

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صفحة	المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
١٠ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
١١	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٥٥ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٦٤٠ مليون درهم عن سنة ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٩٦٢ مليون درهم)، كما بلغت الخسائر من تقييم العقارات ٢,٠٧٦ مليون درهم (٢٠١٦: أرباح بمبلغ ١٧٣ مليون درهم)، مما ترتب عليه إجمالي خسائر بلغ ١,٤٣٦ مليون درهم (٢٠١٦: إجمالي إيرادات بلغ ١,١٣٥ مليون درهم) وصافي خسائر بلغ ٢,٣٧٥ مليون درهم (٢٠١٦: صافي أرباح بلغ ٢١١ مليون درهم).

### اقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

- وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لم تكن الشركة ملزمة بتحويل أي مبالغ إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٦: ٢١.١ مليون درهم).
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت قيمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة ٢,٦٥٥ مليون درهم (٢٠١٦: ٥,٠٣٠ مليون درهم).
- علاوة على ذلك، قرر أعضاء مجلس الإدارة استخدام الاحتياطي العام البالغ ٣١٣.٧ مليون درهم لتسوية جزء من الخسائر المتراكمة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ ناصر بطي عمير بن يوسف  
سعادة/ حمد عبدالله محمد عبدالله الماس  
السيد/ محمد عبدالعزيز علي عبدالله العويس  
السيدة/ رجاء محمد غانم سعيد المزروعى

### مدققي الحسابات

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٧، تم تعيين السادة/ كي بي إم جي كمدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. تُعتبر كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات الشركة لسنة ٢٠١٨، وقد أبدت رغبتها بالاستمرار في عملها.

بالإنابة عن مجلس الإدارة



ناصر بطي عمير بن يوسف  
رئيس مجلس الإدارة  
دبي

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد  
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١  
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة  
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) ٩٧١+، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) ٩٧١+

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى، 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 ٢٠١٧، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير 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 للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين 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 للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

#### تأكيد الأمور

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة، الذي يوضح ما يلي:

- تأثير أسباب إعادة بيان المعلومات المقارنة للسنة السابقة؛ و
- التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ٢,٠٧٦ مليون درهم نتيجة تقليص المساحة الطابوقة الإجمالية وتعديل تقديرات القيمة العادلة لمشروع موتور سيتي.

لم نُعدّل رأينا بشأن الأمور الواردة أعلاه.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

## أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

### إعادة بيان المعلومات المقارنة

راجع الإيضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة.

### أمر التدقيق الرئيسي

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، اكتشفت المجموعة شبهة في معاملة غير نظامية ("المعاملة غير النظامية")، وقامت بالإبلاغ عنها إلى الهيئات التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة غير النظامية بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها الاعتراف بأرباح بمبلغ ٥٠٣ مليون درهم من تقييم عقار استثماري بالقيمة العادلة في بيان الدخل الموحد للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. هذا وقد تم إطلاعنا على معلومات جديدة من قبل الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ تُشير إلى أنه في وقت المعاملة المذكورة أعلاه لم يكن لدى الشركة سند كافٍ يؤكد ملكيتها لهذا العقار الاستثماري.

نظراً لأهمية هذا الأمر، قامت المجموعة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر وأي أمور أخرى مترتبة على هذه المعاملة الغير نظامية. لقد أنجز المحاسب العدلي الخارجي تحقيقاته حيث أكد في تقريره النهائي الصادر بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٧ على أن الشركة لم يكن لديها سند كافٍ وقت المعاملة المذكورة أعلاه يؤكد ملكيتها لهذا العقار الاستثماري.

نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة بيان معلوماتها المقارنة الواردة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية المحاسب العدلي، كما قمنا بتقييم مدى ملاءمة نطاق عمله.
- قمنا بعقد اجتماع مع المحاسب العدلي المعين من قبل الإدارة بغرض مراجعة مدى دقة التحقيقات والمنهجية المستخدمة، ومناقشة الدليل الذي تم استخلاصه لدعم نتائجنا.
- قمنا بتكليف الخبير العدلي لدينا لتقييم النتائج التي أسفرت عنها أعمال تحقيقات المحاسب العدلي بشكل مستقل.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك تأثير إعادة البيان.

### تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة.

### أمر التدقيق الرئيسي

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في بيان عقاراتها الاستثمارية (التي تتألف بصورة رئيسية من قطع أراضي وعقارات سكنية وتجارية ومساحن للعمال ومستودعات) بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تم تقييم المحفظة العقارية بمبلغ ٣,٧١٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. بلغ صافي خسائر القيمة العادلة المدرجة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٢,٠٧٦ مليون درهم.

قامت المجموعة بتكليف خبير تقييم خارجي مؤهل ومهني ("خبير التقييم") بتقييم كافة عقاراتها المدرجة ضمن محفظتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. قام خبير التقييم بتنفيذ أعماله وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير المهنية، وطبقاً للمعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياس القيمة العادلة".

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

#### أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام منهجي تقييم يتمثلان في منهج رسملة الإيرادات ومنهج تقييم السوق على حسب طبيعة كل عقار استثماري وبناءً على توفر المعلومات الكافية.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد المجالات التي تتطلب أحكام هامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في المساحة الطابقية الإجمالية وفقاً لخطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتور سيتي ومعدلات الخصم ومعدلات العائد والقيم الإيجارية المتعاقد عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالعوامل السائدة في السوق والسمات الخاصة مثل موقع العقار ومعدل العائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار من عقارات المحفظة. هذا وتعتبر المعاملات المقارنة أيضاً عنصر رئيسي من مدخلات عملية التقييم.

إن وجود تقديرات هامة تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية خبير التقييم المعين من قبل الإدارة، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطه لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيته أو قد فرضت حدوداً على نطاق عمله.
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة خبير التقييم.
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والأساليب المستخدمة من قبل خبير التقييم فيما يخص العقارات الاستثمارية المحددة، مع مراعاة طبيعة كل عقار استثماري على حدة ومدى توفر البيانات الكافية لاستخدام مدخلات السوق الملحوظة بأقصى قدر ممكن. هذا وقد قمنا بمقارنة معدلات الإيجار السائدة في السوق أو الأسعار السوقية للعقار الاستثماري المعني مقارنةً بعقارات مماثلة في نفس المنطقة، حيثما توفرت.
- قمنا بالاجتماع مع خبير التقييم لمناقشة نتائج أعماله. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم. هذا وقد قمنا بمناقشة وفهم أسباب أي تغيير جوهري في القيمة العادلة مقارنةً بالسنة السابقة. قمنا أيضاً بتكليف خبير التقييم لدينا للتحقق بشكل مستقل من التقديرات والأحكام الرئيسية المستخدمة من قبل خبير التقييم المعين من قبل الإدارة.
- قمنا بتنفيذ بعض الإجراءات لاختبار مدى تكامل ودقة عينة من المدخلات التي قامت الإدارة بتقديمها لخبير التقييم فيما يخص العقارات.
- قمنا بتقييم مدى كفاءة وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### التمويل والسيولة والالتزامات

راجع الإيضاحات ٢ و ٢٢ و ٢٩ و ٣٢ حول البيانات المالية الموحدة.

### أمر التدقيق الرئيسي

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة باستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة بصرف النظر عن أن لدى المجموعة صافي مطلوبات متداولة بلغ ١,٠١٥ مليون درهم وخسائر متراكمة بلغت ١,٩٦١ مليون درهم كما في تاريخ التقرير. تتضمن المطلوبات المتداولة لدى المجموعة التزامات مالية تتمثل في قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٥٩٢ مليون درهم يستحق سدادها خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير. لدى المجموعة التزامات خارج الميزانية العمومية بمبلغ ٥٤٩ مليون درهم في شكل خطابات ضمان والتزامات رأسمالية بمبلغ ٥٠ مليون درهم، بخلاف الالتزامات المحتملة مقابل المطالبات والارتباطات المتعلقة بأعمال عقودها.

### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة لفهم خطة الإدارة الموضوعية لفترة الإثني عشر شهر اللاحقة لتاريخ التقرير بغرض استوفاء متطلبات التدفقات النقدية للمجموعة.
- أخذنا بعين الاعتبار مدى كفاية مركز السيولة لدى المجموعة على مدى فترة الإثني عشر شهر اللاحقة لتاريخ التقرير من خلال تحليل تسهيلات التمويل المتاحة للمجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات وعمليات استبعاد الاستثمارات وتواريخ الاستحقاق التعاقدية للقروض والمصروفات الرأسمالية المقدره والمتعهد بها.
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة بشأن المطالبات والالتزامات الهامة، وناقشنا التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم التعويضات المالية المحتمل دفعها والخسائر المتوقعة من العقود، بما في ذلك المراسلات مع العملاء بشأن المطالبات و ضمانات حسن الأداء القائمة.
- قمنا بفحص التعهدات التي يتعين على المجموعة الالتزام بها كما في تاريخ التقرير بموجب اتفاقيات التسهيلات المبرمة مع البنوك المقرضة.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة بشأن مخاطر السيولة والالتزامات.

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة

راجع الإيضاحات ١٢ و ١٦ و ٣١ (أ) حول البيانات المالية الموحدة.

### أمر التدقيق الرئيسي

لدى الشركة ذمم مدينة تجارية و ذمم عقود مدينة بمبلغ ٢,٥١٣ مليون درهم، ومخصص انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ ١,٧٩٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. إن تحديد القيمة القابلة للتحويل من بعض الذمم المدينة قد يتطلب وضع أحكام يتم الاستناد إليها عند تقدير القيمة القابلة للتحويل.

### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم تصميم ومدى تطبيق الضوابط الرقابية و فاعلية الضوابط الرقابية الأساسية على تقييم الائتمان وعملية تحصيل الذمم المدينة التجارية وقياسها.
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة بشأن وضع كل ذمة من الذمم المدينة التجارية المادية، وعلى وجه الخصوص تلك التي تجاوزت سنة واحدة.
- قمنا بمطابقة التفسيرات المقدمة من قبل الإدارة مع الأدلة الداعمة لها مثل الترتيبات و/ أو المراسلات مع الأطراف الخارجية لتقييم إمكانية تحصيل الذمم المدينة الكبيرة و/ أو القائمة لفترات طويلة وتاريخ السداد السابق. وعليه، قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة مخصصات الذمم المدينة التي قامت المجموعة برصدها.
- تحققنا من المتحصلات التي تمت لاحقاً لنهاية السنة من المدينين المتأخرين.
- بالنسبة للدعاوى القانونية، حصلنا على تأكيدات من المستشارين القانونيين لدى المجموعة حول وضع الدعاوى القائمة لتقييم مدى كفاية المخصص المرصود لها.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

### الاعتراف بإيرادات العقود

راجع الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة.

### أمر التدقيق الرئيسي

يتم الاعتراف بالإيرادات والأرباح من أعمال العقود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ استناداً إلى مرحلة إنجاز العقود التي يتم تقييمها على أنها نسبة تكاليف العقد المتكبدة في الأعمال المنجزة حتى تاريخ بيان المركز المالي إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد عند الإنجاز.

يستند الاعتراف بالإيرادات والأرباح إلى تقديرات تتعلق بالتكاليف المقدرة النهائية لكل عقد. قد ينتج عن التغييرات في تلك التقديرات فروق مادية في قيمة الإيرادات والأرباح/ الخسائر المعترف بها. قد يتم أيضاً إدراج التكاليف المحتملة ضمن تلك التقديرات للأخذ في الاعتبار مخاطر محددة غير مؤكدة، أو المطالبات محل النزاع مع المجموعة والتي قد تنشأ عن أي عقد. تقوم المجموعة بمراجعة هذه الالتزامات المحتملة بصورة منتظمة طوال مدة العقد، ويتم تعديلها إذا لزم الأمر.



### أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

#### الاعتراف بإيرادات العقود (تابع)

### أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

يتم الاعتراف بالتعديلات على نطاق العمل الأساسي في العقد والمطالبات وفقاً لكل عقد على حدة عقب حصول المجموعة على موافقة العميل عليها. لذلك، فإن عمليات تقدير قيمة الإيرادات التي يتعين على المجموعة الاعتراف بها فيما يتعلق بالعائد النهائي من العقد وتقييم مستوى الالتزامات المحتملة والاعتراف بالإيرادات من التعديلات والمطالبات تنطوي على درجة عالية من المخاطر وأحكام الإدارة المرتبطة بها.

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا فيما يتعلق بالاعتراف بالإيرادات وهامش الربح من العقود ما يلي:

- تقييم تصميم ومدى تطبيق الضوابط الرقابية الأساسية على الاعتراف بالإيرادات والتكاليف ذات الصلة.
- اختيار عينة من العقود بغرض تقييم الأداء المالي الحالي والمستقبلي. تم اختيار العينات على أساس مجموعة من العوامل الكمية والنوعية مثل قيمة العقد والربحية ومدة العقد بالإضافة إلى عقود أخرى تم اختيارها بشكل عشوائي؛
- فيما يتعلق بالعينة المختارة من العقود، قمنا بالتحقق من الأحكام الرئيسية الموضوعية من قبل الإدارة لتقدير تكاليف الإنجاز التي يتم الاستناد إليها في العملية المحاسبية وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز، بما في ذلك الإجراءات التالية:

- مراجعة شروط وأحكام العقد من خلال مراجعة وثائق العقد؛
- التحقق من وجود المطالبات والتعديلات وقيمتها ضمن إيرادات العقد وتكاليف العقد من خلال فحص المراسلات مع العملاء وسلسلة التوريد؛
- مراجعة التقارير القانونية وتقارير الخبراء التي تم الحصول عليها بشأن الأمور محل النزاع؛
- تقييم التوقعات من خلال إجراء مناقشات مع إدارة المجموعة وإدارة الشؤون المالية وإدارة العمليات التجارية وإدارة العمليات التشغيلية؛
- تقييم القدرة على تنفيذ العقود خلال البرامج الزمنية المحددة لها وتقييم احتمال دفع تعويضات مالية نتيجة التأخر في تنفيذ أعمال العقد؛
- مراجعة أداء العقد عقب تاريخ الميزانية العمومية لدعم الأحكام الموضوعية في نهاية السنة؛ و
- فيما يتعلق بالعقود التي تم إنجازها خلال السنة، قمنا بتقييم مدى دقة التقديرات من خلال مقارنة الأرباح الفعلية بالأرباح المقدرة.

## المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير أعضاء مجلس الإدارة، بينما تشمل المعلومات الأخرى المتوقع أن نتاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير على تقرير الحوكمة السنوي.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، 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 إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في "تقرير الحوكمة السنوي" عند قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

## مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

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

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

## مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، قمنا 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 ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما 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 أعمال التدقيق.

