

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المحتويات	صفحة
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢ - ٨
بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد	٩
بيان المركز المالي الموحد	١٠
بيان التدفقات النقدية الموحد	١١
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	١٢
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١٣ - ٤٩

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 ٢٠١٦.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,١٣٥ مليون درهم عن سنة ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١,٤٦٥ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢١١ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٣٥ مليون درهم).

اقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

- وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، تم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح بما يعادل مبلغ ٢١.١ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٣.٥ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت قيمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة ٥,٥٣٨.٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٥,٣٢٢ مليون درهم)، بزيادة قدرها ٤.١٪. يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع ٨٪ من رأس مال الشركة المدفوع، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية القادمة للشركة.
- اتعاب أعضاء مجلس الإدارة ٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٥ مليون درهم).
- بالإضافة إلى ذلك، لم يقترح أعضاء مجلس الإدارة زيادة الاحتياطي العام للسنتين ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

أعضاء مجلس الإدارة

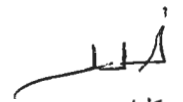
يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ خالد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سعيد محمد الشاراد	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي الفردان	عضو مجلس الإدارة
سعادة/ حمد بو عيم	عضو مجلس الإدارة
السيد/ سعيد بن دري	عضو مجلس الإدارة
سعادة/ عبد الرحمن المطوعي	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٦ تم تعيين السادة/ كي بي إم جي كمُدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تُعتبر كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات الشركة لسنة ٢٠١٧، وقد أبدت رغبتها بالاستمرار في عملها.

بالإنابة عن مجلس الإدارة



خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
دبي

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٢، أ.ي. تي. بلازا، واحة دبي للسيليكون، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف ٣٥٦ ٩٥٠٠ (٤) ٩٧١، فاكس ٣٢٦ ٣٧٨٨ (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 ٢٠١٦، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، 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.

أمر 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.

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ١١ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في بيان عقاراتها الاستثمارية (والتي تتألف بصورة رئيسية من قطع أراضي وعقارات سكنية وتجارية ومساحات للعمال ومستودعات) بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تم تقييم المحفظة العقارية بمبلغ ٦,٠٩٩ مليون درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١٧٣ مليون درهم.

قامت المجموعة بتكليف شركات تقييم خارجية مؤهلة ومهنية لتقييم ٩٩٪ من محفظتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. قامت شركات التقييم الخارجية بتنفيذ أعمالها وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين - المعايير المهنية.

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

تم تقييم المحفظة العقارية باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الإيرادات وطريقة تقييم السوق. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات العائد والإيجارات المتعاقد عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالعوامل السائدة في السوق والسمات الخاصة مثل موقع العقار ومعدل العائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال الخاص بكل عقار من عقارات المحفظة. تعتبر المعاملات المقارنة أيضاً عنصر رئيسي من مدخلات عملية التقييم.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة تتطوي 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 ونزاهة شركات التقييم الخارجية، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطها مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتها أو قد فرضت حدوداً على نطاق العمل الخاص بها؛
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة شركات التقييم، وقمنا بالتحقق من طريقة التقييم المستخدمة من قبل شركات التقييم لتحديد القيمة العادلة للعقارات؛
- قمنا ببعض الإجراءات لاختبار ما إذا كانت المعلومات المقدمة من قبل الإدارة بشأن العقارات إلى شركات التقييم الخارجية تعكس سجلات العقارات ذات الصلة.
- تم عقد اجتماعات مع شركات التقييم الخارجية التي قامت بتقييم المحفظة لمناقشة نتائج أعمالها. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم.
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

التمويل/ السيولة ومبدأ الاستمرارية

راجع الإفصاحات ٢١ و ٢٢ و ٣٠ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة باستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة بصرف النظر عن قروض المجموعة البالغة ١,٥٥٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (قروض مصرفية طويلة الأجل بمبلغ ١,٣٦٤ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ١٩٥ مليون درهم). علاوة على ذلك، بلغ صافي المطلوبات المتداولة لدى المجموعة ٢٩٢ مليون درهم كما في تاريخ التقرير. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المجموعة، كما في تاريخ التقرير، سداد مبلغ ٢٩٠ مليون درهم (الاستحقاق المتداول من قروض طويلة الأجل بمبلغ ٩٥ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ١٩٥ مليون درهم) خلال فترة الاثنى عشر شهراً التالية.

