

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جدول المحتويات

الصفحات

٢ - ١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٨ - ٣	التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١٢ - ١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٥ - ١٤	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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 ٣,٨٠٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

طبقاً لنظام الشركة الأساسي والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، تم تخصيص مبلغ ٣٨١ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة ٣,٨٠٨ مليون درهم. يتم تخصيص جزء من الأرباح إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠.٥٢ درهم للسهم الواحد، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي التالي للشركة.

سيتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد تخصيص حصة الاحتياطي القانوني وتوزيعات الأرباح المقترحة (شريطة الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي) إلى الأرباح المحتجزة. بلغ إجمالي أموال المساهمين المنسوبة لمالكي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٨,٢٩٧ مليون درهم.

نظرة مستقبلية لسنة ٢٠٢٣

شهدت المجموعة أعلى مبيعات عقارات على الإطلاق خلال ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٠,٧١٣ مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وستواصل المجموعة التركيز على إطلاق مشاريع جديدة خلال عام ٢٠٢٣ لتعزيز الأعمال المستقبلية.

تشكل الإيرادات الكبيرة المتراكمة للمجموعة والتي بلغت ٤١,٣٤٤ مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) وقطاع التطوير القوي بمثابة الدعامة الرئيسية التي تحقق النمو المستدام للأعمال في المستقبل. إن المسار المستمر للمجموعة من حيث عمليات الإطلاق الناجحة مكن "إعمار" من الحفاظ على نمو تصاعدي في الإيرادات والربحية. ستواصل المجموعة التركيز على معايير التنفيذ والتسليم في الوقت المحدد والنهج الذي يركز على العملاء. تواصل استراتيجيتنا توسيع محفظتنا من خلال تقديم منتجات مبتكرة وخطط رئيسية جديدة تضع أساساً للنمو المستقبلي وخلق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

يتم في الإيضاح ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاح عن المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة. تم إبرام كافة المعاملات في سياق أنشطتنا الاعتيادية وبما يتوافق مع كافة اللوائح والقوانين المطبقة.

أعضاء مجلس الإدارة

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

مدققي الحسابات

تم تعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجين للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. أوصى مجلس الإدارة بتعيين السادة كي بي إم جي كمدققي حسابات لسنة ٢٠٢٣ 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

١٦ مارس ٢٠٢٣

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، والبيانات الموحدة للدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

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

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

كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا	أمر التدقيق الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات والمطبقة من قبل المجموعة ومدى امتثالها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛ • قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق الضوابط الرقابية ذات الصلة؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وبقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال نقطة زمنية محددة وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشييد العقارات استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المُعين من قبل الإدارة والاتفاقيات الداعمة والمعلومات الأخرى ذات الصلة. 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؛ • قمنا بالاستفسار من الإدارة بخصوص أي مخاوف أو نزاعات بشأن المبيعات والتحصيلات من العملاء، إلى جانب حالة التعرض ومعدلات التعثر في السداد. علاوة على ذلك، قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتتبع عينة من معاملات التحصيل للتحقق مما إذا كانت قد تم قيدها بشكل مناسب؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة. 	<ul style="list-style-type: none"> • تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء". • تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات إما في وقت محدد أو على مدى فترة زمنية وذلك اعتماداً على شروط العقود المبرمة مع عملائها واللوائح والقوانين المتبعة في النطاق الجغرافي الذي أبرمت فيه العقد مع عملائها. يعتبر الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات أحد أمور التدقيق الرئيسية نظراً للعناصر الرئيسية التالية الخاصة بالأحكام والتقديرات المستخدمة والتي تتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق: • تحليل ما إذا كانت العقود تتألف من التزام أداء واحد أو أكثر؛ • تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية أو في وقت محدد؛ • 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 متناسبة إلى مدى الوفاء بالتزام الأداء؛ و • تقييم احتمالية تحصيل المجموعة للثمن المستحق بموجب العقود المبرمة مع العملاء.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات لغرض التطوير ("العقارات")	
راجع الإيضاحات ٢-٢ و ٢-٤ و ١١ حول البيانات المالية الموحدة	
أمر التدقيق الرئيسي	كيف تم تناول أمر التدقيق الرئيسي في سياق تدقيقتنا
<p>تحتفظ المجموعة بعقارات والتي تتضمن المشاريع المنجزة والمشاريع قيد الإنشاء وقطع الأراضي. يتم بيان العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والبيع.</p> <p>تستعين المجموعة بمقيم خارجي مؤهل مهنياً لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لجزء كبير من عقاراتها. تتضمن عملية تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها. إن الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد تؤدي إلى تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، مما يتطلب من الإدارة أن تراقب عن كثب الافتراضات وتأثيرها على صافي القيمة القابلة للتحقيق.</p> <p>يتطلب تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق قيام الإدارة بوضع تقديرات وأحكام مهمة. هذا إلى جانب وجود تقلبات في السوق، مما يستدعي التركيز بشكل محدد على التدقيق في هذا المجال حيث أن أي خطأ في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛ • قمنا بالاستعانة بالفريق المختص في التقييم العقاري لدينا، واللذين قاموا على أساس العينة، بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في التقييم والتحقق من الافتراضات الخاصة مثل تقديرات أسعار المبيعات وتكلفة الانجاز ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة المناسبة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛ • قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة؛ • أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛ • قمنا بتقييم ما إذا كانت هناك أي أسباب جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن يكون لها تأثير جوهري على القيمة القابلة للتحقيق للعقارات؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تكون الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

— تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

— فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

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

— التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقي 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 مدقي 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 المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

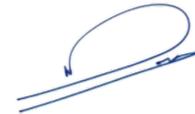
في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامّة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات 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 (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مفصّل عنه في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترَح انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛ و
- (٨) يبين الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تم تقديمها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبو راس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٦ مارس ٢٠٢٣