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، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة 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 القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا ننوه إلى ما يلي:

- (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 القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٣ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١٧ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و
- (٧) بناءً على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يستترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- (٨) يبين الإيضاح رقم ٣٥ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية التي تمت خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبراس  
رقم التسجيل: ٩٦٨  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٢ مارس ٢٠١٨

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٧٦,٣٩٤	١١١,٧٩٣	(أ)٥	إدارة العقارات والمبيعات
٦٢٤,٤٩٤	٣٧٢,٨١٤	(ب)٥	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
٤٧,٦٦٥	-	١١(ج)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٤٩,٢٨٠	٣,٥٨٠	٢٦(أ) و(ب)	الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
١٧٢,٧٦٦	(٢,٠٧٥,٦٩٨)	١١	(الخسائر) // الأرباح من تقييم عقارات
١٩,٤٤٠	٩,٠٨٦	٧	إيرادات التمويل
١٤٤,٧٧٤	١٤٢,٥٥٧	٩	إيرادات أخرى
<u>١,١٣٤,٨١٣</u>	<u>(١,٤٣٥,٨٦٨)</u>		
(٧١٤,٧٢٨)	(٧١٦,٢١٨)	٥	التكاليف المباشرة
(١٢٤,٧٧٠)	(١٥٧,٢٧٩)	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(٨٣,٨٩٣)	(٦٥,٨٥٥)	٨	مصروفات التمويل
<u>٢١١,٤٢٢</u>	<u>(٢,٣٧٥,٢٢٠)</u>		(خسائر) // أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
<u>٢١١,٤٢٢</u>	<u>(٢,٣٧٥,٢٢٠)</u>		إجمالي (الخسائر) // الإيرادات الشاملة للسنة
٠,٠٤٩	لا ينطبق	٢٨	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٥٥ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

## بيان المركز المالي الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦ يناير ١ معاد بيانها الف درهم	٢٠١٦ ديسمبر ٣١ معاد بيانها الف درهم	٢٠١٧ ديسمبر ٣١ الف درهم	ايضاح	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
				الموجودات غير الملموسة
				الممتلكات والألات والمعدات
				العقارات الاستثمارية
				المخزون
				الاستثمارات في شركة زميلة واتلاف مشترك
				الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٩٥	٢٩٥	-		
٨٦,٥٧٢	١٤٥,٧٧٨	١٤٣,٠٣٥	١٠	
٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	٣,٧١٨,٦٤٥	١١	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	٨,٨٦٨	١٤	
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	٤٩٣,٧٥٧	٢٦ (أ) و(ب)	
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	٢٩٩,٢٥٩	١٢	
٦,٦٦١,٥٣٥	٦,٧٠١,٦١٣	٤,٦٦٣,٥٦٤		
				الموجودات المتداولة
				استثمارات أخرى
				المخزون
				أعمال العقود قيد الإنجاز
				الذمم المدينة التجارية والأخرى
				المستحق من أطراف ذات علاقة
				النقد في الصندوق ولدى البنك
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	٩٣,٢٥٠	١٣	
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	٦,٣٥٩	١٤	
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	٢٠٧,٦٧١	١٥	
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	٤٨٣,٦٨٨	١٦	
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	٣١,٢٢٣	١٧	
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	١٢٩,٦٥٧	١٨	
١,١٢٧,٠٦٨	١,٢٢٤,٥٧٩	٩٥١,٨٤٨		
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٦١٥,٤١٢		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
				رأس المال
				أسهم الخزينة
				الاحتياطي القانوني
				الاحتياطي العام
				(الخسائر المتراكمة) // الأرباح المحتجزة
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	٢٤	
(٤,٩٩٨)	-	-		
٣٠٥,٥٠٥	٣٢٦,٦٤٧	٣٢٦,٦٤٧	٢٥ (أ)	
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	-	٢٥ (ب)	
٤٩٢,٤٥٥	٤١٧,٨٩٨	(١,٩٦١,٣٦٩)		
٤,٨١٨,٦١٨	٥,٠٣٠,٠٣٨	٢,٦٥٤,٨١٨		إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
				المطلوبات غير المتداولة
				قروض مصرفية طويلة الأجل
				سلفيات من بيع عقارات
				الذمم الدائنة طويلة الأجل
				مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	٩١٩,١١١	٢٢	
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	٣٤,٢٦٣	٢٠ (ب)	
١,٠٠٠	-	-		
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	٤٠,٤٦٤	٢٣	
١,٤١٨,٨٣٤	١,٣٧٤,٧٠٩	٩٩٣,٨٣٨		
				المطلوبات المتداولة
				الذمم الدائنة التجارية والأخرى
				السلفيات والودائع
				المستحق إلى أطراف ذات علاقة
				القروض المصرفية قصيرة الأجل
				الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١١١,٤٢٢	١,٢١٣,٢٦٢	١٩	
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	١١٠,٨٢٣	٢٠ (أ)	
٥,٣١١	٤,٣٨٦	-	١٧	
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	٥١,١٠٦	٢١	
١٣٢,٥٧٥	٩٥,٣١٤	٥٩١,٥٦٥	٢٢	
١,٥٥١,١٥١	١,٥٢١,٤٤٥	١,٩٦٦,٧٥٦		
٢,٩٦٩,٩٨٥	٢,٨٩٦,١٥٤	٢,٩٦٠,٥٩٤		إجمالي المطلوبات
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٦١٥,٤١٢		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة بالإتابة عن أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٥٥ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٢١١,٤٢٢	(٢,٣٧٥,٢٢٠)	
١٤,٥٥٠	١٦,٩٤٧	١٠
(٤٧,٦٦٥)	-	(ج) ١١
(١٧٢,٧٦٦)	٢,٠٧٥,٦٩٨	(د) ١١
(٤٩,٢٨٠)	(٣,٥٨٠)	٢٦ (أ) و(ب)
(١٤,١٣٩)	(٥٨٩)	٩
-	٤٥,٩٢٧	
(١٩,٤٤٠)	(٩,٠٨٦)	٧
٨٣,٨٩٣	٦٥,٨٥٥	٨
-----	-----	
٦,٥٧٥	(١٨٤,٠٤٨)	
(٥٧,٢٢٩)	١١٠,٥٨٣	
(١٣,٤٨٣)	٩,٢٦١	
(٣,٢١٠)	٢٢,٣٧٨	
(١٣,٢٦٤)	٤١,٨١٤	
(٣,١٢٧)	(١٨,٥٤٧)	
٢١,٣٢٩	١٣٨,٣٥١	
(١٨,٥٤٤)	(٤,٧٦٠)	
(٩٢٥)	(٤,٣٨٦)	
(٥,٨٩٥)	(١٤,٢١٢)	
-----	-----	
(٨٧,٧٧٣)	٩٦,٤٣٤	
-----	-----	
(٩,٠٧٣)	(١٩,٣٢٤)	١٠
(١٠٦,٦٦٤)	(١٩٨,٩٠٦)	١١
(٦٣,٥٧٣)	٨٠,١٤٩	
١٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	
٩٨,٠٠٠	-	
١٥,٤١٨	٢٠٤	
١٠٧,٠٠٠	-	
٥,١٥٨	٥,٧٧١	
٤٦,٨٩٤	١٠,٤٠٧	
-----	-----	
١٠٣,١٦٠	(١٠١,٦٩٩)	
-----	-----	
٦٣٠,٧٨٤	٢٤١,٨٩٢	(١) ٢٢
(٣,٧٢٢)	-	٢١
(٧٠٣,٦٠١)	(٩٥,٣١٤)	(١) ٢٢
(٥١,٦٨٧)	(٦٥,٢٥٦)	
-	(١٦,٩٨٦)	
-----	-----	
(١٢٨,٢٢٦)	٦٤,٣٣٦	
-----	-----	
(١١٢,٨٣٩)	٥٩,٠٧١	
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧	
-----	-----	
٨,٤١٧	٦٧,٤٨٨	(١) ١٨
=====	=====	

### الأنشطة التشغيلية

(خسائر) // أرباح السنة

تعديلات لـ:

الاستهلاك

الأرباح من بيع عقارات استثمارية

الخسائر / (الأرباح) من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة

الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك

الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

مخصص المواد بطينة الحركة

إيرادات التمويل

مصروفات التمويل

(الخسائر) // الأرباح التشغيلية قبل تغييرات رأس المال العامل

التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل

التغير في المخزون

التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز

التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى

التغير في السلفيات والودائع

التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة

التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين - صافي

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

### الأنشطة الاستثمارية

الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات

الإضافات إلى العقارات الاستثمارية

التغير في الاستثمارات الأخرى - صافي

إيرادات توزيعات الأرباح

المتحصلات من بيع استثمار في انتلاف مشترك

المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

المتحصلات من بيع عقارات استثمارية

الفوائد المستلمة

التغير في الودائع لدى البنوك

صافي النقد (المستخدم في) // الناتج من الأنشطة الاستثمارية

### الأنشطة التمويلية

قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها

صافي الحركة في إيصالات الأمانة

سداد قروض مصرفية طويلة الأجل

الفوائد المدفوعة

التغير في السلفيات من بيع عقارات

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله

النقد وما يعادله في بداية السنة

النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٥٥ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١٠.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	الإجمالي ألف درهم	(الخسائر المترابطة) الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم
	٥,٣٢٢,٠٣٣ (٥٠٣,٤١٥)	٩٩٥,٨٧٠ (٥٠٣,٤١٥)	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩
	٤,٨١٨,٦١٨	٤٩٢,٤٥٥	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩
	٢١١,٤٢٢	٢١١,٤٢٢	-	-	-	-
	-	(٢١,١٤٢)	-	٢١,١٤٢	-	-
	-	(٢٥٩,٨٣٧)	-	-	-	٢٥٩,٨٣٧
	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-
	٤,٩٩٨	-	-	-	٤,٩٩٨	-
	٥,٠٣٠,٠٣٨	٤١٧,٨٩٨	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦
	٥,٠٣٠,٠٣٨	٤١٧,٨٩٨	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦
	(٢,٣٧٥,٢٢٠)	(٢,٣٧٥,٢٢٠)	-	-	-	-
	-	(٣١٧,٧٤٤)	-	-	-	٣١٧,٧٤٤
	-	٣١٣,٦٩٧	(٣١٣,٦٩٧)	-	-	-
	٢,٦٥٤,٨١٨	(١,٩٦١,٣٦٩)	-	٣٢٦,٦٤٧	-	٤,٢٨٩,٥٤٠
	٢,٦٥٤,٨١٨	(١,٩٦١,٣٦٩)	-	٣٢٦,٦٤٧	-	٤,٢٨٩,٥٤٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٥٥ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

الحركات الأخرى في حقوق الملكية  
المحول إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح (٢٥))  
إصدار أسهم منحة (راجع الإيضاح (٢٤))  
تغيب أعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح (٢٧))  
بيع أسهم خزينة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

في ١ يناير ٢٠١٧

إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

الحركات الأخرى في حقوق الملكية

إصدار أسهم منحة (راجع الإيضاح (٢٤))  
المحول إلى الاحتياطي العام (راجع الإيضاح (ب)٢٥)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧



# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

## ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٢٤٦٤٩، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالإقامة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في شركة زميلة واتلاف مشترك كما هو مبين في إيضاح ٢-١.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة والأنشطة الاستثمارية للمجموعة في الأراضي والعقارات والأوراق المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من الأراضي والعقارات، ولكنها تتعرض لمخاطر عملات أجنبية من استثماراتها في الأوراق المالية.

٢ أساس الإعداد

١-٢ أساس التوحيد

إن هذه البيانات المالية الموحدة تضم البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة بالطريقة المباشرة، على النحو المبين أدناه:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة ثيرمو ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) - ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	تجارة معدات وأجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإنارة ولوازمها.
جمامكو السعودية ذ.م.م	السعودية	١٠٠٪	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
سيرفيو ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة وخدمات إدارة الطاقة.
إدارة ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	خدمات إدارة المشروعات.
دبي أوتودروم ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	بناء وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
الفيثاوت ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م	السعودية	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
ثيرمو أو بي سي	قطر	١٠٠٪	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ أساس التوحيد (تابع)

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
<b>الشركات التابعة</b>			
شركة الاتحاد القابضة	أ.ع.م	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
يو بي بي كابيتال للاستثمار	أ.ع.م	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
يونيو مولز	أ.ع.م	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق.
يو بي بي للاستثمار ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
الاتحاد للتعليم	أ.ع.م	١٠٠٪	الاستثمار في المشروعات التعليمية وإدارتها.
يو بي بي انترناشيونال للاستثمار ذ.م.م	أ.ع.م	١٠٠٪	الاستثمار في الأسهم.
<b>الائتلاف المشترك والشركة الزميلة</b>			
العقارية للاستثمار ذ.م.م	أ.ع.م	٣٠٪	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.
إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م	أ.ع.م	٥٠٪	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.

(أ) الشركات التابعة

تتمثل الشركات التابعة في تلك الشركات التي تخضع لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما يكون لدى المجموعة التزام تجاه، أو حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال نفوذها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

(ب) الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

تتمثل الشركات الزميلة في الشركات التي بوسع المجموعة ممارسة تأثير جوهري، دون أن يكون لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة، على سياساتها المالية والتشغيلية. يتمثل الائتلاف المشترك في ترتيب يخضع لسيطرة مشتركة تكون المجموعة طرفاً فيها، ويكون للمجموعة حقوق في صافي موجوداته بخلاف الحقوق في موجوداته والالتزامات تجاه مطلوباته.

يتم احتساب الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم مبدئياً الاعتراف بها بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة لاحقاً للاعتراف المبدئي، تتضمن البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية، لحين تاريخ زوال التأثير الهام أو تاريخ انتهاء السيطرة المشتركة.