لم تحدد الإدارة أي حالة تتطوي على عدم يقين مادي قد يُثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية أو الوفاء بالتزاماتها المستقبلية، وعليه لم يتم الإفصاح عن هذا الشأن في البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

التمويل/ السيولة ومبدأ الاستمرارية (تابع)

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

أخذنا بعين الاعتبار مدى كفاية إفصاح المجموعة عن مركز السيولة لديها على مدى ١٢ شهر من تاريخ التقرير من خلال تحليل تسهيلات التمويل المتاحة للمجموعة والتدفقات النقدية الداخلة المتوقعة من أعمالها وتواريخ الاستحقاق التعاقدية للقروض وتكاليف خدمة الدين والمصروفات الرأسمالية المقدرة والمتعهد بها. قمنا بالتحقق مما إذا كان هناك عدم يقين مادي قد يؤثر شك جوهرى حول قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المستقبلية. كما قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاح المجموعة في هذا الشأن.

تقييم الذمم المدينة التجارية ونعم العقود المدينة

راجع الإيضاحات ١٢ و ١٦ و ٣٢ (أ) حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

لدى الشركة ذمم مدينة تجارية جوهرية تبلغ ١١٪ من إجمالي موجودات المجموعة، كما أن إمكانية تحصيل هذه الأرصدة تعتبر أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن تحديد القيمة القابلة للتحصيل من بعض الذمم المدينة التجارية قد ينطوي على أحكام هامة تركز على افتراضات مختلفة.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا باختبار إجراءات الرقابة الائتمانية لدى المجموعة، بما في ذلك النظم الرقابية لشروط الائتمان والتحقق من المتحصلات النقدية عقب نهاية السنة بالإضافة إلى مراجعة تاريخ السداد السابق.
- قمنا بتحليل الذمم المدينة، خاصة تلك التي تجاوز موعد استحقاقها سنة ولم يتم رصد مخصص لها من قبل المجموعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على تعرضها لانخفاض القيمة.
- قمنا بمراجعة الترتيبات و/ أو المراسلات مع الأطراف الخارجية لتقييم إمكانية تحصيل الذمم المدينة الكبيرة و/أو القائمة لفترات طويلة.
- حصلنا على تأكيدات من المستشارين القانونيين لدى المجموعة حول وضع القضايا المنظورة أمام المحاكم، لتقدير إمكانية تحصيل المبالغ مستحقة القبض.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

راجع الإيضاح ٥ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

لدى المجموعة العديد من مصادر الإيرادات، وتطبق سياسات مختلفة للاعتراف بالإيرادات على مستوى قطاعاتها الثلاثة. هناك مخاطر من أن يتم تسجيل الإيرادات بشكل لا يتوافق مع الشروط التعاقدية المتفق عليها مع العميل أو بطريقة تتعارض مع السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن الاعتراف بالإيرادات.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

علاوة على ذلك، فيما يتعلق بالشركات التابعة ضمن قطاع المقاولات، يتم الاعتراف بالإيرادات والأرباح 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 التغيرات 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. وتقوم المجموعة بمراجعة هذه الالتزامات المحتملة بصورة منتظمة طوال مدة العقد ويتم تعديلها إذا لزم الأمر.

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

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

قمنا بفحص عينة من معاملات البيع وعقود الخدمات وعقود الإيجار واتفاقيات بيع العقارات المبرمة مع العملاء للتأكد أنه قد تم الاعتراف بالإيرادات وفقاً لشروط العقود والسياسات المحاسبية للمجموعة. وتضمن ذلك تقييم ما إذا كان من المناسب أن يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس إجمالي القيمة أو صافي القيمة. كما قمنا بإجراءات للتحقق من اكتمال المعاملات في نهاية السنة لكل شركة من الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة للتأكد أنه قد تم الاعتراف بالإيرادات في السنة الصحيحة.