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٥,٦٠١,٨٩٢	١١,٥٤٠,٩٠٤	٤	الإيرادات
(٩,٨٦٧,١٩٤)	(٦,٣٥٧,٢٣٨)	٤	تكلفة الإيرادات
<u>٥,٧٣٤,٦٩٨</u>	<u>٥,١٨٣,٦٦٦</u>		إجمالي الأرباح
(١,٦٥٣,٥٠٨)	(١,٢٢٩,٢٤٢)	٥	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
١٢٤,٠٩٨	٣٨١,١٩٨	٦	إيرادات التمويل
(٢٦٨,٣٢١)	(٣٣٠,١٥٧)	٧	تكاليف التمويل
٦٠,٦٥٩	٨٥,٢٤٢		إيرادات أخرى
٢٣٤,٨٨٤	١٧٤,٣٧١	١٣	الحصة من نتائج انتلافات مشتركة
<u>٤,٢٣٢,٥١٠</u>	<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>		أرباح السنة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>٤,٢٣٢,٥١٠</u>	<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٨٠٨,٢٤٨		المنسوبة إلى:
٩٨٨,١٧١	٤٥٦,٨٣٠	٢٨	مساهمي الشركة
<u>٤,٢٣٢,٥١٠</u>	<u>٤,٢٦٥,٠٧٨</u>		الحصة غير المسيطرة
٠.٨١	٠.٩٥	٢١	ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

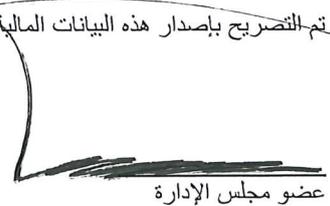
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
٥,٦٨٨,٦٥٥	١١,٣٦٢,٧٦٠	٨	النقد والأرصدة المصرفية
١٤,٥٩٥,٦٢٤	١٥,٤٤٥,٩٠٤	٩	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٢,٩٤٢,٧٩٨	٢,٩٥٦,٦٦١	١٠	موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفيات أخرى مدفوعة مقدماً
١١,١٧٩,٦٠٩	١٠,٨٥٠,٨١٩	١١	عقارات لغرض التطوير
٩٧٩,٧٢٩	٩١٢,٥١٨	١٢	قروض لانتلافات مشتركة
٧٥١,٢٤٦	٩٢٥,٦٢٠	١٣	استثمارات في انتلافات مشتركة
٢٦,٩٣١	٢٠,١٥٦	١٤	الممتلكات والآلات والمعدات
٣٦,١٦٤,٥٩٢	٤٢,٤٧٤,٤٣٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١١,٢٠١,٠٨٩	١٠,٩٣٩,٦٠٤	١٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٤,٤٦٤,٥٨٩	٩,٦٢٧,٠١٢	١٦	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٨٠٣,٨٣٦	٩٢٠,٥٨٣	١٧	ذمم المحتجزات الدائنة
٣,٢٥٨,٦٦٧	٨٩٢,٠٧٦	١٨	قروض وسلفيات تخضع لفائدة مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢١,٠٣٥	٢٣,٦٠٩		
١٩,٧٤٩,٢١٦	٢٢,٤٠٢,٨٨٤		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٩	رأس المال
١,١٧٩,٧٩٠	١,٥٦٠,٦١٥	٢٠	الاحتياطي القانوني
٩,٣١٣,٠١٥	١٢,٧٣٦,٥٣٨		الأرباح المحتجزة
١٤,٤٩٢,٨٠٥	١٨,٢٩٧,١٥٣		
١,٩٢٢,٥٧١	١,٧٧٤,٤٠١	٢٨	الحصة غير المسيطرة
١٦,٤١٥,٣٧٦	٢٠,٠٧١,٥٥٤		إجمالي حقوق الملكية
٣٦,١٦٤,٥٩٢	٤٢,٤٧٤,٤٣٨		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المنسوية إلى مالكي الشركة						
إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١٦,٤١٥,٣٧٦	١,٩٢٢,٥٧١	١٤,٤٩٢,٨٠٥	٩,٣١٣,٠١٥	١,١٧٩,٧٩٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٢٦٥,٠٧٨	٤٥٦,٨٣٠	٣,٨٠٨,٢٤٨	٣,٨٠٨,٢٤٨	-	-	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٤,٢٦٥,٠٧٨	٤٥٦,٨٣٠	٣,٨٠٨,٢٤٨	٣,٨٠٨,٢٤٨	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٤)
(٦٠٥,٠٠٠)	(٦٠٥,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة
-	-	-	(٣٨٠,٨٢٥)	٣٨٠,٨٢٥	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)
٢٠,٠٧١,٥٥٤	١,٧٧٤,٤٠١	١٨,٢٩٧,١٥٣	١٢,٧٣٦,٥٣٨	١,٥٦٠,٦١٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المنسوبة إلى مالكي الشركة						
إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصة غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١٣,٤٩٩,٧٦٦	٢,٢٤٧,٤٠٠	١١,٢٥٢,٣٦٦	٦,٣٩٧,٠١٠	٨٥٥,٣٥٦	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٤,٢٣٢,٥١٠	٩٨٨,١٧١	٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٢٤٤,٣٣٩	-	-	أرباح السنة
-	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٤,٢٣٢,٥١٠	٩٨٨,١٧١	٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٢٤٤,٣٣٩	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(٣,٩٠٠)	-	(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	-	-	علاوات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٤)
(١,٣١٣,٠٠٠)	(١,٣١٣,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة
-	-	-	(٣٢٤,٤٣٤)	٣٢٤,٤٣٤	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٠)
١٦,٤١٥,٣٧٦	١,٩٢٢,٥٧١	١٤,٤٩٢,٨٠٥	٩,٣١٣,٠١٥	١,١٧٩,٧٩٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(١ دولار أمريكي = ٣.٦٧٣ درهم)			
٢٠٢٢	٢٠٢١		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
٤,٢٣٢,٥١٠	٤,٢٦٥,٠٧٨		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			التعديلات على:
(٢٣٤,٨٨٤)	(١٧٤,٣٧١)	١٣	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة
١٢,٤٠١	٩,٦٢٧	٥	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام)
(١,٢٦٢)	٢,٥٧٤		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، صافي
٢٦٨,٣٢١	٣٣٠,١٥٧	٧	تكاليف التمويل
(١٢٤,٠٩٨)	(٣٨١,١٩٨)	٦	إيرادات التمويل
٤,١٥٢,٩٨٨	٤,٠٥١,٨٦٧		النقد من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٤,٨٣٨,٦٦٥)	(٦٠٠,٢٢٣)		الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
(٧٩٤,٥٣١)	(١٣,٤٢٤)		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
٣,٢٨٩,٩٧٩	٣٢١,٦٠٨		عقارات لغرض التطوير
١,٧٣١,٥٤٨	٥,١٦٢,٤٢٣		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٧٠٦,٩١٢	(٤٢٢,٦٨١)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٥٠,٧٨٨)	١١٦,٧٤٧		ذمم المحتجزات المدينة
٤,١٩٧,٤٤٣	٨,٦١٦,٣١٧		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٣,٨٠٢	١٣٠,٧٠٣		إيرادات التمويل المستلمة
٤١,٤٩٢	١٠٣,٨٧١		سداد قرض من قبل ائتلافات مشتركة
(٢,٩٣٠)	(٢,٨٥٢)	١٤	مبالغ متكبدة على الممتلكات والآلات والمعدات
٥٢,٣٦٤	٢٣١,٧٢٢		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٣٩,٥٦٠)	(٢٠٠,٣٤٥)		تكاليف التمويل المدفوعة
٦٠٠,٠٠٠	٤,٥٥٦,٦٦٨		قروض من مؤسسات مالية
(١,٠٩٥,٨٦٢)	(٦,٨٨٠,٢٢٣)		سداد قروض لمؤسسات مالية
(١,٣١٣,٠٠٠)	(٦٠٥,٠٠٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
(٣,٩٠٠)	(٣,٩٠٠)	٢٤	علاوات مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(١,٩٥٢,٣٢٢)	(٣,١٣٢,٨٠٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢,٢٩٧,٤٨٥	٥,٧١٥,٢٣٩		الزيادة في النقد وما يعادله
٣,٣٠٧,٨٠٠	٥,٦٠٥,٢٨٥		النقد وما يعادله في بداية السنة
٥,٦٠٥,٢٨٥	١١,٣٢٠,٥٢٤	١٨، ٨	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ معلومات حول الشركة