(ج) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وكذلك أي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركة الزميلة والائتلاف المشترك إلى مدى حصة المجموعة في كلٍ منهما. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يصاحبه دليل على انخفاض القيمة.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

- ٢ أساس الإعداد (تابع)
- ٢-٢ بيان التوافق
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- ٣-٢ أساس القياس
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات الأخرى التي يتم بيانها بالقيم العادلة.
- ٤-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية
- يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الرسمية للمجموعة. تم تدوير كافة المبالغ لأقرب عدد صحيح بالآلاف ما لم يذكر خلاف ذلك.
- ٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام
- عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.
- تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية من تاريخ التعديل فصاعداً.
- بصورة خاصة، تم في الإيضاح ٣٢ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكبر على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.
- ٦-٢ قياس القيمة العادلة
- تتطلب مجموعة من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.
- قامت المجموعة بوضع إطار عمل لمراقبة قياس القيم العادلة. يتضمن هذا الإطار فريق إداري يكون مسؤول بصورة عامة عن مراقبة كافة قياسات القيم العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ من قياسات القيم العادلة. يقوم الفريق الإداري بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات التي تتم على التقييم.
- عندما يتم قياس القيم العادلة باستخدام معلومات من طرف آخر مثل أسعار الوسيط أو خدمات التسعير، يقوم الفريق الإداري بتقييم الدليل الذي تم الحصول عليه من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج، بحيث تستوفي هذه التقييمات متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى المدرج ضمن النظام المتدرج لقياس القيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف هذه التقييمات.
- يتم إبلاغ لجنة التدقيق لدى المجموعة بأي أمور هامة تخص التقييم.
- عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة إلى أقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن عدة مستويات في النظام المتدرج للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:
- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
  - المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن معطيات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
  - المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).
- في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات ضمن مستويات مختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.
- تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٧-٢ الالتزامات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت قروض المجموعة ١,٥٦٢ مليون درهم (قروض مصرفية طويلة الأجل بمبلغ ١,٥١٠ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ٥١ مليون درهم). علاوة على ذلك، بلغ صافي المطلوبات المتداولة لدى المجموعة ٦١٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المجموعة، كما في تاريخ التقرير، سداد مبلغ ٢٤٥ مليون درهم (الاستحقاق المتداول من قروض طويلة الأجل بمبلغ ١٩٤ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ٥١ مليون درهم) خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية.

قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة لدى المجموعة على مدى فترة ١٢ شهر من تاريخ التقرير. استناداً إلى تسهيلات التمويل المتاحة للمجموعة والتدفقات النقدية الداخلة المتوقعة من أعمالها وتواريخ الاستحقاق التعاقدية للقروض وتكاليف خدمة الدين والمصروفات الرأسمالية المقدرة والمتعهد بها، لم تحدد الإدارة أي حالة تنطوي على عدم يقين مادي قد يُثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية أو الوفاء بالتزاماتها المستقبلية.

قام مجلس الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة، وخلص إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية التالية، التي تتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بشكل متسق عند التعامل مع البنود التي تعتبر جوهرية فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الإيرادات

تشتمل الإيرادات على المبالغ التي يتم الحصول عليها من تأجير العقارات الاستثمارية والمتحصلات من بيع عقارات (بما في ذلك بيع قطع أراضي)، وإيرادات العقود والمبالغ الصادر فواتير بشأنها إلى أطراف أخرى مقابل بيع بضائع أو تقديم خدمات خلال الأنشطة الاعتيادية للمجموعة، وذلك بعد اقتطاع الخصومات التجارية المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية.

الاعتراف بالإيرادات

البضائع المباعة والخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة في تاريخ التقرير. يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات إذا كانت هناك شكوك جوهرية بشأن استرداد الثمن المستحق أو التكاليف ذات الصلة أو إذا كان هناك احتمال لإعادة البضائع.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر أو بموجب عقود إيجار تمويلي عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة قد تم تحويلها إلى المشتري عندما يتم تحويل المخاطر المرتبطة بالسعر إلى المشتري عقب توقيع العقد المتفق عليه ومنح المشتري حق التصرف في العقار.

التعاقد

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أي تعديلات في أعمال العقد، والمطالبات ودفعات الحوافز إلى المدى الذي يحتمل فيه أن تحقق إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة.

يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. عندما لا يمكن تقدير العائد من عقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يُحتمل فيه استرداد تكاليف العقد المتكبدة.

يتم الاعتراف بمصروفات العقود عند تكبدها ما لم ينشأ عنها موجودات ترتبط بنشاط عقود مستقبلية. يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة من العقود على الفور ضمن الأرباح أو الخسائر.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات ومصروفات التمويل

تتألف إيرادات التمويل من إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتألف مصروفات التمويل من مصروفات الفوائد على القروض المصرفية والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسملتها وفقاً للفقرة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسمة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسمة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنهاء كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء كمصروفات.

الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية

يتم تسجيل الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في الشركات التابعة والائتلافات المشتركة والشركات الزميلة في تاريخ الاستحواذ. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للشركات التابعة كشهرة تجارية في بيان المركز المالي الموحد.

يتم اختبار الشهرة التجارية سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض في القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المترجمة. يركز اختبار انخفاض قيمة الشهرة التجارية على القيمة غير النهائية للوحدة المنتجة للنقد التي تخص الشهرة التجارية. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد منشأة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالمنشأة المبيعة.

الممتلكات والألات والمعدات والاستهلاك

الاعتراف والقياس

يتم قياس بنود الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الفقرة أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المترجمة (راجع السياسة المحاسبية حول انخفاض القيمة)، إن وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والألات والمعدات. تشمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وجزء مناسب من المصروفات غير المباشرة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات ضمن الأرباح أو الخسائر.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك (تابع)

### الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنتين الحالية والمقارنة:

الموجودات	عدد السنوات	معدل الاستهلاك (%)
المباني والتحسينات على العقارات المستأجرة	٣ إلى ٢٠	٥ إلى ٣٣
الآلات والماكينات	٥ إلى ١٠	١٠ إلى ٢٠
الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	٢ إلى ٤	٢٥ إلى ٥٠
السيارات	٤	٢٥
المعدات الرياضية	٥	٢٠
المعدات والأدوات	٢ إلى ٣	٣٣ إلى ٥٠
	=====	=====

تتم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير.

### الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، إن وجدت، حتى الانتهاء من الإنشاء. عند الانتهاء من الإنشاء، يتم تحويل تكلفة تلك الموجودات مع التكاليف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإنشاء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجارات الأراضي المرسمة) إلى الفئة المناسبة من الموجودات. لا يتم احتساب استهلاك للأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

### التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات والآلات والمعدات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى عقارات استثمارية أو العكس بالقيمة العادلة، والتي تصبح تكلفتها الاعتبارية لغرض الاحتساب اللاحق، بعد التغيير في استخدام ذلك البند. لاحقاً للقياس المبني، يتم قياس تلك الممتلكات وفقاً لسياسة القياس المتبعة للممتلكات والآلات والمعدات أو العقارات الاستثمارية.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل المجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية. عندما تقوم المجموعة بتقديم خدمات إضافية لشاغلي أحد العقارات فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات تشكل عنصر ليس جوهري بصورة نسبية من الاتفاق ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم لاستخدامه مستقبلاً بصورة مستمرة كعقار استثماري، فإن العقار يبقى عقاراً استثمارياً ويتم قياسه استناداً إلى نموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار خاضع للتطوير خلال مرحلة إعادة التطوير.

القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبني، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنتج عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة لعقار استثماري خاضع للتطوير بصورة موثوقة، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي كعقار استثماري ويتم احتسابه على أساس كل عقار على حدة وذلك عندما تحتفظ المجموعة بها لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تسجيل أي عقار مصنف كعقار استثماري خاضع لعقد إيجار تشغيلي بالقيمة العادلة. يتم احتساب دفعات الإيجار كما هو مبين في السياسة المحاسبية لدفعات عقود الإيجار.

التحويل من المخزون إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون من المخزون إلى العقارات الاستثمارية عندما يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها الاعترافية لغرض الاحتساب اللاحق. لاحقاً للقياس المبني، يتم تقييم تلك العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المتبعة لقياس العقارات الاستثمارية.

بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المباشرة عند بيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من بيع العقارات الاستثمارية (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية) ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأدوات المالية

الأدوات المالية غير المشتقة

تشتمل الأدوات المالية غير المشتقة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك والذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع التأمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل.

يتم الاعتراف بالأداة المالية عندما تُصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الموجودات المالية لطرف آخر بدون الاحتفاظ بالسيطرة أو بكافة مخاطر وامتيارات تلك الموجودات بصورة فعلية. يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التزامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الأدوات المالية غير المشتقة (تابع)

يتم الاعتراف مبدئياً بالأدوات المالية غير المشتقة بالقيمة العادلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة على النحو التالي:

*الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر*

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان محتفظ بها للمتاجرة أو إذا ما تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي بها. يتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمتها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. إن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات التي تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ التقرير.

*الأخرى*

يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

*النقد وما يعادله*

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية وحسابات ودائع (ذات فترة استحقاق تمتد حتى ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تُشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والفواتير المخصوصة ذات فترة استحقاق تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد ويتم إدراجها كجزء من النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية.

*الأدوات المالية المشتقة*

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن أنشطة التمويل.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. يركز الاعتراف بأي أرباح أو خسائر على طبيعة البند الخاضع للتحوط.

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كعقد للتحوط من التغيير في التدفقات النقدية لمطلوبات معترف بها أو التزامات ثابتة أو معاملات محتمل حدوثها بشكل كبير، فإنه يتم الاعتراف مباشرةً بالجزء الفعلي من الأرباح أو الخسائر من الأدوات المالية المشتقة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم الاعتراف بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور. يتم استبعاد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة الزمنية للأدوات المالية المشتقة من قياس فاعلية التحوط، ويتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور.

*انخفاض القيمة*

*الموجودات المالية*

يتم تقييم الأصل المالي بتاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي أنه قد تعرض لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي يفيد بوجود حدث أو أكثر كان له تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لهذا الأصل. يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة إن أمكن ربط هذا العكس بصورة موضوعية بأصل ما يقع بعد الاعتراف المبدئي بخسائر انخفاض القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالمبلغ الذي تم عكسه ضمن الأرباح أو الخسائر.



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض القيمة (تابع)

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة بتاريخ كل تقرير بغرض تحديد ما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة بشكل كبير عن الموجودات والمجموعات الأخرى.

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

العقارات المحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للبيع كمخزون، ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير وتكاليف الاقتراض المرسلة والمصروفات المباشرة الأخرى. تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق مع مراعاة السعر النهائي المتوقع تحقيقه وفقاً للظروف السائدة في السوق.

يتم الاعتراف بأي تخفيض في العقارات الخاضعة للتطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي تم تخفيضها فيها أو الفترة التي تم تكبد الخسائر فيها. يتم الاعتراف بأي عكس لأي تخفيض ينشأ عن زيادة صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدثت فيها الزيادة.

بنود المخزون الأخرى

تركز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على المصروفات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لموقعه الحالي ووضع الراهن. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصروفات البيع.

أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة وفواتير سير العمل. تشمل التكلفة على كافة المصروفات المتعلقة مباشرة بمشاريع محددة وجزء من المصروفات غير المباشرة الثابتة والمتغيرة المتكبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً إلى القدرة التشغيلية الاعتيادية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها فواتير سير العمل عن إيرادات العقود، يتم بيان الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كفواتير زائدة عن التقييم.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما في بيان المركز المالي الموحد عندما يترتب على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة.

مخصص صيانة أعمال العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة أعمال العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم رصد هذا المخصص على أساس كل حالة على حدة بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص صيانة أعمال العقود على البيانات السابقة لتكلفة الصيانة وبعد تقييم جميع النتائج المحتملة في حال وقوع أي منها.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### دفعات عقود الإيجار التشغيلي

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر فعلياً بكافة مخاطر وامتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بالمبالغ المدفوعة بموجب عقود إيجار تشغيلي ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار المقدمة من قبل المؤجر ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء لا يتجزأ من إجمالي دفعات الإيجار.

### المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات التي تمت بعملة أجنبية بالعملة الرسمية من خلال تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة على قيمة العملة الأجنبية. كما تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بالفرقات الناتجة عن العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

### ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية الأسهم الأساسية من خلال تقسيم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

### التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة المشاركة في الأنشطة التجارية التي يمكن من خلالها أن تحقق إيرادات وتتكبد مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والتي تتوفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

تشتمل النتائج والموجودات والمطلوبات حسب القطاع على البنود المنسوبة بصورة مباشرة إلى قطاع ما بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

تتمثل المصروفات الرأسمالية للقطاع في إجمالي التكلفة المتكبدة خلال السنة لحيازة ممتلكات وآلات ومعدات، والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة، والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

### المعايير الجديدة والتفسيرات التي لم يتم تفعيلها حتى الآن

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويجوز تطبيقها بشكل مسبق. لا تخطط المجموعة لتطبيق هذه المعايير بشكل مسبق. فيما يلي المعايير التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة:

#### المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية"

يحدد المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" متطلبات الاعتراف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود الخاصة بشراء أو بيع بنود غير مالية بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية ومتطلبات محاسبة التحوط العامة الجديدة. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس". يسري الإصدار النهائي من المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعايير الجديدة والتفسيرات التي لم يتم تفعيلها حتى الآن (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" (تابع)

١ - التصنيف - الموجودات المالية

يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية منهجية جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تتم فيه إدارة هذه الموجودات وخصائص تدفقاتها النقدية. يتضمن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية وهي: المقاسة بالتكلفة المطفأة، والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يلغي هذا المعيار فئات التصنيف الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ للموجودات المحتفظ بها للاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المحتفظ بها للبيع.

بناءً على تقييمها، ترى المجموعة أن متطلبات التصنيف الجديدة لن يكون لها تأثير مادي على احتساب الموجودات المالية.

٢ - انخفاض القيمة

إن المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يستبدل نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استثنائي "خسائر الائتمان المتوقعة"، الأمر الذي سيتطلب قدر كبير من الأحكام حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح. سوف يُطبق نموذج احتساب انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية، وتطبق على موجودات العقود.

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف تقاس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

يُطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي إذا ازدادت مخاطر الائتمان لأصل مالي في تاريخ التقرير بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبني، بينما يطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً إن لم يحدث ذلك. قد ترى المنشأة أن مخاطر الائتمان لأصل مالي لم تزداد بصورة جوهرية إذا كان هذا الأصل ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ التقرير. يُطبق قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي دائماً على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي لا تتضمن عنصر تمويلي هام، وقد تقرر المنشأة تطبيق هذه السياسة أيضاً على الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود التي تتضمن عنصر تمويلي هام.

سوف يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان الفعلية. سوف تقوم المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منفصلة لأنواع المختلفة من العملاء بما في ذلك الأطراف ذات العلاقة.