علاوة على ذلك، تضمنت أعمالنا المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وهامش الربح من عقود المقاولات ما يلي:

- تقييم مدى تصميم وتطبيق الضوابط الرقابية الرئيسية على الاعتراف بالإيرادات وهامش الربح؛
- اختيار عينة من العقود بغرض تقييم الأداء المالي الحالي والمستقبلي. وقد تم اختيار العينات بناءً على 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، والتي يتم بموجبها احتساب التكاليف وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز، بما في ذلك الإجراءات التالية:

- مراجعة شروط وأحكام العقد من خلال مراجعة وثائق العقد؛
- التحقق من مدى وجود مطالبات وتعديلات 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 دقة التقديرات من خلال مقارنة الأرباح الفعلية بالأرباح المقدرة.

المعلومات الأخرى

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

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نعبر 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 خالصنا 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 خالصنا 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 تكتشف 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:

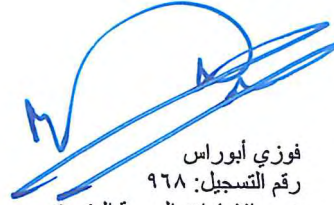
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء 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 تؤثر شكوك جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت 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.
- نقدم 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 للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى، في حالات نادرة للغاية، أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا نُشير 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 ٣٥ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أية أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛
- (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 أُتيحت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أي من الأحكام ذات الصلة من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

كي بي إم جي لوار جلف ليميتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٢٣ مارس ٢٠١٧

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٧٩,٨٣٧	٧٦,٣٩٤	٥ (أ)	إيرادات إدارة العقارات والمبيعات
٥٣٣,٣٦٢	٦٢٤,٤٩٤	٥ (ب)	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
٦٦,٧٤٧	٤٧,٦٦٥	١١ (ج)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٥٥,٣٦٢	٤٩,٢٨٠	٢٧ (أ) و (ب)	الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
٦٦٩,٤٦٣	١٧٢,٧٦٦	١١	الأرباح من تقييم عقارات
٢٢,٤٦٠	١٩,٤٤٠	٧	إيرادات التمويل
٣٧,٨٤٥	١٤٤,٧٧٤	٩	إيرادات أخرى
١,٤٦٥,٠٧٦	١,١٣٤,٨١٣		إجمالي الإيرادات
(٧٩٣,٤٥٢)	(٧١٤,٧٢٨)	٥	التكاليف المباشرة
(١٢٤,٣٥٠)	(١٢٤,٧٧٠)	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(١١٢,٦٦٥)	(٨٣,٨٩٣)	٨	مصروفات التمويل
٤٣٤,٦٠٩	٢١١,٤٢٢		أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٤٣٤,٦٠٩	٢١١,٤٢٢		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====		
٠.١١	٠.٠٥	٢٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٣ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات غير المتداولة
			الموجودات غير الملموسة
			الممتلكات والألات والمعدات
			العقارات الاستثمارية
			المخزون
			الاستثمارات في شركة زميلة وانتلاف مشترك
			الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٩٥	٢٩٥		
٨٦,٥٧٢	١٤٥,٧٧٨	١٠	
٦,٠٧٠,٠٩٥	٦,٠٩٨,٨٥٢	١١	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	١٤	
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	٢٧ (ب)	
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	١٢	
٧,١٦٤,٩٥٠	٧,٢٠٥,٠٢٨		
			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	١٣	
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	١٤	
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	١٥	
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	١٦	
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	١٧	
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	١٨	
١,١٢٧,٠٦٨	١,٢٢٤,٥٧٩		
٨,٢٩٢,٠١٨	٨,٤٢٩,٦٠٧		
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
			أسهم الخزينة
			الاحتياطي القانوني
			الاحتياطي العام
			الأرباح المحتجزة
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	٢٤	
(٤,٩٩٨)	-	٢٥	
٣٠٥,٥٠٥	٣٢٦,٦٤٧	٢٦ (ب)	
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٢٦ (ب)	
٩٩٥,٨٧٠	٩٦٦,٣١٣		
٥,٣٢٢,٠٣٣	٥,٥٣٨,٤٥٣		
			إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
			المطلوبات غير المتداولة
			قروض مصرفية طويلة الأجل
			السلفيات من بيع عقارات
			الذمم الدائنة طويلة الأجل
			مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	٢٢	
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	٢٠ (ب)	
١,٠٠٠	-		
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	٢٣	
١,٤١٨,٨٣٤	١,٣٧٤,٧٠٩		
			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	١,١٠٦,٤٢٢	١٩	
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	٢٠ (ب)	
٥,٣١١	٤,٣٨٦	١٧	
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	٢١	
١٣٢,٥٧٥	٩٥,٣١٤	٢٢	
١,٥٥١,١٥١	١,٥١٦,٤٤٥		
٢,٩٦٩,٩٨٥	٢,٨٩١,١٥٤		
٨,٢٩٢,٠١٨	٨,٤٢٩,٦٠٧		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة بالإتابة عن مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠١٧. تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٣ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