تم اعتماد تأسيس شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وفقاً للقانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ وتم إصدار شهادة التسجيل في ٢١ نوفمبر ٢٠١٧. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة الأم") 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 ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٣.

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

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

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

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

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

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

أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

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

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

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا في حال أشارت الحقائق والظروف إلى وجود تغيرات في واحدة أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تسيطر المجموعة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

الشركات التابعة

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

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في الشركة المُستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم احتساب أي تغيرات 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 التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠٪
إعمار ميناء راشد ديفلوبمنت لمالكتها إعمار للتطوير ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات بالإضافة إلى خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة	١٠٠٪
ميناء راشد العقارية ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	شراء وبيع وتطوير العقارات	١٠٠٪ (راجع إيضاح ٢٣)
إعمار جاردنز ش.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة والاستثمار في المشاريع التجارية	١٠٠٪

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

الائتلافات المشتركة

إن الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بخلاف حقوقها في موجوداتها والتزاماتها في مطلوباتها حتى لو كانت نسبة الملكية ٥٠٪ أو أكثر.

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

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج ائلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وائلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم فيها حذف الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يكون فيه دليل على انخفاض القيمة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

الأحكام

توقيت استيفاء التزامات الأداء

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

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة إلى العميل. سيتم نقل الملكية إلى العميل فقط عند تحصيل ١٠٠٪، مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. ولتقدير ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، راعت الإدارة المعيار المفصل لتحديد التصنيف المشار إليه في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية".

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

التقديرات 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 ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة بالمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

تقسيم مكونات العقارات

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات

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

قياس سير الأعمال عندما يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية

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

تكاليف إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم 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.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٢، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢:

تاريخ التفعيل

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إعفاءات الأيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
العقود المحملة بالتزامات - تكلفة انجاز العقد (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧)
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢١.
الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المزمع (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦).
مراجع الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار رقم ٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).
لم يكن لهذه التعديلات / التحسينات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولم تسري بعد

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

تاريخ التفعيل

المتطلبات اللاحقة

تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨)
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
المعيار رقم ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين" والتعديلات على المعيار رقم ١٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين".
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢)
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: التحول وتاريخ السريان والإجراءات الواجبة (ورقة جدول الأعمال ١٢ ج))
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
لأجل غير مسمى

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود من العملاء

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

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

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

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

فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم ينطبق عليها أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة للالتزام 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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكاليف الاقتراض

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

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

ضريبة الدخل

المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال: صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال: (المشار إليه بـ "قانون ضريبة الشركات") من قبل دولة الإمارات العربية المتحدة في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢. يقدم قانون ضرائب الشركات الأساس التشريعي لفرض وتطبيق ضريبة الشركات الاتحادية ("ضريبة الشركات") في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي سارية للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. ومع ذلك، هناك عدد من القرارات المهمة التي لم يتم الانتهاء منها بموجب قرار مجلس الوزراء التي تعتبر هامة للشركات لتحديد وضعها الضريبي وقيمة الضريبة المستحقة. وعليه، إلى حين صدور هذه القرارات الهامة من قبل مجلس الوزراء، قررت المجموعة أن القانون لم يكن ساري عملياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبالتالي، لم يتم صدوره أو تطبيقه بشكل جوهري من منظور معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. ستواصل المجموعة مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الهامة هذه لتحديد وضعها الضريبي وقابلية تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة، سواء من منظور الضرائب الحالية أو المؤجلة، بمجرد تطبيق القانون بشكل فعلي.