سوف يتم تعديل خسائر الائتمان الفعلية لبيان الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي سوف يتم فيها جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية ورؤية المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة وأرصدة الأطراف ذات العلاقة.

بناءً على تقييمها، ترى المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة الواردة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ لن يكون له تأثير مادي على بياناتها المالية.

المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

يضع المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إطار شامل لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "برامج ولاء العملاء". يسري المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعايير الجديدة والتفسيرات التي لم يتم تفعيلها حتى الآن (تابع)

المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

١- بيع البضائع

وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يسيطر العميل على البضائع.

سوف يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود إلى المدى الذي يحتمل معه عدم حدوث عكس جوهري في قيمة الإيرادات المترجمة المعترف بها. وبالتالي، فيما يتعلق بالعقود التي لا يمكن للمجموعة وضع تقدير معقول بشأن العائد منها، من المتوقع الاعتراف بالإيرادات عند انقضاء فترة الاسترجاع أو عندما يمكن وضع تقدير معقول، أيهما أقرب.

بناء على تقييم المجموعة، فإن توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع متشابه لحد كبير. لذلك لا تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى فروقات جوهرية في توقيت الاعتراف بالإيرادات من هذه المبيعات.

٢- تقديم الخدمات

وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سيتم توزيع إجمالي ثمن عقود الخدمات على كافة الخدمات بناءً على سعر البيع لكل خدمة على حدة. يتم تحديد سعر البيع لكل خدمة بناءً على قائمة الأسعار التي تستند إليها المجموعة عند تقديم الخدمات بموجب معاملات منفصلة.

بناء على تقييم المجموعة، فإن القيمة العادلة وأسعار البيع المنفصلة للخدمات متشابهة لحد كبير. لذلك لا تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى فروقات جوهرية في توقيت الاعتراف بالإيرادات لهذه الخدمات.

٣- عقود الإنشاءات

تشتمل إيرادات العقد في الوقت الحالي على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد مضافاً إليها أي تعديلات تطرأ على أعمال العقد والمطالبات ودفعات الحوافز إلى الحد الذي يحتمل معه أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. عندما يتم الاعتراف بالمطالبات أو التعديلات، يتم تعديل قياس مرحلة العقد أو سعر العقد، ويتم إعادة تقييم مركز العقد التراكمي في تاريخ كل تقرير.

بموجب المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف يتم إدراج المطالبات والتعديلات ضمن محاسبة العقود عند اعتمادها.

بناء على تقييم المجموعة، فإن توقيت الاعتراف بالإيرادات من عقود الإنشاءات متشابه لحد كبير. لذلك لا تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى فروقات جوهرية في توقيت الاعتراف بالإيرادات من هذه المبيعات.

لا تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى حدوث تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة. قد تتغير التأثيرات الفعلية لتطبيق هذين المعيارين في ١ يناير ٢٠١٨ بسبب:

- يتطلب هذين المعيارين قيام المجموعة بتعديل سياساتها المحاسبية وضوابطها الداخلية، والتي لم يتم الانتهاء منها بعد؛
- كما تقوم المجموعة بتعديل ووضع النموذج الخاص باحتساب خسائر الانتماء المتوقعة؛ و
- إن السياسات المحاسبية والافتراضات والأحكام وأساليب التقدير الجديدة المستخدمة تخضع لتغيرات لحين انتهاء المجموعة من وضع أول بيانات مالية موحدة تتضمن تاريخ التطبيق الأولي.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعايير الجديدة والتفسيرات التي لم يتم تفعيلها حتى الآن (تابع)

المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار"

يحل المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، المنشور في يناير ٢٠١٦، محل التوجيهات السابقة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار". وفقاً لهذه التوجيهات المعدلة، سيتم بيان عقود الإيجار ضمن الميزانيات العمومية للشركات، مما يترتب عليه مزيد من الوضوح لموجوداتها ومطلوباتها. يلغي هذا المعيار تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي حيث تتم معاملة كافة عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي من منظور المستأجر، وبذلك يتم إلغاء متطلبات اختبار تصنيف عقود الإيجار. تركز التوجيهات المعدلة بشكل أكبر على الطرف المسيطر على الأصل، وقد يترتب على ذلك تغير في تحديد أي العقود تُعتبر عقود إيجار. يسري المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

تُباشر المجموعة أعمال تقييم التأثير المحتمل لتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على المتطلبات المحاسبية ومتطلبات الإفصاح والعرض في البيانات المالية.

المعايير الأخرى الجديدة والمعدلة

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

- تحولات العقار الاستثماري (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨)؛
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٤-٢٠١٦ – معايير مختلفة (تعديلات على المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨)؛ و
- البيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

فيما يلي التعديلات التي تسري إلزامياً اعتباراً من السنة الحالية:

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ – معايير مختلفة (التعديلات على المعيار رقم ١٢ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)؛
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)؛ و
- مبادرات الإفصاح (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧).

لم يكن لتطبيق هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، ويوضح أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، تم إدراج إفصاحات كمية ضمن هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

نظرة عامة (تابع)

إن مجلس الإدارة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وذلك لوضع الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

(أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. إن مخاطر الائتمان منسوبة بصورة رئيسية إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) والاستثمارات الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة حالات التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، وترى إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع المبالغ النقدية الخاصة بالمجموعة لدى بنوك حسنة السمعة.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الاستثمار في الأوراق المالية غير المدرجة عن طريق الاستثمار في أوراق مالية تكون أطرافها المقابلة ذات سمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة المجموعة تعثر أي طرف من الأطراف المقابلة.

مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، يكون تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في أدنى مستوياته حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدماً من المشترين مقابل هذه المبيعات ويستحق قبض المبالغ المتبقية عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمان جوهرية تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى العملاء من الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بالمبيعات من الأراضي) حيث تُقدم المجموعة فترات ائتمانية لهؤلاء العملاء. للحد من مخاطر الائتمان، تحصل المجموعة على شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد كامل القيمة. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة لخسائر انتمائية محفوفة في حال تعثر العميل عن السداد حيث نعد منحية انعقار بمنابة صمان.

عقود المقاولات

بالنسبة لعقود الإنشاءات، يكون العميل بالنسبة للمجموعة عادةً هو المقاول الرئيسي للمشروع. علاوة على ذلك، غالباً ما ترتكز شروط سداد هذه العقود على أساس الالتزام المتبادل. وبذلك، يمكن أن تتأثر المجموعة ليس فقط بمخاطر التعثر عن السداد من قبل المقاول الرئيسي ولكنها يمكن أن تتأثر أيضاً بمخاطر التعثر عن السداد من قبل العميل النهائي للمشروع. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك مخاطر الأعمال التي تنشأ من حدوث ذلك التعرض الجوهرى لعميل واحد.

مخصص الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة برصد مخصص لانخفاض القيمة يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة. يتمثل العنصر الرئيسي لهذا المخصص بعنصر الخسائر المحددة الذي يرتبط بحالات التعرض الهامة لكل بند وعنصر الخسائر الجماعية الذي يرتبط بمجموعات الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها.

الضمانات

تهدف سياسة المجموعة إلى تقديم ضمانات تجارية فقط بالإناابة عن الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل أو الائتلافات المشتركة، إلا أن ذلك يكون حسب حصتهم في الشركات المستثمر بها. لمزيد من التفاصيل حول الضمانات التجارية المقدمة من قبل المجموعة بالنيابة عن الائتلافات المشتركة، راجع إيضاح ٢٩.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتم تسويتها عن طريق دفع مبالغ نقدية أو تقديم موجودات مالية أخرى. ترتبط مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة طويلة الأجل) وودائع التامين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة إلى ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للضرر.

(ج) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تلك المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل التغيرات في أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي من شأنها أن تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن هدف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الرانجة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محافظ استثمارية بناءً على التوقعات السوقية، ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الرانجة من قبل مجلس الإدارة.

مخاطر أسعار الفائدة

ترتكز أسعار الفائدة على الأدوات المالية للمجموعة على الأسعار التجارية الاعتيادية. أبرمت المجموعة عقود مقايضة أسعار فائدة فيما يتعلق ببعض القروض المصرفية طويلة الأجل، وذلك لتخفيف التغير في أسعار الفائدة.

مخاطر العملات الأجنبية

تعتبر مخاطر العملات الأجنبية التي تواجهها المجموعة في أدنى مستوياتها نظراً لقلّة المعاملات التي تتم بعملة أجنبية.

(د) إدارة رأس المال

تتمثل السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة في الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء وكسب ثقة السوق والاستمرار في التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد من رأس المال ومستوى توزيعات الأرباح بناءً على الأرباح التي حققتها المجموعة خلال السنة.

لم تكن هناك أي تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

(أ) إدارة العقارات والمبيعات

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
١١١,٧٩٣	٤١,٩٢١	٦٩,٨٧٢	٢٠١٧
(٧٣,٩٣١)	(٣١,٢١٦)	(٤٢,٧١٥)	الإيرادات
٣٧,٨٦٢	١٠,٧٠٥	٢٧,١٥٧	التكاليف المباشرة
=====	=====	=====	إجمالي الأرباح
٧٦,٣٩٤	١,٨٢٩	٧٤,٥٦٥	٢٠١٦
(٤٣,٤٠٩)	(٤٨٥)	(٤٢,٩٢٤)	الإيرادات
٣٢,٩٨٥	١,٣٤٤	٣١,٦٤١	التكاليف المباشرة
=====	=====	=====	إجمالي الأرباح

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

(ب) المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	المقاولات ألف درهم	
٣٧٢,٨١٤	٥٠,٤٨٠	٣٢٢,٣٣٤	٢٠١٧
(٦٤٢,٢٨٧)	(٣٥,٨٥٢)	(٦٠٦,٤٣٥)	الإيرادات التكاليف المباشرة
=====	=====	=====	
(٢٦٩,٤٧٣)	١٤,٦٢٨	(٢٨٤,١٠١)	إجمالي الأرباح/ (الخسائر)
=====	=====	=====	
٦٢٤,٤٩٤	٤٦,٤٩٩	٥٧٧,٩٩٥	٢٠١٦
(٦٧١,٣١٩)	(٣٤,٣٣٥)	(٦٣٦,٩٨٤)	الإيرادات التكاليف المباشرة
=====	=====	=====	
(٤٦,٨٢٥)	١٢,١٦٤	(٥٨,٩٨٩)	إجمالي الأرباح/ (الخسائر)
=====	=====	=====	

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف موظفين بلغت ١٤٤.٥ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٠٤.٤ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٦.١ مليون درهم (٢٠١٦: ٦.٢ مليون درهم).

### مخصص أعمال المقاولات

تعرضت ثيرمو ذ.م.م، إحدى الشركات التابعة، وما تزال تتعرض لمشاكل كبيرة من خلال أعمال المقاولات الميكانيكية والكهربائية والساكنة الحالية. قامت المجموعة خلال السنة السابقة بتسجيل مخصصات هامة مقابل العقود، بينما قرر مجلس إدارة الشركة خلال السنة تقلص حجم عمليات ثيرمو ذ.م.م إلى حد الإغلاق. نظراً لاستمرار نشوء المطالبات التي لم يكن يتم الاعتراف بها في الدفاتر، يواصل مجلس إدارة الشركة بالتعاون مع مكتب محاماة مستقل أعمال مراجعة وتقييم المخاطر المرتبطة بأعمال المقاولات لدى المجموعة. وعليه، قامت الإدارة، بناءً على المطالبات الناشئة سابقاً، بتسجيل مخصص بمبلغ ٩٥ مليون درهم مقابل الأعمال قيد الإنجاز وبعض ذمم العقود المدنية والمحتجزات المدنية. علاوة على ذلك، استناداً إلى تقييم المطالبات المستقبلية، تُرجح الإدارة احتمال وقوعها كما تُرجح عدم رد ضمانات حسن الأداء المقدمة مقابل المشاريع حيث ما تزال شهادة التسليم النهائي قيد الانتظار. وعليه، تم تسجيل مخصص بقيمة ١٤٩ مليون درهم لتخفيف المخاطر والالتزام الذي قد ينشأ بموجب المطالبات المستقبلية الخاصة بأعمال المقاولات لدى المجموعة.

٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٦١,٨٢٧	٥٤,٣١٢	تتضمن ما يلي:
١٣,٣٣٠	٣٥,٠٦٤	تكاليف الموظفين
٨,٤٠٥	١٠,٨٧٨	الأتعاب المهنية ورسوم التراخيص
٨,٨٤٧	٨,٤٠٦	الاستهلاك
=====	=====	المصروفات المكتبية

٧ إيرادات التمويل

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
١٧,٠٠٩	١٠,٧٠٥	إيرادات الفائدة
٢,٤٣١	(١,٦١٩)	الأرباح/ (الخسائر) من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٣)
=====	=====	
١٩,٤٤٠	٩,٠٨٦	
=====	=====	



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٨ مصروفات التمويل

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٠٠	٥٩٩	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدينة
٨٢,٣٩٣	٦٥,٢٥٦	والذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ٣١ (أ))
-----	-----	مصروفات الفائدة من المطلوبات المالية
٨٣,٨٩٣	٦٥,٨٥٥	
=====	=====	

### ٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,٧٤٥	١٢٤,٠٠٠	ادخار إيجابي من مطلوبات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
١٤,١٣٩	٥٨٩	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٧٦,٨٩٠	١٧,٩٦٨	إيرادات متنوعة (راجع الإيضاح (ب) أدناه)
-----	-----	
١٤٤,٧٧٤	١٤٢,٥٥٧	
=====	=====	

(أ) يرجع الادخار الإيجابي نتيجة تسوية مطلوبات مع مقاولي بعض المشروعات.