المدبر العام

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	الأنشطة التشغيلية
ألف درهم	ألف درهم		أرباح السنة
٤٣٤,٦٠٩	٢١١,٤٢٢		تسويات لـ:
١٤,٩١٧	١٤,٥٥٠	١٠	الاستهلاك
(٦٦,٧٤٧)	(٤٧,٦٦٥)	١١ (ج)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(٦٦٩,٤٦٣)	(١٧٢,٧٦٦)	١١ (د)	الأرباح من تقييم عقارات بالقيمة العادلة
(٥٥,٣٦٢)	(٤٩,٢٨٠)	٢٧ (أ) و (ب)	الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
(٢٢,٤٦٠)	(١٤,١٣٩)	٩	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١١٢,٦٦٥	(١٩,٤٤٠)	٧	إيرادات التمويل
	٨٣,٨٩٣	٨	مصروفات التمويل
(٢٥١,٨٤١)	٦,٥٧٥		الأرباح/ (الخسائر) التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل
(٢١٢,٩٧٥)	(٥٧,٢٣٠)		التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
(١٧,٠٥١)	(١٣,٤٨٣)		التغير في المخزون
٢٥٤,٩٣٨	(٣,٢١٠)		التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز
٦٤١,١٧٦	(١٣,٢٦٤)		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(٢,٠٨٤)	(٣,١٢٧)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٢٠٠)	-		التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
(٣٦٩,٥٧١)	٢١,٣٢٩		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٨٨,٨٦٣)	(١٨,٥٤٤)		التغير في السلفيات والودائع
(١٠,٩٢٨)	(٩٢٥)		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٠,٤٠١)	(٥,٨٩٥)		التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين - صافي
(٧١,٨٠٠)	(٨٧,٧٧٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٩,٦٦٦)	(٩,٠٧٣)	١٠	الأنشطة الاستثمارية
(٤٩,٧١٨)	(١٠٦,٦٦٤)	١١	الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
١٢٨,٠٥٢	(٦٣,٥٧٣)		الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
٣٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠		التغير في الاستثمارات الأخرى - صافي
-	٩٨,٠٠٠		إيرادات توزيعات الأرباح
-	١٥,٤١٨		المتحصلات من بيع استثمار في انتلاف مشترك
١٨٠,٨٧٤	١٠٧,٠٠٠		المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٢٢,٤٦٠	٥,١٥٨		المتحصلات من بيع عقارات استثمارية
(٢,٢٤٣)	٤٦,٨٩٤		الفوائد المستلمة
			التغير في الودائع لدى البنوك
٣٠٤,٧٥٩	١٠٣,١٦٠		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
١٩,٥٣٠	٦٣٠,٧٨٤	٢٢ (أ)	الأنشطة التمويلية
(١٨,٨٦٠)	(٣,٧٢١)	٢١	قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها
(٤٠,٢٧٥)	(٧٠٣,٦٠١)	٢٢ (أ)	صافي الحركة في إيصالات الأمانة
(١٠٦,٠٥٦)	-		سداد قروض مصرفية طويلة الأجل
(١١١,٩١٥)	(٥١,٦٨٧)		توزيعات الأرباح المدفوعة
١,٩٢٢	-		الفوائد المدفوعة
			التغير في السلفيات من بيع عقارات
(٢٥٥,٦٥٤)	(١٢٨,٢٢٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢٢,٦٩٥)	(١١٢,٨٣٩)		صافي النقص في النقد وما يعادله
١٤٣,٩٥١	١٢١,٢٥٦		النقد وما يعادله في بداية السنة
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧	١٨ (أ)	النقد وما يعادله في نهاية السنة
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٣ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٨.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم
٤,٩٩٨,٤٨٠	٨٩٢,٥٣٨	٣١٣,٦٩٧	٢٦٢,٠٤٤	(٤,٩٩٨)	٣,٥٣٥,١٩٩
في ١ يناير ٢٠١٥					
٤٣٤,٦٠٩	٤٣٤,٦٠٩	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
-	(٤٣,٤٦١)	-	٤٣,٤٦١	-	-
-	(١٧٦,٧٦٠)	-	-	-	١٧٦,٧٦٠
(١٠٦,٠٥٦)	(١٠٦,٠٥٦)	-	-	-	-
(٥,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-
٥,٣٢٢,٠٣٣	٩٩٥,٨٧٠	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩
=====	=====	=====	=====	=====	=====
٥,٣٢٢,٠٣٣	٩٩٥,٨٧٠	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩
في ١ يناير ٢٠١٦					
٢١١,٤٢٢	٢١١,٤٢٢	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
-	(٢١,١٤٢)	-	٢١,١٤٢	-	-
-	(٢٥٩,٨٣٧)	-	-	-	٢٥٩,٨٣٧
٤,٩٩٨	-	-	-	٤,٩٩٨	-
٥,٥٣٨,٤٥٣	٩٢٦,٣١٣	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦
=====	=====	=====	=====	=====	=====
٥,٥٣٨,٤٥٣	٩٢٦,٣١٣	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦					