الحد الأدنى العالمي

في ديسمبر ٢٠٢١، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية مشروع تشريعي، تلاه إصدار توجيهي مفصل في مارس ٢٠٢٢، والمتوقع تطبيقه في ١٣٥ موقع جغرافي، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، التي وقعت على الاتفاقية. لتعديل قوانين الضرائب المحلية الخاصة بهم بما يتوافق مع الحد الأدنى العالمي للضرائب. بمجرد صدور التغييرات على قوانين الضرائب في أي موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة أو تطبيقها بشكل فعلي، قد تخضع المجموعة للحد الأقصى للضريبة. تراقب الإدارة مستجدات الإجراءات التشريعية في كل موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يكن لدى المجموعة معلومات كافية لتحديد التأثير الكمي للفترة الحالية.

الممتلكات والآلات والمعدات

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

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

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

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات (تابع)

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

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

العقارات لغرض التطوير

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

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأنتعاب 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 المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

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

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

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

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

موجودات حق الاستخدام

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

الموجودات المالية

يتم الاعتراف وإيقاف الاعتراف بكافة الموجودات المالية في تاريخ المعاملة عندما يكون شراء أو بيع الموجود المالية بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد في السوق ذات الصلة. يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عند نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض الاستثناءات بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعتبر الأداة المالية "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة والتي يتم بيانها كحقوق ملكية من قبل المصدر. تعتبر جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى "أدوات دين".

استثمارات حقوق الملكية

يتم قياس جميع الموجودات المالية التي تعتبر استثمارات حقوق الملكية، بالقيمة العادلة إما من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو سنتخذها عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض المتاجرة وفي هذه الحالة يتعين قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم قيد إيرادات توزيعات الأرباح من كافة استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند استحقاق الدفعة الخاصة بها، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة بند الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بهذه الأرباح في بنود الدخل الشامل الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال بنود الدخل الشامل الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

أدوات الدين

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

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

النقد وما يعادله

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع 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 الاتفاقات، تدرج الخدمات المقدمة والتي لم يصدر بها فواتير على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

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

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

إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم إذا وإلى أي 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 سداً، أيهما أقل.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسائر مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الإنتاج).

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

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

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

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض في القيمة. يعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لـ'انخفاض 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 ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل المجموعة بناءً على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تابع)

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

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

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي.

الزخم الدائنة التجارية والأخرى

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

القروض والسلفيات

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

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

المطلوبات المالية الأخرى

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

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

تعويضات نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصصات للمبالغ الواجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

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

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد كبنود موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبيهة 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.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

٣ المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

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

القطاعات الجغرافية

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

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
		بيع الوحدات السكنية
١٣,٥٤٤,٩١٢	١٠,٢٢٧,٢٥٦	بيع وحدات تجارية وقطع أراضي وإيرادات من خدمات تطوير
٢,٠٥٦,٩٨٠	١,٣١٣,٦٤٨	
<u>١٥,٦٠١,٨٩٢</u>	<u>١١,٥٤٠,٩٠٤</u>	
		تكلفة الإيرادات
		تكلفة الوحدات السكنية
٩,٣٠٧,٣٥٠	٦,١٦١,٩٧٠	تكلفة وحدات تجارية وقطع أراضي
٥٥٩,٨٤٤	١٩٥,٢٦٨	
<u>٩,٨٦٧,١٩٤</u>	<u>٦,٣٥٧,٢٣٨</u>	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,١٠٠,٨٧٤	١٠,٩٤٥,٣٣٦	- على مدى فترة زمنية
١,٥٠١,٠١٨	٥٩٥,٥٦٨	- عند نقطة زمنية معينة
<u>١٥,٦٠١,٨٩٢</u>	<u>١١,٥٤٠,٩٠٤</u>	

٥ مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٢,٩٠٧	٤٥٩,٥٦٣	مصروفات البيع والتسويق
١٤٠,٠٣٠	١٣٦,٣٦٣	رواتب ومصروفات ذات علاقة
٨٠,٩٦٣	١٠١,٩٢٦	مصروفات إدارة العقارات
١٢,٤٠١	٩,٦٢٧	الاستهلاك (بما في ذلك موجودات حق الاستخدام) (إيضاح ١٤)
٦٢٧,٢٠٧	٥٢١,٧٦٣	مصروفات أخرى
<u>١,٦٥٣,٥٠٨</u>	<u>١,٢٢٩,٢٤٢</u>	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تقم المجموعة بتقديم أي مساهمات مجتمعية (٢٠٢١: لا شيء).

٦ إيرادات التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٢٢١	١٣١,١٤١	إيرادات التمويل من الودائع الثابتة وعند الطلب لدى البنوك
١١٠,٨٧٧	٢٥٠,٠٥٧	إيرادات تمويل أخرى (١)
<u>١٢٤,٠٩٨</u>	<u>٣٨١,١٩٨</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إيرادات تمويل عند عكس ذمم مدينة طويلة الأجل بمبلغ ٢٥٠,٠٥٧ ألف درهم (٢٠٢١: ١١٠,٢٩٦ ألف درهم).

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ تكاليف التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٤,٠٣٢	١٧٣,٦٠٦	تكاليف التمويل – قروض مصرفية وقروض من طرف ذي علاقة (إيضاح ٢٤) تكاليف تمويل أخرى (١)
١٧٤,٢٨٩	١٥٦,٥٥١	
<u>٢٦٨,٣٢١</u>	<u>٣٣٠,١٥٧</u>	

(١) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع تكاليف تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بمبلغ ١٣١,٥٩٤ ألف درهم (٢٠٢١: ١٥٧,٢١٢ ألف درهم).