(ب) تتمثل الإيرادات المتنوعة للفترة في بيع موجودات تعرضت بالكامل لانخفاض القيمة وأتعاب إدارية وبيع منتجات متقادمة وبطيئة الحركة.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٠ الممتلكات والآلات والمعدات				
الرصيد في ١ يناير ألف درهم	الإضافات/ المحمل ألف درهم	التحويلات الداخلة ألف درهم	الاستيعادات/ المشطوبات ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ألف درهم
<b>٢٠١٧</b>				
<b>التكلفة</b>				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٣٦,٣١٩	(٩,٢٢٣)	-	٢,٢٨٢	١٤٣,٢٦٠
٣٦,٦٦٩	-	-	٤,٠٨٧	٣٢,٥٨٢
٧٨,٧٥٤	(١٥,٨٣٤)	-	٢,٩٢٦	٩١,٦٦٢
٥٧,٧٧٢	(٣,١٠٠)	-	٣,٢٣٢	٥٧,٦٤٠
٩٧٣	(٥٢)	-	-	١,٠٢٥
١٢,٣٦٩	-	-	١٨٦	١٢,١٨٣
٧,٤٣٤	-	-	٦,٦١١	٨٢٣
٣٦٩,٥٧٨	(٢٨,٢٠٩)	-	١٩,٣٢٤	٣٧٨,٤٦٣
<b>الاستهلاك المتراكم</b>				
٥٣,٠٢٣	(٨,٩٣٩)	-	٥,٦١١	٥٦,٣٥١
٣٥,١٣١	-	-	٥,١٦٩	٢٩,٩٦٢
٧٨,٤٧١	(١١,٠٧٠)	-	٣,٣٧٩	٨٦,١٦٢
٤٧,٤١٣	(٣,٠٣٠)	-	١,٨٣٥	٤٨,٦٠٨
٨٨٣	(٥٠)	-	-	٩٣٣
١١,٦٢٢	-	-	٩٥٣	١٠,٦٦٩
٢٢٦,٥٤٣	(٢٣,٠٨٩)	-	١٦,٩٤٧	٢٣٢,٦٨٥
١٤٣,٠٣٥	-	-	-	١٤٥,٧٧٨
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				
<b>٢٠١٦</b>				
<b>التكلفة</b>				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٤٣,٢٦٠	(٢٣,٠٠٢)	٦٥,٩٦٢	٤٥١	٩٩,٨٤٩
٣٢,٥٨٢	-	-	٦٨	٣٢,٥١٤
٩١,٦٦٢	(١٤)	-	٦,١٢٨	٨٥,٥٤٨
٥٧,٦٤٠	(٨١٢)	-	١,٦٨٩	٥٦,٧٦٣
١,٠٢٥	-	-	-	١,٠٢٥
١٢,١٨٣	(٩٥)	-	١٢٩	١٢,١٤٩
٨٢٣	-	-	٦٠٨	٢١٥
٣٧٨,٤٦٣	(٢٣,٩٢٣)	٦٥,٩٦٢	٩,٠٧٣	٣٢٧,٣٥١
<b>الاستهلاك المتراكم</b>				
٥٦,٣٥١	(٢١,٨٥٧)	-	٣,٤٤٩	٧٤,٧٥٩
٢٩,٩٦٢	-	-	١,٨٠٧	٢٨,١٥٥
٨٦,١٦٢	(١٣)	-	٥,٦٩٩	٨٠,٤٧٦
٤٨,٦٠٨	(٧٢٨)	-	٢,١٤٠	٤٧,١٩٦
٩٣٣	-	-	-	٩٣٣
١٠,٦٦٩	(٤٦)	-	١,٤٥٥	٩,٢٦٠
٢٣٢,٦٨٥	(٢٢,٦٤٤)	-	١٤,٥٥٠	٢٤٠,٧٧٩
١٤٥,٧٧٨	-	-	-	٨٦,٥٧٢
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ١١ العقارات الاستثمارية

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية في إطار المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة وذلك اعتماداً على المدخلات المستخدمة في أسلوب التقييم. لمزيد من التفاصيل حول مختلف مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة (راجع الإيضاحين ٦-٢، ٣١(د)).

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
معاد بيانها ألف درهم	معاد بيانها ألف درهم	ألف درهم	
٦,٠٧٠,٠٩٥	٦,٠٧٠,٠٩٥	-	في ١ يناير (كما هي مبينة)
(٥٠٣,٤١٥)	(٥٠٣,٤١٥)	-	تأثير إعادة البيان
٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	في ١ يناير
-	١٠٦,٦٦٤	١٩٨,٩٠٦	الإضافات خلال السنة
-	٢,٠٣٩	-	المحول من المخزون (راجع إيضاح ١٤ وإيضاح (أ) أدناه)
-	(٦٥,٩٦٢)	-	المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (راجع إيضاح ١٠ وإيضاح (ب) أدناه)
-	(١٨٦,٧٥٠)	-	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ج) أدناه)
-	١٧٢,٧٦٦	(٢,٠٧٥,٦٩٨)	(خسائر)/ أرباح القيمة العادلة (راجع إيضاح (د) أدناه)
٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	٣,٧١٨,٦٤٥	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	

### (أ) التحويل من المخزون

خلال السنة السابقة، قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون. وعليه، تم تحويل عقارات بمبلغ ٢ مليون درهم من المخزون إلى العقارات الاستثمارية. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

### (ب) التحويل إلى الممتلكات والآلات والمعدات

خلال السنة، لم تتم المجموعة بتحويل أي من عقاراتها الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات (٢٠١٦). تم تحويل عقارات استثمارية بقيمة ٦٦ مليون درهم.

### (ج) بيع عقارات استثمارية

خلال السنة، لم تتم المجموعة ببيع أي من عقاراتها الاستثمارية (٢٠١٦). مبيعات بمبلغ ٢٣٤.٥ مليون درهم لعقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١٨٦.٨ مليون درهم، مما ترتب عليه صافي أرباح بمبلغ ٤٧.٧ مليون درهم.

### (د) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية، المحددة كارض ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال، أو لكلا الغرضين، بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، فالوسترات للاستشارات ش. م. ح. تقوم شركة التقييم المستقلة بتحديد القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر. قامت شركة التقييم المستقلة بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين مع تطبيق أسس تحديد القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واستخدام أساليب التقييم الموضوعية. قامت شركة التقييم المستقلة بمراجعة خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي عند تكوين رأيها بشأن القيمة العادلة للمحفظه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

تم تحديد القيم العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التدفقات النقدية المخصومة، عندما يكون لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية. وفي هذا السياق، تمت مراعاة اتفاقيات الإيجار الحالية المبرمة مع المجموعة وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في الحالات التي لا يكون فيها لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما يكون ملائماً، مع مراعات المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة، كما تتم مراعاة الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس موقع العقارات الاستثمارية لدى المجموعة وما حولها. يتم تعديل تلك القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ العقارات الاستثمارية (تابع)

(د) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

يتم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة المتبقية والتي تتضمن كل من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أنه تم إنجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع بغرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

مع الوضع بعين الاعتبار الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة تقع في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها علاوة على قطع الأراضي غير المطورة المتوفرة حالياً، ترى شركة التقييم والإدارة أن ذلك يؤدي إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار الأراضي على وجه الخصوص. علاوة على ذلك، فإن أعمال تطوير العقارات المتزايدة في نفس منطقة محفظة أراضي المجموعة وما حولها من أجل إنجازها وطرحها في سوق العقارات للمستخدم النهائي، قد أدت إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار العقارات المطورة وكذلك أسعار الأراضي. نتيجة لذلك، من المتوقع أن تزيد مخاطر هامش التطوير عند شراء قطعة أرض مقارنة بسنة ٢٠١٦. لقد أدت هذه العوامل إلى انخفاض القيمة العادلة لمحفظة أراضي المجموعة. حددت شركة التقييم المستقلة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٣,٧١٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

وعليه، وبناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بخسائر القيمة العادلة بمبلغ ٢,٠٧٦ مليون درهم (٢٠١٦: أرباح تقييم بمبلغ ١٧٢,٨ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. تشمل خسائر القيمة العادلة البالغة ٢,٠٧٦ مليون درهم على خسائر بمبلغ ٦٩٠ مليون درهم من تقييم المساحة الطابقيّة الإجمالية (راجع التفاصيل الواردة في الإيضاح ١١ (هـ)) ومبلغ ١,٣٨٠ مليون درهم من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المستقلة المسجلة، وفي رأيهم أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تبدو مناسبة ومعقولة كما في تاريخ التقرير.

أي تغيير جوهري في الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة قد يؤدي إلى انخفاض/ارتفاع القيم العادلة لهذه الموجودات بشكل ملحوظ.

(أ) خسائر تقييم المساحة الطابقيّة الإجمالية

كما في ١ يناير ٢٠١٧، كانت الشركة تمتلك مساحة طابقيّة إجمالية تبلغ حوالي ١٤.٣٣ مليون قدم مربع بغرض التطوير في مشروع موتورسيتي. نظراً للزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها، قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بتعيين استشاري خارجي مستقل لمراجعة وإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع موتورسيتي. مع الوضع بعين الاعتبار البنية التحتية وخطة التطوير الرئيسية المحدثة المعتمدة من بلدية دبي، أوضح الاستشاري الخارجي المستقل أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الطابقيّة الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيتي. كما أوصى الاستشاري الخارجي المستقل أنه في حال رغبة الشركة في استخدام المساحة الإضافية البالغة ٢.٣٣ مليون قدم مربع من إجمالي المساحة الطابقيّة، فإنه يتعين على الشركة دراسة التكاليف التجارية الإضافية ومدى إمكانية الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة لتطوير هذه المساحة الإضافية من المساحة الطابقيّة الإجمالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ما يزال يرى الاستشاري الخارجي المستقل وكذلك الإدارة أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الطابقيّة الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيتي.

ما يزال يقوم أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة إمكانية أفضل توزيع مستقبلي للمساحة الطابقيّة الإجمالية المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة دون التنازل عنها. يرى أعضاء مجلس إدارة الشركة أنه مع الوضع بعين الاعتبار عوامل السوق المذكورة أعلاه سيكون من المرجح أن تحقق خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي أعلى قيمة ولذلك اعتمد مجلس الإدارة هذه الخطة لتقديمها إلى الجهات التنظيمية المختصة لمراجعتها واعتمادها. وعليه، أكد مجلس إدارة الشركة على ضرورة مواصلة تقييم المساحة الإضافية البالغة ٢.٣٣ مليون قدم مربع من المساحة الطابقيّة الإجمالية بمبلغ صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وقام في المقابل بتسجيل خسائر بلغت ٦٩٠ مليون درهم نتيجة التقييم بالقيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ العقارات الاستثمارية (تابع)

(هـ) خسائر تقييم المساحة الطابقيّة الإجمالية (تابع)

تهدف الشركة إلى تطوير محفظة أراضيها، وللقيام بذلك قد تحتاج وتستخدم المساحة الإضافية من المساحة الطابقيّة الإجمالية، ويتوقف ذلك على مدى إمكانية الاستعادة التجارية من المساحة الإضافية من المساحة الطابقيّة الإجمالية. علاوة على ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ما تزال الشركة تعمل على إعداد التوثيق اللازمة لتقديم خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتور سيتي إلى الجهات التنظيمية بغرض اعتمادها. في حال تغير التقديرات أو الافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية.

(و) إعادة البيان المتعلقة بشبهة في معاملة غير نظامية وخطأ تم تحديده

خلال السنة، اكتشف مجلس إدارة الشركة شبهة في معاملة غير نظامية وقام بالإبلاغ عنها إلى الهيئات التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة غير النظامية بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها تسجيل أرباح إعادة تقييم لمساحة قدرها ١.٦٧ مليون قدم مربع من المساحة الطابقيّة الإجمالية دون أن يكون لدى الشركة سند كافٍ يؤكد ملكيتها لها. قامت الشركة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر وأي أمور أخرى مترتبة على هذه المعاملة الغير نظامية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، أنجز المحاسب العدلي الخارجي تحقيقاته حيث أكد في تقريره النهائي الصادر بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٧ على أن الشركة لم يكن لديها سند كافٍ وقت المعاملة المذكورة أعلاه يؤكد ملكيتها لهذا الأصل.

قرر مجلس إدارة الشركة تصحيح وإعادة بيان معلومات المقارنة كما هو موضح في البيانات المالية الموحدة كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. ترتب على إعادة البيان تخفيض الأرباح المحتجزة الافتتاحية بقيمة ٥٠٣ مليون درهم وتخفيض مائال للعقارات الاستثمارية. لم يكن لإعادة البيان تأثير نقدي، وتعلق الأمر بالاعتراف بأرباح غير محققة من إعادة تقييم.

١٢ الذمم المدينة طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٤٦٤	٣٥,٤٩٧	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٣٧٣,٣٧٨	٢٦٣,٦٠٨	المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات (راجع إيضاح (ب) أدناه)
-	١٥٤	الذمم المدينة الأخرى
====	====	
٤٠٩,٨٤٢	٢٩٩,٢٥٩	
====	====	

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٦,١٤٠	٩٣,٧٤٦	في ٣١ ديسمبر
====	====	

المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:

ذمم المحتجزات المدينة طويلة الأجل  
الاستحقاق قصير الأجل من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٦)

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٤٦٤	٣٥,٤٩٧	
٦٩,٦٧٦	٥٨,٢٤٩	
====	====	
١٠٦,١٤٠	٩٣,٧٤٦	
====	====	

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢ الذمم المدينة طويلة الأجل (تابع)

(ب) المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٦١٤,٥٠٠	٥٣٢,٥٠٠
(٥٨,٥٢٨)	(٦١,٦٤٨)
-----	-----
٥٥٥,٩٧٢	٤٧٠,٨٥٢
=====	=====
٣٧٣,٣٧٨	٢٦٣,٦٠٨
١٨٢,٥٩٤	٢٠٧,٢٤٤
-----	-----
٥٥٥,٩٧٢	٤٧٠,٨٥٢
=====	=====

في ٣١ ديسمبر  
ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفاة والقيمة الدفترية للمبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات

المفصّل عنها في بيان المركز المالي الموحد:

الاستحقاق طويل الأجل من المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات

الاستحقاق قصير الأجل من المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات (راجع إيضاح ١٦)

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح ٣١(أ).

١٣ الاستثمارات الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩
٩١,٣٣٦	١١١,٨٧٨
(٣٠,١٩٤)	(١٩٠,٤٠٨)
٢,٤٣١	(١,٦١٩)
-----	-----
١٧٣,٣٩٩	٩٣,٢٥٠
=====	=====

في ١ يناير

الإضافات

بيع استثمارات

(الخسائر) / الأرباح من إعادة التقييم بالقيمة العادلة (راجع إيضاح ٧)

في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول أدناه مطابقة للأرصدة الافتتاحية مع الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة:

المستوى ١:

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨
٩١,٣٣٦	١١١,٨٧٨
(٣٠,١٩٤)	(١٩٠,٤٠٨)
٣,٧٧٤	(٤٧٦)
-----	-----
١٧٠,٩٠٨	٩١,٩٠٢
=====	=====

الأوراق المالية الاستثمارية

في ١ يناير

الإضافات

بيع استثمارات

إجمالي (الخسائر) / الأرباح - صافي:

- في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

في ٣١ ديسمبر

(أ) الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة بعض الاستثمارات في الأوراق المالية التي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتم احتسابها بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٣ الاستثمارات الأخرى (تابع)

(ب) استثمار في صناديق عقارية مسجل بالقيمة العادلة

تشتمل الاستثمارات الأخرى أعلاه على استثمار بقيمة ٤.٥ مليون درهم في صندوق عقاري. يمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاث مطالبات رأسمالية تصل إلى ٩٠٪ من التزام المجموعة اتجاه الاستثمار في الصندوق العقاري. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ القيمة العادلة لهذا الصندوق ١.٣٥ مليون درهم (٢٠١٦: ٢.٥٠ مليون درهم).

