطي القانوني كما في 31 ديسمبر 2023 يبلغ 2,000,000 ألف درهم (2022: 1,560,465 ألف درهم).

(2) إن رصيد الاحتياطي العام كما في 31 ديسمبر 2023 يبلغ 150 ألف درهم (2022: 150 ألف درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

22 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 زانداً 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:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
6,628,996	3,808,248

الربحية:

الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
4,000,000	4,000,000

عدد الأسهم بالآلاف

المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
1.66	0.95

ربحية السهم:

- ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)

23 الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ 4,246,307 ألف درهم (2022: 5,587,887 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 563,649 ألف درهم فيما يتعلق بشكل رئيسي بضريبة القيمة المضافة على وحدات الشقق الفندقية بالإضافة إلى غرامة إدارية قدرها 673,085 ألف درهم. كما في تاريخ التقرير، تم دفع أمر التقييم البالغ 563,649 ألف درهم حسب الأصول وتم تخصيص/تعديل جزء منه بشكل كاف من خلال الإيرادات (راجع أيضاً إيضاح 4 وإيضاح 11). 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 ضريبة القيمة المضافة على الشقق الفندقية. بالتالي، لا تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ مطالبة الغرامة المذكورة، وعليه لم يتم الاعتراف بأي مخصص لذلك.

24 الارتباطات

كما في 31 ديسمبر 2023، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ 9,858,958 ألف درهم (2022: 5,997,623 ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة، بما في ذلك العقود المبرمة لشراء قطع الأراضي في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ.

علاوةً على ذلك، وفقاً لاتفاقية التطوير المبرمة بين المجموعة وميناء راشد العقارية ذ.م.م، لدى المجموعة التزام بدفع 30% 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

27 توزيعات الأرباح

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.5205 درهم للسهم الواحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح نقدية قدرها 2,081,000 ألف درهم (0.52025 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 التي وافق عليها مساهمو الشركة خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد في 18 أبريل 2023.

28 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها 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 التغييرات 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.

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد ودمم المحتجزات الدائنة والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والقروض 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 أداء 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 للانخفاض 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. ستقوم 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 33,549,994 ألف درهم (2022: 29,198,551 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 23 حول البيانات المالية الموحدة.

تركيزات المخاطر الزائدة

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(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 الفروض 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 والعامّة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بالاقتراض 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).

2023		2022	
التغير في نقاط الأساس	حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم	التغير في نقاط الأساس	حساسية إيرادات/ مصروفات الفائدة ألف درهم
± 100	155,809	± 100	105,915
± 100	36	± 100	8,958
± 100	19,100	± 100	25,848

إن حساسية سعر الفائدة المبيّنة 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.

(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 (مثال: 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 باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض من الشركة الأم، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

كما في 31 ديسمبر 2023

المطلوبات المالية	أقل من سنة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	211	3,884	-	4,095
ذمم المحتجزات الدائنة	472,393	433,408	-	905,801
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	6,499,749	2,134,096	280,773	8,914,618
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة	6,972,353	2,571,388	280,773	9,824,514

كما في 31 ديسمبر 2022

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

(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 50%. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات أعلى محتملة مع مستويات أعلى من القروض مع الميزات والضمانات المقدمة من خلال مركز رأس مال قوي.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي 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 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

29 الحصص غير المسيطرة

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

نسبة الحصص غير المسيطرة 2022	نسبة الحصص غير المسيطرة 2023	بلد التأسيس
%50	%50	الإمارات العربية المتحدة

دبي هيلز استيت ذ.م.م

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

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
8,490,926	11,096,706	إجمالي الموجودات
4,942,124	3,899,029	إجمالي المطلوبات
3,548,802	7,197,677	إجمالي حقوق الملكية
		المنسوبة إلى:
1,774,401	3,598,839	مالكي الشركة
1,774,401	3,598,839	الحصص غير المسيطرة
-	30,642	حصص أخرى غير مسيطرة غير جوهرية (إيضاح 24)
1,774,401	3,629,481	الإجمالي

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

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,936,888	3,587,412	الإيرادات
913,660	3,648,876	أرباح السنة (راجع الإيضاح 2-2)
913,660	3,648,876	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		المنسوبة إلى:
456,830	1,824,438	مالكي الشركة
456,830	1,824,438	الحصص غير المسيطرة
-	30,642	حصص أخرى غير مسيطرة غير جوهرية (إيضاح 24)
456,830	1,855,080	الإجمالي

لم يتم دفع توزيعات أرباح إلى الحصة غير المسيطرة في السنة الحالية (31 ديسمبر 2022: 605,000 ألف درهم).

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

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
4,193,638	3,488,934	النقد من الأنشطة التشغيلية
43,122	290,357	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(1,210,000)	(7,423)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
3,026,760	3,771,868	صافي الزيادة في النقد وما يعادله