٨ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٩١	٧٨٨	النقد في الصندوق حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
٥,٦٨٧,٦٦٤	١٠,٥٩١,٥٢٣	
-	٧٧٠,٤٤٩	
<u>٥,٦٨٨,٦٥٥</u>	<u>١١,٣٦٢,٧٦٠</u>	

يبلغ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١,٣٢٠,٥٢٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٦٠٥,٢٨٥ 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 ١٨.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تم الاحتفاظ بمبلغ ١٠,٥٦٧,٤٩٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٦٢٤,٤٩٧ 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.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦٨,٨٤٧	٧٥٣,٨٤٨	الذمم المدينة التجارية مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٥,٢٠٧,٤٩٥	٤,٩٨٨,٢١٦	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
٩,٦٦٩,٥٦٢	٨,٨٥٣,٥٦٠	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
		ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً، صافي
١٤,٨٧٧,٠٥٧	١٣,٨٤١,٧٧٦	
١٥,٤٤٥,٩٠٤	١٤,٥٩٥,٦٢٤	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المبينة أعلاه صافية من مبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨,٤٩٧ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها، وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للخسائر المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والمستحقة منذ أكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٨,٤٩٧	٤٨,٤٩٧	الرصيد في بداية السنة
(٢٧,٥٢٠)	-	شطب خلال السنة
٢٠,٩٧٧	٤٨,٤٩٧	الرصيد في نهاية السنة

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

متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة						
أقل من ٣٠	من ٣١ إلى ٦٠	من ٦١ إلى ٩٠	أكثر من ٩٠	غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض القيمة	الإجمالي	
يوم	يوم	يوم	يوم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٥١,٨٨١	٤٩,٢٦٥	٣٢,٤٥١	٣٣٥,٢٥٠	١٤,٨٧٧,٠٥٧	١٥,٤٤٥,٩٠٤	٢٠٢٢
٢٤٧,٩٦١	٦٢,٩٧٥	٢٣,٦٤٤	٤١٩,٢٦٨	١٣,٨٤١,٧٧٦	١٤,٥٩٥,٦٢٤	٢٠٢١

تشمل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة غير المفوترة التي يتجاوز عمرها عن ٩٠ يوماً مخصص لخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٩٧٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨,٤٩٧ ألف درهم)

راجع الإيضاح رقم ٢٧ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير ولم تتأخر ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ موجودات وئزم مدينة وودائع أخرى ومصروفات أخرى مدفوعة مقدماً

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٥٥,٤٩٦	١,٤١٧,٥٥٩	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٧٨٣,٦٨٣	٩٣٤,١٥٩	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٤٢٩,٠١٧	٤٩٧,٤١٨	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين وآخرين
٤٦,٠٦٩	٦٠,٢٠٢	ضريبة القيمة المضافة القابلة للتحويل (صافي)
٣,٨٥٦	٥,٢٠٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٤,٦٧٧	٤٢,١١٥	ئزم مدينة وودائع أخرى
<u>٢,٩٤٢,٧٩٨</u>	<u>٢,٩٥٦,٦٦١</u>	

(١) تستحق الموجودات والئزم المدينة والودائع الأخرى والمصروفات الأخرى المدفوعة مقدماً خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. يتم إطفاء مصروفات عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

١١ عقارات لغرض التطوير

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٤٦٩,٥٨٨	١١,١٧٩,٦٠٩	الرصيد في بداية السنة
٦,٥٧٧,٢١٥	٦,٠٢٦,٢٩٦	زائداً: التكاليف المتكبدة خلال السنة
(٩,٨٦٧,١٩٤)	(٦,٣٥٥,٠٨٦)	ناقصاً: التكاليف المحولة لتكاليف إيرادات خلال السنة
<u>١١,١٧٩,٦٠٩</u>	<u>١٠,٨٥٠,٨١٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

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

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

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

تم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ رسملة مبلغ ٧,٧١٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٢٠٥ ألف درهم) على أنه تكلفة اقتراض لتشييد عقارات لغرض التطوير.

١٢ قروض لانتلافات مشتركة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤٣,٤٩٣	٨٣٧,٤٨٣	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م*
١٣٦,٢٣٦	٧٥,٠٣٥	أولد تاون فيوز ذ.م.م
<u>٩٧٩,٧٢٩</u>	<u>٩١٢,٥١٨</u>	

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

* يشمل ذلك ٧٦٩,٤٨٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٨١٢,٤٩٣ ألف درهم) والتي من المتوقع استردادها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ استثمارات في ائتلافات مشتركة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٩,٢٧٠	٤٠٦,٣٠٢	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م (١)
٢٣٤,٥٣٦	٢٣٤,٥٣٨	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
٢١٧,٤٤٠	٢٨٤,٧٨٠	أولد تاون فيوز ذ.م.م (٣)
<u>٧٥١,٢٤٦</u>	<u>٩٢٥,٦٢٠</u>	صافي الاستثمار في الائتلافات المشتركة في نهاية السنة

- (١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تمتلك الشركة الأم حصة فيه بنسبة ٥٠٪. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. راجع كذلك الإيضاح (٢)٤.
- (٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم اتفاقية ائتلاف مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة الائتلاف المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير").
- (٣) بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية ائتلاف مشترك مع بعض مالكي أراضي مجمع برج خليفة الرئيسي بهدف تطوير الأرض وبيع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة ٦١.٢٥٪ في شركة المشروع المشترك، أولد تاون فيوز ذ.م.م ("أولد تاون").