(ج) الاستثمارات الأخرى في الأدوات المالية

قامت الشركة بالاستثمار في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستثمارات إضافية بمبلغ ١٨.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٩١.٣ مليون درهم)، كما قامت ببيع كل هذه الأدوات المالية بقيمة عادلة بلغت ١٩٠.٤ مليون درهم (٢٠١٦: ٣٠.٢ مليون درهم). (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية ١٧٠.٩ مليون درهم).

علاوة على ذلك، قامت الشركة خلال السنة الحالية بشراء ١١٢.٨ مليون سهم في "بالم هلز ديفيلوبمنت ش.م.ع"، شركة قائمة في جمهورية مصر العربية ومدرجة في البورصة المصرية وسوق لندن للأوراق المالية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر النظام المتدرج للقيمة العادلة فيما يتعلق بالاستثمارات الأخرى في الإيضاحات ٣١ (د).

١٤ المخزون

٢٠١٦	٢٠١٧	
الف درهم	ألف درهم	
٥٤,٠١٦	٢٣٥	المواد المتعلقة بالمشروعات (صافية من مخصص المواد بطينة الحركة)
٦,٨٦١	٥,١٤٣	المخزون التجاري
٦٧٠	٩٨١	قطع الغيار والمستهلكات
٤٠,٠٨٤	٨,٨٦٨	العقارات المحتفظ بها للبيع (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
١٠١,٦٣١	١٥,٢٢٧	
(٤٠,٠٨٤)	(٨,٨٦٨)	ناقصاً: العقارات المحتفظ بها للبيع والمصنفة على أنها طويلة الأجل
٦١,٥٤٧	٦,٣٥٩	
=====	=====	

(أ) العقارات المحتفظ بها للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
الف درهم	ألف درهم	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	في ١ يناير
(٤٨٥)	(٣١,٢١٦)	تكلفة العقارات المباعة
(٢,٠٣٩)	-	المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع الإيضاح (١١)
٤٠,٠٨٤	٨,٨٦٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٨,٠٢٠,٦٧٣	٣٨٦,٤٥٩
(٧,٧٩٦,٤٨٩)	(١٨٣,٤٣٩)
-----	-----
٢٢٤,١٨٤	٢٠٣,٠٢٠
=====	=====
٢٣٠,٠٤٩	٢٠٧,٦٧١
(٥,٨٦٥)	(٤,٦٥١)
-----	-----
٢٢٤,١٨٤	٢٠٣,٠٢٠
=====	=====

التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة  
ناقصاً: فواتير سير العمل

المفصّل عنها في بيان المركز المالي الموحد:  
أعمال العقود قيد الإنجاز  
الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٩)

١٦ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١,٩٦٩,٢٤٧	١,٩٤٧,٩٥٣
٦٩,٦٧٦	٥٨,٢٤٩
١٨٢,٥٩٤	٢٠٧,٢٤٤
-----	-----
٢,٢٢١,٥١٧	٢,٢١٣,٤٤٦
(١,٧٩١,٩٧٦)	(١,٧٩٢,٢١٠)
-----	-----
٤٢٦,٥٤١	٤٢١,٦٣٦
٤٢,٢٩٩	٢٤,٠٢٥
-----	-----
٤٧١,٨٤٠	٤٤٥,٦٦١
-----	-----
٢٢,٢١٧	١١,٢٧٥
٢٨,٢٢٥	٢٧,١٥٢
-----	-----
٥٠,٤٤٢	٣٨,٤٢٧
-----	-----
٥٢٢,٢٨٢	٤٨٣,٦٨٨
=====	=====

الأدوات المالية

الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة

ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٢ (أ))

المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات (راجع إيضاح ١٢ (ب))

ناقصاً: مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع إيضاح ٣١ (أ))

الذمم المدينة الأخرى

الإجمالي (أ)

الأدوات غير المالية

سلفيات للمقاولين

المصروفات المدفوعة مقدماً والسلفيات

الإجمالي (ب)

الإجمالي (أ + ب)

(١) تم تخصيص بعض ذمم العقود والمحتجزات المدينة لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي حصلت عليها إحدى الشركات التابعة (راجع الإيضاحين ٢١ (ب)، ٢٢ (ب)).

(٢) تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض قيمة القروض والذمم المدينة في الإيضاح ٣١ (أ).



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ١٧ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع منشآت أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. ترى إدارة المجموعة أن تلك المعاملات تتم وفقاً لشروط وبنود مماثلة لتلك التي يمكن الحصول عليها من أطراف أخرى. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها بصورة منفصلة في إيضاح آخر حول هذه البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٦٨	٨٧٦	إيرادات إدارة المشروعات وإيرادات من العقود
١١,٢٩١	١٥,٨٨٢	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٤٨٤	٧٢٨	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
===	===	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة فيما يتعلق بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٣١(أ)، ٣١(ب) على التوالي.

### ١٨ النقد في الصندوق ولدى البنك

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٧٢	٥٥٦	النقد في الصندوق
٢١,٤٦٩	١١,٠٦٣	النقد لدى البنك
١٤٠,٨٩٨	٩٠,٤٦٠	- في حسابات ودائع خاضعة لرهن
٦١,٤٨٧	٢٧,٥٧٨	- في حسابات جارية
-----	-----	- في حسابات ودائع أخرى
٢٢٤,٦٢٦	١٢٩,٦٥٧	
=====	=====	

### (أ) النقد وما يعادله

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٣,١٥٧	١١٨,٥٩٤	يتألف النقد وما يعادله من:
(١٩٤,٧٤٠)	(٥١,١٠٦)	النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع الخاضعة لرهن)
-----	-----	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢١)
٨,٤١٧	٦٧,٤٨٨	
=====	=====	

### (ب) النقد لدى البنك في حسابات الودائع

يخضع النقد لدى البنك في حسابات الودائع لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية في الإيضاح ٣١(ج).

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

		١٩		الذمم الدائنة التجارية والأخرى	
٢٠١٦	٢٠١٧				
ألف درهم	ألف درهم				
٣٩٢,٣٢٢	٣٨٣,٣٦٣				الأدوات المالية
٤٦,٣٦٥	٦١,٧٨٢				الذمم الدائنة التجارية
٦٦٦,٨٧٠	٧٦٣,٤٦٦				ذمم المحتجزات الدائنة
					ذمم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (أ) أدناه)
<u>١,١٠٥,٥٥٧</u>	<u>١,٢٠٨,٦١١</u>				<b>الإجمالي (أ)</b>
٥,٨٦٥	٤,٦٥١				الأدوات غير المالية
					الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٥)
<u>٥,٨٦٥</u>	<u>٤,٦٥١</u>				<b>الإجمالي (ب)</b>
<u>١,١١١,٤٢٢</u>	<u>١,٢١٣,٢٦٢</u>				<b>الإجمالي (أ + ب)</b>

		٢٠		الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات	
٢٠١٦	٢٠١٧				
ألف درهم	ألف درهم				
٨٩,٠٠٠	٢٦٥,٥٩٠				تشتمل على:
٦٥,٧١٧	٥٠,٣٩٩				مخصص أعمال العقود
٦,٢٥٢	١٠,٠٧١				مخصص المبالغ مستحقة الدفع للموظفين
					مخصصات دفعات تكاليف المقاولين
<u>١٥٠,٩٦٩</u>	<u>٣٢٦,٠٦٠</u>				

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى في الإيضاح ٣١(ب).

		٢٠		السلفيات والودائع	
٢٠١٦	٢٠١٧				
ألف درهم	ألف درهم				
١٣,٢٦١	١٠,٢٤٥				الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع
<u>١٣,٢٦١</u>	<u>١٠,٢٤٥</u>				<b>الإجمالي (أ)</b>
١٠٢,٣٢٢	١٠٠,٥٧٨				الأدوات المالية
					ودائع ضمان
<u>١٠٢,٣٢٢</u>	<u>١٠٠,٥٧٨</u>				<b>الإجمالي (ب)</b>
<u>١١٥,٥٨٣</u>	<u>١١٠,٨٢٣</u>				<b>الإجمالي (أ + ب)</b>

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالسلفيات والودائع في الإيضاح ٣١(ب).

		٢٠		الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع	
٢٠١٦	٢٠١٧				
ألف درهم	ألف درهم				
٥١,٢٤٩	٣٤,٢٦٣				الأدوات غير المالية
					سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
<u>٥١,٢٤٩</u>	<u>٣٤,٢٦٣</u>				<b>الإجمالي (ب)</b>

(١) تتمثل السلفيات من بيع عقارات في المبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد الوارد في اتفاقية البيع والشراء، والتي يتم بموجبها الاعتراف بالإيرادات فور تسليم العقارات.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٢١ القروض المصرفية قصيرة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة التي تخضع لفائدة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المضافة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣١(ب)، ٣٢(ج) على التوالي.

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٩٤,٧٤٠	٥١,١٠٦
=====	=====

سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع إيضاح (أ) أدناه، وإيضاح ١٨(أ))

### (أ) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية قصيرة الأجل

تم الحصول على القروض المصرفية قصيرة الأجل لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، ويترتب على هذه القروض فائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

### (ب) الضمانات

يتم ضمان القروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة بموجب:

- (١) سندات أدنيه؛
- (٢) ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة؛
- (٣) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م ("شركة تابعة") لن يتم تخفيضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- (٤) تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٦).

### ٢٢ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية طويلة الأجل التي تخضع لفائدة لدى المجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المضافة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣١(ب)، ٣١(ج) على التوالي.

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٥١٠,٦٧٦
(٩٥,٣١٤)	(٥٩١,٥٦٥)
-----	-----
١,٢٦٨,٧٨٤	٩١٩,١١١
=====	=====

في ٣١ ديسمبر  
ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل

الاستحقاق طويل الأجل

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

### (أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١,٤٣٦,٩١٥	١,٣٦٤,٠٩٨
٦٣٠,٧٨٤	٢٤١,٨٩٢
(٧٠٣,٦٠١)	(٩٥,٣١٤)
-----	-----
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٥١٠,٦٧٦
=====	=====

فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:  
في ١ يناير  
القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة  
المبالغ المسددة خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٢٢ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

#### (ب) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(١) خلال ٢٠١٣، حصلت الشركة على تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم من أحد البنوك، حيث كان يستحق سداده بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنوات السابقة، تم مد أجل سداد هذا القرض، بحيث يتم سداده بالكامل في ٢٠ يوليو ٢٠١٤. إلا أنه قد تم تمويل القرض السابق من خلال تسهيل تمويل إسلامي جديد بمبلغ مماثل تم الحصول عليه من بنك آخر. يستحق سداد التسهيل الجديد على ٢٥ قسط ربع سنوي اعتباراً من أبريل ٢٠١٥، ويستحق سداد القسط الأخير البالغ ١٤٠ مليون درهم في يوليو ٢٠٢١. تم ضمان هذا القرض بموجب:

- أ. رهن سند ملكية مُسجل؛
- ب. تخصيص بوليصة تأمين لعقار؛
- ج. تخصيص متحصلات تأجير بعض الوحدات؛ و
- د. شيك ضمان بسبلغ ٣٦٠ مليون درهم يسكن سرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بإجراء تسوية مبكرة من خلال سداد مبلغ ٤٠ مليون درهم من القرض المصرفي طويل الأجل. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٢٤٣.٩ مليون درهم (٢٠١٦: ٢٧١.٥ مليون درهم).

(٢) أبرمت المجموعة في ٢٠١٢ اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨.٢ مليون درهم، واستخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة كما في ذلك تاريخ. يستحق سداد هذا القرض على ٦ أقساط سنوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٦، ويستحق سداد الدفعة الأخيرة البالغة ٤٧٨.٢ مليون درهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم ضمان هذا القرض بموجب:

- أ. ضمان تجاري من الشركة؛
- ب. تخصيص بعض ذمم العقود المدنية وذمم المحتجزات المدنية؛ و
- ج. سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨.٢ مليون درهم.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بإجراء تسوية مبكرة من خلال سداد مبلغ ٥٥٠ مليون درهم من القرض المصرفي طويل الأجل. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٤٧٨.٢ مليون درهم (٢٠١٦: ٤٧٨.٢ مليون درهم).

(٣) بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠١٦، أبرمت الشركة اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٩.٥ مليون درهم، ويخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يستحق سداد هذا القرض على اثني عشر قسط ربع سنوي بقيمة ١.٦ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من مايو ٢٠١٦. تم ضمان هذا القرض المصرفي طويل الأجل بموجب سند إذني وضمان تجاري من الشركة القابضة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٨.١ مليون درهم (٢٠١٦: ١٤.٦ مليون درهم).

(٤) قامت الشركة خلال السنة السابقة بإبرام اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض مصرفي طويل الأجل بمبلغ ٥٥٠ مليون درهم لاستخدامه في سداد جزء من قروض أخرى لإحدى الشركات التابعة للمجموعة ويخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يستحق سداد هذا القرض على ٣٦ قسط متساوي ربع سنوي بقيمة ١٥.٢٨ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٦. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ٤٥٨.٣ مليون درهم (٢٠١٦: ٥١٩.٤ مليون درهم). تم ضمان هذا القرض المصرفي طويل الأجل بموجب:

- أ. رهن عقاري مسجل بحيث لا تقل قيمة العقارات عن المعدل المنفق عليه للمبلغ مستحق السداد؛
- ب. ضمان من إحدى الشركات التابعة؛ و
- ج. تخصيص التأمين على العقارات المرهونة المشار إليها في الإيضاح (أ) أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم تلتزم الشركة بالبند (أ) أعلاه، وما تزال الشركة تتفاوض مع البنك بخصوص التسهيل بشكل عام حيث يتعين الانتهاء من هذه المفاوضات خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨. وعليه، تمت إعادة تصنيف مبلغ ٣٩٧.٢ مليون درهم ضمن المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(٥) قامت الشركة خلال السنة السابقة بإبرام اتفاقية مع أحد البنوك وحصلت على قرض مصرفي طويل الأجل بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم لتشييد "أويا"، مبنى سكني في مدينة دبي للسيارات "موتور سيتي"، ويخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يستحق سداد هذا القرض على ١٢ قسط متساوي ربع سنوي اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٩، بعد فترة السماح. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تبلغ قيمة القرض مستحقة السداد ١٩٦ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠٨.٨ مليون درهم). تم ضمان هذا القرض المصرفي طويل الأجل بموجب:

- أ. رهن مسجل لأراضي؛ و
- ب. تخصيص حساب الضمان الخاص بالمشروع ومتطلبات أخرى لمؤسسة التنظيم العقاري.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٢ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)  
 (ب) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)  
 (٦) قامت الشركة خلال السنة الحالية بإبرام اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض مصرفي لأجل بمبلغ ١٢٥ مليون درهم، ويخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يستحق سداد هذا القرض على دفعة واحدة بقيمة القرض اعتباراً من يناير ٢٠١٨ (راجع إيضاح ٣٤). تم ضمان هذا القرض المصرفي بموجب:

- رهن مُسجل لأراضي؛
- تخصيص متحصلات تأجير وحدات؛ و
- تعهد بعدم رهن العقارات المشار إليها أعلاه.