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٣ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

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 وانتلاف مشترك كما هو مبين في إيضاح ١-٢.

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 متعلقة بالأراضي والعقارات والأوراق 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.
الانتلاف المشترك والشركة التابعة 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.

إن الملكية الفعلية لكافة الشركات الواردة أعلاه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي نفسها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، باستثناء العقارية للاستثمار ذ.م.م، حيث باعت المجموعة ٢٠٪ من أسهم ملكيتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ أساس التوحيد (تابع)

(أ) الشركات التابعة

تتمثل الشركات التابعة في تلك الشركات التي تخضع لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما يكون على 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 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. بينما 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 كل منهما. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يصاحبه دليل على انخفاض القيمة.

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 بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الرسمية للمجموعة. تم تدوير كافة المبالغ لأقرب عدد صحيح بالألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات واقتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

تتم مراجعة التقديرات والاقتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية من تاريخ التعديل فصاعداً.

بصورة خاصة، يتم في الإيضاح ٣٣ 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.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٦-٢ قياس القيمة العادلة

تتطلب مجموعة من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

قامت المجموعة بوضع إطار عمل لمراقبة قياس القيم العادلة. يتضمن هذا الإطار فريق تقييم يكون مسؤول بصورة عامة عن مراقبة كافة قياسات القيم العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ من قياسات القيم العادلة، بحيث يقوم بتقديم التقارير بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي.

يقوم فريق التقييم 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، تقوم الإدارة 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 المدرج لقياس القيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف هذه التقييمات.

يتم إبلاغ لجنة التدقيق لدى المجموعة بأية 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 المدرج 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 المدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.

تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

٧-٢ الالتزامات المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت قروض المجموعة ١,٥٥٩ مليون درهم (قروض مصرفية طويلة الأجل بمبلغ ١,٣٦٤ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ١٩٥ مليون درهم). علاوة على ذلك، بلغ صافي المطلوبات المتداولة لدى المجموعة ٢٩٢ مليون درهم كما في تاريخ التقرير. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المجموعة، كما في تاريخ التقرير، سداد مبلغ ٢٩٠ مليون درهم (الاستحقاق المتداول من قروض طويلة الأجل بمبلغ ٩٥ مليون درهم وقروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ١٩٥ مليون درهم) خلال فترة الاثنى عشر شهراً التالية.