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في ائتلافاتها المشتركة:

نسبة الملكية	٢٠٢١	٢٠٢٢	بلد التأسيس	
%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م
%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	%٥٠.٠٠	الإمارات العربية المتحدة	زعبيل سكوير ذ.م.م
%٦١.٢٥	%٦١.٢٥	%٦١.٢٥	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للائتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ استثمارات في انتلافات مشتركة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الإيرادات الشاملة للانتلافات المشتركة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

الإجمالي ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ألف درهم	
١,٤٨٢,٥٨٠	٤٩٢,٦٢٤	-	٩٨٩,٩٥٦	الإيرادات
٤٢٠,٧٠٨	٢١٨,٠٥٣	-	٢٠٢,٦٥٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٤٢٠,٧٠٨	٢١٨,٠٥٣	-	٢٠٢,٦٥٥	الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركات
٢٣٤,٨٨٤	١٣٣,٥٥٧	-	١٠١,٣٢٧	حصة المجموعة من أرباح السنة

لم يتم استلام توزيعات أرباح خلال السنة من الانتلافات المشتركة. (٢٠٢١: لا شيء).

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للانتلافات المشتركة للمجموعة:

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

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ للانتلافات المشتركة للمجموعة:

الإجمالي ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	زعبيل سكوير ذ.م.م ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دابليو سي ذ.م.م ألف درهم	
٣,١٥٤,٠٧٥	٥٦٤,٤٢٣	٦٤٣,١١٩	١,٩٤٦,٥٣٣	إجمالي الموجودات (بما في ذلك نقد وما يعادله بقيمة ٧١٤,٦٢٠ ألف درهم)
١,٧٣١,٤٥٩	٢٠٩,٤١٩	١٧٤,٠٤٧	١,٣٤٧,٩٩٣	إجمالي المطلوبات
١,٤٢٢,٦١٦	٣٥٥,٠٠٤	٤٦٩,٠٧٢	٥٩٨,٥٤٠	صافي الموجودات
٧٥١,٢٤٦	٢١٧,٤٤٠	٢٣٤,٥٣٦	٢٩٩,٢٧٠	حصة المجموعة في صافي الموجودات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المتعلقة بانتلافاتها المشتركة ١,١٩٣,٠٥٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٢٢٣,٠٩٩ ألف درهم).

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ الممتلكات والآلات والمعدات

:٢٠٢٢

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

:٢٠٢١

التكلفة:	أراضي ومباني	أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٢	٥٨,٣٥٧	١٦,١٢٩	٢٤,٢٩٧	٣٠	١٣,٣١٩	١١٢,١٣٢
الإضافات	-	٣٢	١٨٧	٢٢	٢,٦٨٩	٢,٩٣٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٨,٣٥٧	١٦,١٦١	٢٤,٤٨٤	٥٢	١٦,٠٠٨	١١٥,٠٦٢
الاستهلاك المتراكم:						
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٨,٦٩٣	١١,٠١٤	٢٢,٦٩٠	١٤	١٣,٣١٩	٧٥,٧٣٠
الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)	٥,٨٣٦	٣,٥٢٦	٣٤٤	٦	٢,٦٨٩	١٢,٤٠١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٤,٥٢٩	١٤,٥٤٠	٢٣,٠٣٤	٢٠	١٦,٠٠٨	٨٨,١٣١
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣,٨٢٨	١,٦٢١	١,٤٥٠	٣٢	-	٢٦,٩٣١

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٧٧,٣٦٦	٤,٠١٨,٢٢٧	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
٣,٠٨٨,٩١٣	٢,٦٣٦,٧٢٨	مبالغ مستحقة الدفع إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٢,٢٤١,٨٩١	٢,٩١٦,٣٩٣	دائنون لشراء أراضي
٦٤٧,٠١٤	٧٩٨,٧٦٣	ذمم دائنة تجارية (١)
١١٥,٥٤٢	١٥٩,٣٣٤	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
١١٣,٣٣٩	٢٢١,٠٠٣	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٤٥٥,٥٣٩	٤٥٠,٦٤١	استحقاقات وذمم دائنة أخرى
١٠,٩٣٩,٦٠٤	١١,٢٠١,٠٨٩	

(١) تتضمن الذمم الدائنة التجارية على تسهيلات خصم المورد بمبلغ ٧١,٥١٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٥٤,٤٧١ ألف درهم) والتي بموجبها يختار الموردون استلام السداد المبكر لفوائيرهم من أحد البنوك عن طريق خصم مستحقاتهم من المجموعة. وبموجب هذا الترتيب، يوافق البنك على دفع مبالغ للمورد المشارك فيما يتعلق بالفوائير المستحقة على المجموعة واستلام التسوية من المجموعة في تاريخ لاحق.

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (بخلاف المبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح ٢٤ (ج)) لا يترتب عليها فوائد ولغرض التوضيح حول عملية إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة وبيان استحقاق المطلوبات المالية، (راجع الإيضاح رقم ٢٧ (ج)).

١٦ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٤٦٤,٥٨٩	٢,٧٣٣,٠٤١	الرصيد في بداية السنة
١٦,٠٢٧,٨٥٢	١٦,٧٧٧,٤٧٨	زائداً: الإضافات خلال السنة
(١٠,٨٦٥,٤٢٩)	(١٥,٠٤٥,٩٣٠)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة
٩,٦٢٧,٠١٢	٤,٤٦٤,٥٨٩	الرصيد في نهاية السنة

تم تخصيص إجمالي مبلغ سعر البيع لالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣١,٧٤٥,٩٦٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٢,٦١٠,٩٩٦ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال فترة تتراوح من ١-٥ سنوات.