٢٣ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	في ١ يناير
١٤,٦٤٢	١٢,٠٦٥	المخصص المرصود خلال السنة
(٢٠,٥٣٧)	(٢٦,٢٧٧)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
-----	-----	
٥٤,٦٧٦	٤٠,٤٦٤	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

يتم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المبين كالتزام طويل الأجل، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٤ رأس المال

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٩٧١,٧٩٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	المصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر:
-----	-----	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥ سهماً (٢٠١٦: ٣,٩٧١,٧٩٦,٤٢١ سهماً)
٣,٩٧١,٧٩٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم للسهم الواحد
=====	=====	في ٣١ ديسمبر

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، يتألف رأس المال من أسهم ملكية عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي أسهم الملكية العادية استلام توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوى كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغ عدد أسهم رأس المال المصرح بها للشركة ٧ مليار سهم.

وافق المساهمون خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٧ على إصدار أسهم منحة بواقع ٨٪ كتوزيعات أرباح.

٢٥ الاحتياطيات

(أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز إيقاف تلك التحويلات عندما يُصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأسمال المدفوع للشركة. خلال السنة الحالية، لم تكن الشركة ملزمة بتحويل أي مبالغ إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٦: ٢١.١ مليون درهم).

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات للاحتياطي العام عندما يُوصي مجلس الإدارة بذلك أو عندما يُصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بعكس الاحتياطي العام.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، قرر أعضاء مجلس الإدارة استخدام الاحتياطي العام البالغ ٣١٣.٧ مليون درهم لتسوية جزء من الخسائر المتراكمة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٢٦ الاستثمارات في شركة زميلة وائتلاف مشترك

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٥,٢٠٤	١١٨,٧٧١	استثمار في شركة زميلة (أ) أدناه)
٣٥٤,٩٧٣	٣٧٤,٩٨٦	استثمار في ائتلاف مشترك (ب) أدناه)
-----	-----	
٥١٠,١٧٧	٤٩٣,٧٥٧	إجمالي الاستثمار في الشركة الزميلة والائتلاف المشترك
=====	=====	

### (أ) شركات زميلة

إن "العقارية للاستثمار ذ.م.م" هو الاستثمار الوحيد للمجموعة في شركات زميلة، حيث تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٣٠٪ من حقوق الملكية في "العقارية للاستثمار ذ.م.م".

قامت الشركة خلال السنة السابقة ببيع ٢٠٪ من حصتها في الائتلاف المشترك الحالي "العقارية للاستثمار ذ.م.م" مقابل مبلغ وقدره ٩٨ مليون درهم وترتب على ذلك أرباح بمبلغ ١.٣ مليون درهم تم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد. نظراً لبيع الشركة ٢٠٪ من حصتها في "العقارية للاستثمار ذ.م.م"، لم تعد "العقارية للاستثمار ذ.م.م" ائتلاف مشترك وتم تصنيفها كشركة زميلة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

مع الرضخ في الاعتبار التخيز في حصص الملكية النبين أعلاه، يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركة الزميلة المدرجة ضمن بياناتها المالية. كما يطابق هذا الجدول المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٪	٣٠٪	حصة ائتمانية
		المركز المالي:
٦٩٠,٥٩٦	٢٣٢,١٧٤	الموجودات غير المتداولة
١٦٤,٧٤٥	٧٠٠,٨١١	الموجودات المتداولة
(٢٤١,٨٧٠)	(٣٦٩,٤٦٥)	المطلوبات غير المتداولة
(٩٦,١٢٥)	(١٦٧,٦١٨)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
٥١٧,٣٤٦	٣٩٥,٩٠٢	صافي الموجودات (١٠٠٪)
-----	-----	
١٥٥,٢٠٤	١١٨,٧٧١	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
=====	=====	
١٢٢,٣١٤	٦٠,٢٣٦	الإيرادات
(٨٠,١٨٨)	(١٨١,٦٨١)	المصروفات
-----	-----	
٤٢,١٢٦	(١٢١,٤٤٥)	(خسائر) // أرباح السنة (١٠٠٪)
-----	-----	
١٢,٦٣٨	(٣٦,٤٣٤)	حصة المجموعة في (الخسائر) // الأرباح
-	-	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----	
١٢,٦٣٨	(٣٦,٤٣٤)	حصة المجموعة في إجمالي (الخسائر) // الإيرادات الشاملة
=====	=====	

لم تقم "العقارية للاستثمار ذ.م.م" بالإعلان عن أو دفع توزيعات أرباح إلى الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: لا شيء).

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٦ الاستثمارات في شركة زميلة وانتلاف مشترك (تابع)

(ب) الانتلافات المشتركة

إن "إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م" ("إمبي كويل") هو الاستثمار الوحيد للمجموعة في انتلافات مشتركة، حيث تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ من حقوق الملكية في "إمبي كويل".

في عام ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠٪ من رأسمال "إمبي كويل". استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠٪ في الانتلاف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٢.٥ مليون درهم. يشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهرة التجارية البالغة ١.٣ مليون درهم.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للانتلاف المشترك المدرجة ضمن بياناته المالية. كما يطابق هذا الجدول المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الانتلاف المشترك:

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	حصة الملكية
١,٦٤٠,٨٣٩	١,٧٣٠,٦٤٤	المركز المالي:
٢٤٤,٨٦٥	٢٥٠,٣٤٧	الموجودات غير المتداولة
(٩٠٨,٧١٨)	(٩٧٢,٨٨٠)	الموجودات المتداولة
(٢٦٧,٠٤٠)	(٢٥٨,١٤٠)	المطلوبات غير المتداولة
٧٠٩,٩٤٦	٧٤٩,٩٧١	المطلوبات المتداولة
٣٥٤,٩٧٣	٣٧٤,٩٨٦	صافي الموجودات (١٠٠٪)
====	====	حصة المجموعة في صافي موجودات الانتلاف المشترك
٣٥٣,١٢٠	٣٧٩,٣٩١	الإيرادات
(٢٧٩,٨٣٦)	(٢٩٩,٣٦٣)	المصروفات
٧٣,٢٨٤	٨٠,٠٢٨	أرباح السنة (١٠٠٪)
٣٦,٦٤٢	٤٠,٠١٤	حصة المجموعة في الأرباح
-	-	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى
٣٦,٦٤٢	٤٠,٠١٤	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
====	====	

خلال السنة، قامت "إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م" بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ٢٠ مليون درهم (٢٠١٦: ١٠ مليون درهم) إلى الشركة.

٢٧ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة الأتعاب المهنية المدفوعة/ مستحقة الدفع لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت وجهده خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

		٢٠١٦	٢٠١٧	
	ربحية السهم الأساسية والمخفضة			٢٨
	(الخسائر) / الأرباح المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)	٢١١,٤٢٢	(٢,٣٧٥,٢٢٠)	
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	
	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	٠.٠٤٩	لا ينطبق	

نظراً لتكبد المجموعة خسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لا ينطبق الإفصاح عن ربحية السهم الأساسية والمخفضة.

		٢٠١٦	٢٠١٧	
	الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة			٢٩
(أ)	الارتباطات الرأسمالية			
	الشركة وشركاتها التابعة			
	الارتباطات:			
	الارتباطات الرأسمالية	١٦٣,٢١٠	٤٩,٥٧١	
	الالتزامات الطارئة:			
	خطابات ضمان	٤٥٧,٧٩٧	٣٩٨,٧٩١	
	شركة زميلة وانتلاف مشترك			
	الالتزامات الطارئة:			
	خطابات ضمان (راجع الإيضاحين (١) و (٢) أدناه)	٤١١,٢٥٤	١٥٠,٠٠٠	

(1) تم إصدار ضمان تجاري خلال السنوات السابقة لأحد البنوك مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من قبل "إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م"، انتلاف مشترك.

(2) خلال ٢٠١٦، أصدرت الشركة ضمان لصالح بنك دبي الإسلامي فيما يتعلق بـ ٥٠٪ من المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيل مريحة المبرمة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠١٥ بين "العقارية للاستثمار ذ.م.م" وبنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيل مريحة") لكامل مدة الاتفاقية.

(ب) الالتزامات الطارئة

تنشأ بعض المطالبات والالتزامات الطارئة في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة على حدة حسب أهميتها ووفقاً لشروط العقد ذي الصلة.



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٠ التقارير حسب القطاع

### قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال يتمثلان في إدارة الممتلكات العقارية وأنشطة البيع والإنشاء. تتألف الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية من الخدمات الفندقية. فيما يلي إيرادات وتنانج وموجودات ومطلوبات كل قطاع:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع العقارات ألف درهم	
٤٨٤,٦٠٧	٥٠,٤٨٠	٣٢٢,٣٣٤	١١١,٧٩٣	٢٠١٧
٩,٠٨٦	(٢,٤٩٧)	٤٨٥	١١,٠٩٨	إيرادات القطاع
(٢,٠٧٥,٦٩٨)	-	-	(٢,٠٧٥,٦٩٨)	إيرادات التمويل
١٤٢,٥٥٧	٤,٤٠٢	١,٥٧٠	١٣٦,٥٨٥	الأرباح من تقييم عقارات
٣,٥٨٠	٤٠,٠١٤	-	(٣٦,٤٣٤)	الإيرادات الأخرى
				الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
(١,٤٣٥,٨٦٨)	٩٢,٣٩٩	٣٢٤,٣٨٩	(١,٨٥٢,٦٥٦)	إجمالي الإيرادات
(٧١٦,٢١٨)	(٣٥,٨٥٢)	(٦٠٦,٤٣٥)	(٧٣,٩٣١)	التكلفة المباشرة
(١٥٧,٢٧٩)	(١٤,٥٠٨)	(٧٠,٣٤٩)	(٧٢,٤٢٢)	مصروفات إدارية وعمومية
(٦٥,٨٥٥)	(٦٠٠)	(٢٦,١٢١)	(٣٩,١٣٤)	مصروفات التمويل
(٢,٣٧٥,٢٢٠)	٤١,٥٣٩	(٣٧٨,٥١٦)	(٢,٠٣٨,١٤٣)	خسائر السنة
٥,١٢١,٦٥٥	١٣٨,٨٢٠	٢,١١٤,٢٠٠	٢,٨٦٨,٦٣٥	موجودات القطاع
٤٩٣,٧٥٧	٣٧٤,٩٨٦	-	١١٨,٧٧١	الاستثمار في شركة زميلة وانتلاف مشترك
٥,٦١٥,٤١٢	٥١٣,٨٠٦	٢,١١٤,٢٠٠	٢,٩٨٧,٤٠٦	إجمالي الموجودات
٢,٩٦٠,٥٩٤	١٤٠,٣٠٨	٢,٥٠٦,٥٧٤	٣١٣,٧١٢	مطلوبات القطاع
٢١٨,٢٣٠	٢,١٠٩	٨,٧٠٨	٢٠٧,٤١٣	مصروفات رأسمالية
١٦,٩٤٧	٢,٥٠٣	٨,٧١٨	٥,٧٢٦	الاستهلاك
٧٠٠,٨٨٨	٤٦,٤٩٩	٥٧٧,٩٩٥	٧٦,٣٩٤	٢٠١٦
١٩,٤٤٠	-	٥٥٠	١٨,٨٩٠	إيرادات القطاع
٤٧,٦٦٥	-	-	٤٧,٦٦٥	إيرادات التمويل
١٧٢,٧٦٦	-	-	١٧٢,٧٦٦	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٤٤,٧٧٤	٣,٤٠٧	٦,٢٦٨	١٣٥,٠٩٩	الأرباح من تقييم عقارات
٤٩,٢٨٠	٣٦,٦٤٢	-	١٢,٦٣٨	الإيرادات الأخرى
				الحصة في أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
١,١٣٤,٨١٣	٨٦,٥٤٨	٥٨٤,٨١٣	٤٦٣,٤٥٢	إجمالي الإيرادات
(٧١٤,٧٢٨)	(٣٤,٣٣٥)	(٦٣٦,٩٨٤)	(٤٣,٤٠٩)	التكلفة المباشرة
(١٢٤,٧٧٠)	(١٥,١٠٥)	(٦٢,٥٠٩)	(٤٧,١٥٦)	مصروفات إدارية وعمومية
(٨٣,٨٩٣)	-	(٢٩,٩٧٣)	(٥٣,٩٢٠)	مصروفات التمويل
٢١١,٤٢٢	٣٧,١٠٨	(١٤٤,٦٥٣)	٣١٨,٩٦٧	أرباح / خسائر السنة
٧,٤١٦,٠١٥	٤٥,١٤٠	٢,٢٣٨,٥٤٩	٥,١٣٢,٣٢٦	موجودات القطاع
٥١٠,١٧٧	٣٥٤,٩٧٣	-	١٥٥,٢٠٤	الاستثمار في شركة زميلة وانتلاف مشترك
٧,٩٢٦,١٩٢	٤٠٠,١١٣	٢,٢٣٨,٥٤٩	٥,٢٨٧,٥٣٠	إجمالي الموجودات
٢,٨٩١,١٥٤	٤٥,٨٣٨	٢,٤٩٦,٥٣٢	٣٤٨,٧٨٤	مطلوبات القطاع
١١٥,٧٣٧	٥,٥١٥	٢,٤٠٤	١٠٧,٨١٨	مصروفات رأسمالية
١٤,٥٥٠	٥,٠٠١	٦,٥٧١	٢,٩٧٨	الاستهلاك