١٧ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠٠,١٢٧	٤٥٢,٨٣٥	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة خلال ١٢ شهر
٣٢٠,٤٥٦	٣٥١,٠٠١	ذمم المحتجزات الدائنة المستحقة بعد ١٢ شهر
٩٢٠,٥٨٣	٨٠٣,٨٣٦	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ قروض وسلفيات تخضع لفائدة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧١٥,١٩٧	٣,٢٦٠,٥٠٨	الرصيد في بداية السنة
٦٨٣,٣٧٠	٤,٥٩٨,٩٠٤	زائداً: القروض المسحوبة خلال السنة
(١,١٣٨,٠٥٩)	(٦,٩٦٣,٥٩٣)	ناقصاً: المبالغ المدفوعة خلال السنة
٣,٢٦٠,٥٠٨	٨٩٥,٨١٩	الرصيد في نهاية السنة
(١,٨٤١)	(٣,٧٤٣)	ناقصاً: الجزء غير المطفأ من التكاليف المنسوبة مباشرة
٣,٢٥٨,٦٦٧	٨٩٢,٠٧٦	صافي القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة في نهاية السنة
		بيان استحقاق القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة:
٣,٠٥٩,٢٦٥	٤٢,٢٣٦	خلال ١٢ شهراً*
١٩٩,٤٠٢	٨٤٩,٨٤٠	بعد ١٢ شهراً
٣,٢٥٨,٦٦٧	٨٩٢,٠٧٦	

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

حصلت المجموعة خلال السنة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٦٧٣,٠٠٠ ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل فائدة ١ أو ٣ أشهر اييبور زائداً هامش بنسبة ١٪. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ المستحق من التسهيلين ٨٥٣,٥٨٣ ألف درهم.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إدراج مبلغ ٤٢,٢٣٦ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨٣,٣٧٠ ألف درهم) ضمن القروض والسلفيات التي تخضع لفائدة حيث يمثل ذلك المبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويستحق سدادها عند الطلب.

١٩ رأس المال

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢١: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم (٢٠٢١: ٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم)

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠ الاحتياطي القانوني

وفقاً للمادة ٦١ من النظام الأساسي للشركة والمادة رقم ٢٤١ من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الربح السنوي للاحتياطي القانوني حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. قامت الشركة بتحويل مبلغ ٣٨٠,٨٢٥ ألف درهم إلى الاحتياطي القانوني من صافي الأرباح للسنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٢٤,٤٣٤ ألف درهم).

٢١ ربحية السهم

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

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٤٤,٣٣٩	٣,٨٠٨,٢٤٨	الربحية: الأرباح المنسوبة إلى مالكي الشركة
٢٠٢٢	٢٠٢٢	عدد الأسهم بالآلاف المتوسط المرجح لعدد الأسهم الأساسية لربحية السهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	
٢٠٢٢	٢٠٢٢	ربحية السهم: - ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)
٠.٨١	٠.٩٥	

٢٢ الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٥,٥٨٧,٨٨٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٣٥١,٤٦٥ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٣ الارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لدى المجموعة ارتباطات بمبلغ ٥,٩٩٧,٦٢٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٣٨٤,٧٨٦ 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.

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

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

إن الشركة الأم للمجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي منشأة مملوكة من قبل حكومة دبي ("الحكومة"). تدخل المجموعة في معاملات، في سياق الأعمال الاعتيادية، مع كيانات ومنشآت مملوكة للحكومة يكون لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثير هام. وفقاً للإعفاء المتاح بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه المعاملات، والتي هي في الأساس ذات طبيعة تمويلية وأنشطة تشغيلية ذات صلة، ويتم دخول فيها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط تجارية.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩٧,٣١٧	٦٤٠,٨٩٩	الشركة الأم:
٤٨٩,٩٤٣	٣٦٨,١٣١	الإيرادات (راجع (٢) أدناه)
٤٠,٣٥٥	٨٦,٢٢٠	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية (راجع (١) أدناه)
		تكلفة التمويل (راجع (٣) أدناه)
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤,٦٠٧	٦٦,٥٠٣	المنشآت الشقيقة:
٥٢,٦١٨	٧٢,٤١٨	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
		مصروفات تطوير العقارات
٣٨,٥٢٥	٢١,٩٨٧	الائتلافات المشتركة:
		الإيرادات
١,٠٤٦	٣٢٨	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة بهم:
		مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة الأم:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى
١,٦٣١,١٦٢	١,٢٩٩,٠٠٨	مدفوعة مقدماً (٢) أدناه)
٢,٥٩٨,٨٠٥	٣,٠٥٧,٢٢٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى (راجع (١) و(٣) أدناه)
		المنشآت التابعة:
		موجودات وذمم مدينة وودائع أخرى ومصرفات أخرى مدفوعة مقدماً
٢٤,٣٣٤	١١٨,٥٥١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣٧,٩٢٣	٣١,٦٨٥	

(١) تخصيص مصروفات الشركة:

قدمت الشركة الأم بعض المهام التجارية للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه المهام إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزينة وعلاقات المستثمرين وقسم الشؤون المالية والمحاسبة وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. وفقاً لاتفاقية العلاقة، تم تخصيص المصروفات التجارية من قبل الشركة الأم على أساس نسبة ٣٪ من إيرادات المجموعة. خلال السنة السابقة، اتفقت المجموعة والشركة الأم على تسوية مبلغ ٢,٥٢٠,٤٣٨ ألف درهم مستحق الدفع من قبل المجموعة إلى الشركة الأم عن طريق المقاصة مقابل ذمم مدينة بمبلغ ٤,١٥١,٦٠٠ ألف درهم من الشركة الأم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إن هذا الرصيد الصافي قابل للاسترداد عند الطلب.

(٢) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم:

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

(٣) المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم:

إن المبالغ المستحقة الدفع إلى الشركة الأم غير مضمونة وتتضمن مبلغ ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٥٨٤,٧٥٠ ألف درهم) يترتب عليه فائدة بواقع ٣ أشهر ليبر زائداً ٤.١٪ سنوياً. راجع أيضاً إيضاح ١٥. لدى المجموعة إجمالي تسهيل ائتماني بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٩٥٨,٥٥٠ ألف درهم).

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات موظفي الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢,١٤٢	٣٥,٤٧٤	تعويضات قصيرة الأجل
١,٨٨٨	٢,٧٠٩	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٤٤,٠٣٠	٣٨,١٨٣	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٣٢ موظف (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٤ موظف).

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافأة بمبلغ ٣,٩٠٠ ألف درهم إلى أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن سنة ٢٠٢١ حيث وافق المساهمون على ذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣,٩٠٠ ألف درهم).

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٥ القيم العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

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

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

٢٦ توزيعات الأرباح

يقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بقيمة ٠.٥٢ درهم للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ شريطة موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

لم يوافق مساهمي الشركة على دفع توزيعات أرباح للسنة المنتهية في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢١ ابريل ٢٠٢٢.

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان،
- (ب) مخاطر السوق، و
- (ج) مخاطر السيولة.

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

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

إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالية لدى المجموعة 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 والتقيد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لإدراج التغيرات في أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

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

نظرة عامة (تابع)

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

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

أ) مخاطر الائتمان

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

الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى

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

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. إن الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. ومع ذلك، يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. بالإضافة لذلك، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر، مما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من العملاء ذات أنماط خسائر مماثلة. يعكس الحساب النتيجة الأكثر احتمالاً وقيمة الوقت مقابل المال ومعقولة المعلومات الداعمة المتاحة في وقت التقرير المالي عن الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. 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 المطفأة ٢٩,١٩٨,٥٥١ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٢,٩٧٠,٠٧٦ 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 ٢٢ حول البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تركيزات المخاطر الزائدة

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

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

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

ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة لديها بالحصول على محفظة متوازنة من القروض والسلفيات ذات الأسعار الثابتة والمتغيرة. إن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار المتغيرة يتم إعادة تسعيرها على فترات أقل من سنة وإن الفوائد عن الأدوات المالية ذات الأسعار الثابتة يتم تثبيتها إلى حين استحقاق الأداة. عدا الظروف التجارية والعامة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة يتعلّق بصورة رئيسية بالافتراض من المؤسسات المالية.

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

٢٠٢١		٢٠٢٢	
التغير في نقاط حساسية إيرادات/ الأساس	مصرفات الفائدة ألف درهم	التغير في نقاط حساسية إيرادات/ الأساس	مصرفات الفائدة ألف درهم
٣٢,٦٠٥	١٠٠+	٨,٩٥٨	١٠٠±
٢٥,٨٤٨	١٠٠+	٢٥,٨٤٨	١٠٠±

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

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٨٦,٦٤٨	٩٤١,٣٢٤	-	١,٠٢٧,٩٧٢
ذمم المحتجزات الدائنة	٦٠٠,١٢٧	٣٢٠,٤٥٦	-	٩٢٠,٥٨٣
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٥,٨٢٠,٣٠٧	٤,٨٥٣,٣٣٨	٤٥٦,٠٩٧	١١,١٢٩,٧٤٢
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	٦,٥٠٧,٠٨٢	٦,١١٥,١١٨	٤٥٦,٠٩٧	١٣,٠٧٨,٢٩٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	٣,١١٨,٦٩٠	٢١٢,٨٥٨	-	٣,٣٣١,٥٤٨
ذمم المحتجزات الدائنة	٤٥٢,٨٣٥	٣٥١,٠٠١	-	٨٠٣,٨٣٦
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦,٩٠٢,٣٢٦	٣,٨٢٩,١٢٤	٧٦٧,٣٠٩	١١,٤٩٨,٧٥٩
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة	١٠,٤٧٣,٨٥١	٤,٣٩٢,٩٨٣	٧٦٧,٣٠٩	١٥,٦٣٤,١٤٣

(د) إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. إن سياسة المجموعة أن تحافظ على نسبة الرفع بأقل من ٥٠٪. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد ناقصة النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/ (الخسائر) غير المحققة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات أعلى محتملة مع مستويات أعلى من القروض مع الميزات والضمانات المقدمة من خلال مركز رأس مال قوي.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٧ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(د) إدارة رأس المال (تابع)

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

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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

٢٨ الحصص غير المسيطرة

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

نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢١	نسبة الحصص غير المسيطرة ٢٠٢٢	بلد التأسيس	دبي هيلز استيت ذ.م.م
٥٠٪	٥٠٪	الإمارات العربية المتحدة	

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة المملوكة جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٢٧٦,٢٦٦	٨,٤٩٠,٩٢٦	إجمالي الموجودات
٣,٤٣١,١٢٤	٤,٩٤٢,١٢٤	إجمالي المطلوبات
٣,٨٤٥,١٤٢	٣,٥٤٨,٨٠٢	إجمالي حقوق الملكية
<hr/>		
١,٩٢٢,٥٧١	١,٧٧٤,٤٠١	المنسوبة إلى:
١,٩٢٢,٥٧١	١,٧٧٤,٤٠١	مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة

تُشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٨ الحصة غير المسيطرة (تابع)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٢٣,٧٨١	١,٩٣٦,٨٨٨	الإيرادات
١,٩٧٦,٣٤٢	٩١٣,٦٦٠	أرباح السنة
١,٩٧٦,٣٤٢	٩١٣,٦٦٠	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٩٨٨,١٧١	٤٥٦,٨٣٠	المنسوبة إلى:
٩٨٨,١٧١	٤٥٦,٨٣٠	مالكي الشركة
		الحصة غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان التدفقات النقدية لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

دبي هيلز استيت ذ.م.م		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٨٨,٩٢٧	٤,١٩٣,٦٣٨	النقد من الأنشطة التشغيلية
٣,٤٩٠	٤٣,١٢٢	النقد من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٦٣٠,٧٣٤)	(١,٢١٠,٠٠٠)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٦١,٦٨٣	٣,٠٢٦,٧٦٠	صافي الزيادة في النقد وما يعادله