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية المجموعة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. تشتمل المطلوبات المالية المجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والمصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٢. يوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموع لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها العادلة للستين الحالية والمقترنة:

المصنفة بالقيمة العادلة	من خلال الأرباح أو الخسائر	القروض والذمم المدينة	أخرى بالتكلفة المطفاة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٩٩,٢٥٩	-	٢٩٩,٢٥٩	-	٢٩٩,٢٥٩	٢٩٩,٢٥٩
٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠	-	-	٩٣,٢٥٠	٩٣,٢٥٠
٤٤٥,٢٦١	-	٤٤٥,٢٦١	-	٤٤٥,٢٦١	٤٤٥,٢٦١
٣١,٢٢٣	-	٣١,٢٢٣	-	٣١,٢٢٣	٣١,٢٢٣
١٢٩,٦٥٧	-	١٢٩,٦٥٧	-	١٢٩,٦٥٧	١٢٩,٦٥٧
٩٩٨,٦٥٠	٩٣,٢٥٠	٩٠٥,٤٠٠	-	٩٩٨,٦٥٠	٩٩٨,٦٥٠
١,٢٠٨,٦١١	-	-	١,٢٠٨,٦١١	١,٢٠٨,٦١١	١,٢٠٨,٦١١
١٠,٢٤٥	-	-	١٠,٢٤٥	١٠,٢٤٥	١٠,٢٤٥
٥١,١٠٦	-	-	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦	٥١,١٠٦
١,٥١٠,٦٧٦	-	-	١,٥١٠,٦٧٦	١,٥١٠,٦٧٦	١,٥١٠,٦٧٦
٢,٧٨٠,٦٣٨	-	-	٢,٧٨٠,٦٣٨	٢,٧٨٠,٦٣٨	٢,٧٨٠,٦٣٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٢	١٩	٢٠	٢١	٢٢
الموجودات المالية	١٢	١٩	٢٠	٢١	٢٢
الذمم المدينة طويلة الأجل	١٣	-	-	-	-
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٦	-	-	-	-
الاستثمارات الأخرى	١٧	-	-	-	-
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٨	-	-	-	-
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	-	-	-	-
النقد في الصندوق ولدى البنك	-	-	-	-	-
الإجمالي	٩٣,٢٥٠	٩٠٥,٤٠٠	-	٩٩٨,٦٥٠	٩٩٨,٦٥٠
الإجمالي	١٩	٢٠	٢١	٢٢	٢٢
الإجمالي	-	-	-	-	-
الإجمالي	-	-	-	-	-

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأوقات المالية (تابع)

القيمة العادلة	القيمة الدفترية	أخرى بالتكلفة المطّعة	القروض والذمم المدينة	المصنّفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٩,٨٤٢	٤٠٩,٨٤٢	-	٤٠٩,٨٤٢	-	١٢
١٧٣,٣٩٩	١٧٣,٣٩٩	-	-	١٧٣,٣٩٩	١٣
٣٦٤,٢٤٥	٣٦٤,٢٤٥	-	٣٦٤,٢٤٥	-	١٦
١٢,٦٧٦	١٢,٦٧٦	-	١٢,٦٧٦	-	١٧
٢٣٤,٦٢٩	٢٣٤,٦٢٩	-	٢٣٤,٦٢٩	-	١٨
<u>١,١٩٤,٧٩١</u>	<u>١,١٩٤,٧٩١</u>	<u>-</u>	<u>١,٠٢١,٣٩٢</u>	<u>١٧٣,٣٩٩</u>	<u>الإجمالي</u>
١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	-	-	١٩
١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	-	-	(١) ٢٠
٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	-	-	١٧
١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	-	-	٢١
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	-	-	٢٢
<u>٢,٦٧٧,٠٤٢</u>	<u>٢,٦٧٧,٠٤٢</u>	<u>٢,٦٧٧,٠٤٢</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>الإجمالي</u>

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

### التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٠٩,٨٤٢	٢٩٩,٢٥٩	١٢	الذمم المدينة طويلة الأجل (راجع الإيضاح أدناه)
١٧٣,٣٩٩	٩٣,٢٥٠	١٣	الاستثمارات الأخرى
٣٦٤,٢٤٥	٤٤٥,٢٦١	١٦	الذمم المدينة التجارية والأخرى (راجع الإيضاح أدناه)
١٢,٦٧٦	٣١,٢٢٣	١٧	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٣٣,٨٥٧	١٢٩,١٠١	١٨	النقد لدى البنك
-----	-----		
١,١٩٤,٠١٩	٩٩٨,٠٩٤		
=====	=====		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ٤١٢ مليون درهم من بيع عقار وتحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بلغت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها كضمان من قبل المجموعة ٥٢٥ مليون درهم تقريباً.

### خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) في تاريخ التقرير:

٢٠١٦	٢٠١٧		
المخصص	المخصص	المخصص	المخصص
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	٦١٢,٩٥١	-	٨٠,٨٠٩
٤٢٥	٤٦,٣٨٥	٤٢٥	٥٧,٦٥٥
١,٩٦٠	٧١,٠١٩	١,٩٦٠	٦٩,٢٢٧
١,٧٨٩,٥٩١	١,٧٩٤,٨٦٤	١,٧٨٩,٨٢٥	٢,٢١١,١١٤
-----	-----	-----	-----
١,٧٩١,٩٧٦	٢,٥٢٥,٢١٩	١,٧٩٢,٢١٠	٢,٤١٨,٨٠٥
=====	=====	=====	=====

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها فيما يخص الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة خلال السنة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩١,٨١٣	١,٧٩١,٩٧٦	في ١ يناير
١,٥٠٠	٥٩٩	المخصص المرصود خلال السنة (راجع إيضاح ٨)
(١,٣٢٧)	(٣٦٥)	المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
-----	-----	
١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩٢,٢١٠	في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٦)
=====	=====	

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفائدة وتأثير اتفاقيات التسوية كما في تاريخ التقرير:

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
الأدوات المالية غير المشتقة					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٩	١,٢٠٨,٦١١	١,٢٠٨,٦١١	١,٢٠٨,٦١١	-
ودائع ضمان	٢٠ (١)	١٠,٢٤٥	١٠,٢٤٥	١٠,٢٤٥	-
المستحق لأطراف ذات علاقة	١٧	-	-	-	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢١	٥١,١٠٦	٥٣,٦٦١	٥٣,٦٦١	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٢	١,٥١٠,٦٧٦	١,٦٦١,٧٤٤	٦٥٠,٧٢٢	١,٠١١,٠٢٢
<b>الإجمالي</b>		<b>٢,٧٨٠,٦٣٨</b>	<b>٢,٩٣٤,٢٦١</b>	<b>١,٩٢٣,٢٣٩</b>	<b>١,٠١١,٠٢٢</b>

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
الأدوات المالية غير المشتقة					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٩	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	-
ودائع ضمان	٢٠ (١)	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	-
المستحق لأطراف ذات علاقة	١٧	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	-
قروض مصرفية قصيرة الأجل	٢١	١٩٤,٧٤٠	٢٠٤,٤٧٧	٢٠٤,٤٧٧	-
قروض مصرفية طويلة الأجل	٢٢	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٦٣٦,٩١٨	١١٤,٣٧٧	١,٥٢٢,٥٤١
<b>الإجمالي</b>		<b>٢,٦٧٧,٠٤٢</b>	<b>٢,٩٥٩,٥٩٩</b>	<b>١,٤٣٧,٠٥٨</b>	<b>١,٥٢٢,٥٤١</b>

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة من النقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ١٨ و ٢١ و ٢٢). فيما يلي بيان موجز حول أسعار الفائدة على الأدوات المالية التي تخضع لفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٧٨,٣٥٠	٣٨,٦٤١
=====	=====

الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة  
النقد لدى البنك - في حسابات ودائع (راجع إيضاح ١٨)

تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

إن سعر الفائدة على النقد لدى البنك في حسابات الودائع ثابت ولا يخضع للتغيير. لا تقوم المجموعة باحتساب أي موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالتالي، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(٢) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٩٤,٧٤٠	٥١,١٠٦
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٥١٠,٦٧٦
-----	-----
١,٥٥٨,٨٣٨	١,٥٦١,٧٨٢
=====	=====

الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

القروض المصرفية قصيرة الأجل (راجع إيضاح ٢١)

القروض المصرفية طويلة الأجل (راجع إيضاح ٢٢)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أدناه. لا يتضمن التحليل المبين أدناه الفائدة المرسمة، ويفترض بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر

وحقوق الملكية

النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم
--	--

١٥,٦١٨	(١٥,٦١٨)
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

١٥,٥٨٨	(١٥,٥٨٨)
=====	=====

(د) النظام المتدرج للقيمة العادلة

يحلل الجدول المبين أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد مختلف مستويات القيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ الأدوات المالية (تابع)

(د) النظام المدرج للقيمة العادلة (تابع)

لدى المجموعة استثمارات أخرى يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً إيضاح ١٣.

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٩١,٩٠٢	١,٣٤٨	٩٣,٢٥٠
=====	=====	=====
١٧٠,٩٠٨	٢,٤٩١	١٧٣,٣٩٩
=====	=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
الاستثمارات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
الاستثمارات الأخرى

لم يتم إجراء أي عمليات إعادة تصنيف خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وترتكز على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها منطقية وفقاً للظروف الراهنة. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم أولي لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، الذي يشمل فترة اثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ البيانات المالية الموحدة، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي قد تثير شك، بصورة فردية أو جماعية، حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتدفقات النقدية للثلاثي عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. قد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثيرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

بناءً على هذه التقديرات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة سوف تكون قادرة على مواصلة عملياتها خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية اعتباراً من تاريخ التقرير وأن افتراض مبدأ الاستمرارية المستخدم عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ملائم. سوف تتم إعادة تقييم مدى ملاءمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الاعتراف بالإيرادات من الممتلكات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل كافة مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة أنها انتقلت إلى المشتري عندما يتم تحويل مخاطر الأسعار المرتبطة بها إلى المشتري من خلال توقيع العقد وحصول المشتري على حق التصرف بالعقار.

الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يمكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة. تبدأ المجموعة عادةً بالاعتراف بإيرادات العقد عندما يمكن تقدير عائد المشروع بصورة موثوقة. يعتمد قياس إيرادات العقود على طريقة نسبة الإنجاز وهي تتأثر بالعديد من احتمالات عدم اليقين التي تعتمد على نتائج أحداث مستقبلية. يتم الاعتراف بالإيرادات من التعديلات والمطالبات في أعمال العقد عندما يكون من المحتمل استردادها ويمكن تقدير القيمة بصورة موثوقة. تحتاج التقديرات غالباً إلى تعديل عند وقوع الأحداث أو التأكد من حالات عدم اليقين. وبالتالي، فإن قيمة إيرادات العقد قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

### خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أي بيانات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حدث أو حالة خسارة محددة تُعتبر، بناءً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة.

### خسائر انخفاض قيمة المخزون من العقارات المحتفظ بها بغرض البيع

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة المخزون من العقارات المحتفظ بها بغرض البيع لتقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية للوحدات العقارية والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير المباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة عند الإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسارة محددة لتخفيض تكلفة العقارات الخاضعة للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق.

### الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة ومصروفات الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بصورة سنوية. قامت المجموعة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ولم تشير الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في السنة التالية.

### تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتأجيل نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في ٢٠٠٣). يتضمن الإيضاح رقم ١١ معلومات حول منهجية التقييم المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حالة تغير الافتراضات الجوهرية، قد يكون للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تأثير جوهري على الأرباح والخسائر وبيان المركز المالي للمجموعة في المستقبل.

### مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أي معطيات ملحوظة تشير إلى إمكانية بيع منتج ما في المستقبل وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل التقديرات الموضوعية من قبل الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على عمر المخزون والحركة الماضية له.

### أعمال المشروعات قيد الإنجاز

يتم بيان أعمال المشروعات قيد الإنجاز بالتكلفة زائداً الأرباح المقدرة بعد احتساب الخسائر المتوقعة، إن وجدت. لتحديد الخسائر المتوقعة، تقوم إدارة المجموعة بتقدير ناتج كل عقد على حدة. قد تختلف النتائج النهائية للعقد عن التقديرات الموضوعية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

### مخصصات الذمم المدينة بما فيها المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة مرة واحدة سنوياً على الأقل بمراجعة ذممها المدينة لتقييم مدى كفاية المخصصات. إن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة منسوبة بصورة أساسية للذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أي معطيات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض يمكن قياسه بصورة معقولة في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم رصد مخصص عندما يكون هناك احتمال وقوع خسارة أو حدث يُعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على تدني القدرة على استرداد التدفقات النقدية.



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

### مخصص مصروفات الضمانات

يتم الاعتراف بمخصص مصروفات الضمانات عند إنجاز العقد وتسليمه للعميل خلال فترة الضمان. يركز المخصص على البيانات السابقة للضمان وقياس كافة النتائج الممكنة مقابل احتمال وقوع أي منها.

### مخصص المطالبات والالتزامات الطارئة

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بإجراء تقييم مفصل لكافة المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال الاعتيادية وعليه، تقوم بتقدير المخصص اللازم لتسويتها. تركز عمليات التقييم التفصيلية على الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة وفقاً لشروط تجارية، وتقييم النتائج المحتملة وفقاً لاحتمال وقوع أي منها ومدى توفر أموال نقدية لتسوية هذه الالتزامات. في حال اختلاف هذه التقديرات بشكل جوهري، سوف يتم احتساب التغيير على أنه تغيير في التقديرات وعليه سوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بصورة جوهريّة في المستقبل.

٣٣ الأرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما قضت الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر عمليات إعادة التصنيف على الأرباح أو صافي الموجودات أو حقوق الملكية المُفصّل عنها للمجموعة سابقاً.

٣٤ الأحداث اللاحقة

### بيع كامل حصة المجموعة في الائتلاف المشترك

قامت المجموعة ببيع حصتها البالغة ٥٠٪ في "إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م" إلى "دبي للاستثمار ش.م.ع" بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٨ مقابل إجمالي مبلغ ٥٠٠ مليون درهم.

### تسوية قرض

قامت المجموعة بإجراء تسوية بمبلغ ١٢٥ مليون درهم مقابل أحد القروض لأجل (راجع إيضاح ٢٢ (ب) (٦)).

٣٥ المساهمات المجتمعية

تبرعت المجموعة بمبلغ ٢٠,٠٠٠ درهم كمساهمة مجتمعية إلى مركز راشد للمعاقين خلال السنة الحالية.