قامت الإدارة بتحليل مركز السيولة لدى المجموعة على مدى 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 يؤثر شك جوهرى 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.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة

٣

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 الصادرة 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 ومصروفات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة. يتم تطبيق إجمالي هامش الربح النهائي المقدّر على التكاليف للوصول إلى هامش الربح من العقد.

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.

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 الدائع الثابتة والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبيّنة 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 المبيّنة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسميتها 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.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣

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 والانتلافات المشتركة والشركات الزميلة في تاريخ الاستحواذ. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الشركات الزميلة والانتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الانتلافات المشتركة. 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 المتراكمة. 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 المباعة.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الفقرة أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (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 والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وجزء مناسب من المصروفات غير المباشرة.

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 للفترة الحالية وفترة المقارنة:

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.

الاعتراف والقياس

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

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 المرسلة) 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 بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها الاعترافية لغرض الاحتساب اللاحق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. لاحقاً للقياس المبدي، 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 تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال مرحلة إعادة التطوير.

القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، 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 قيد التطوير بصورة موثوقة، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

حصة العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف حصة العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي كعقار استثماري ويتم احتسابها على أساس كل عقار على حدة وذلك عندما تحتفظ المجموعة بها لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تسجيل أي حصة 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 عقارات التطوير إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تعتبر تكلفتها الاعتبارية من أجل الاحتساب اللاحق. لاحقاً للقياس المبدئي، 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 تصبح 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 وامتيازات 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 المرهونة). تُشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والفواتير المخصومة 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 بالتكلفة. 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 تحوط من التغير 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. بينما يتم الاعتراف بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور. يتم استبعاد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في قيمة الأدوات المالية المشتقة في الوقت المعنى 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 انخفاض قيمة الموجودات المالية. 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 المقدرة 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 المقدرة مخصومة 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 للمجموعة 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

ترتكز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على المصروفات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لموقعه الحالي ووضع الراهن. يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها 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)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣

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 المضافة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال الفترة، والتكلفة المضافة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بال فروقات 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 وتتكدص مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والتي تتوفر بشأنه معلومات مالية مفصلة.

تشتمل النتائج والموجودات والمطلوبات حسب القطاع على بنود منسوبة 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 والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٦ ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة. لا تخطط المجموعة لتطبيق هذه المعايير بشكل مسبق.

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

يحل المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، المصدر في يوليو ٢٠١٤، محل التوجيهات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية توجيهات معدلة حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يتضمن هذا المعيار التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار رقم ٩ 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.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير المحتمل لتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على بياناتها المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣

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

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.

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

يحدد المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كيفية قيام المنشأة بالاعتراف وقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم هذا المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجر يتطلب من المستأجرين الاعتراف بالموجودات والمطلوبات لكافة عقود الإيجار ما لم يكن أجل عقد الإيجار ١٢ شهر أو أقل، أو كانت الموجودات ذات الصلة قيمتها منخفضة. يواصل المؤجرون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي، مع عدم تغيير جوهر في النموذج المحاسبي للمؤجر وفقاً للمعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية عن سابقه، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. يسري المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. يجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ شريطة قيام المجموعة أيضاً بتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء".

تُباشر المجموعة أعمال تقييم التأثير المحتمل لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة على بياناتها المالية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

٤

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.

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 الملزمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

مخاطر الائتمان

(i)

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.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، يكون تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في أدنى مستوياته حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشترين مقابل هذه المبيعات ويستحق قبض المبالغ المتبقية عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمان جوهرية تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بالمبيعات من الأراضي) حيث تقدم 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 للخسائر المالية منخفض في حال تعثر العميل عن السداد حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

التعاقد

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. إلا أن المجموعة تعمل لصالح هذا العميل من خلال مقاولين رئيسيين مختلفين. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك مخاطر الأعمال التي تنشأ من حدوث ذلك التعرض الجوهري 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 بالإجابة 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 ٣٠.

(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 التأمين 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 والحرية 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 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 لقلة المعاملات التي تتم بعملة أجنبية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(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 أية 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	
٧٦,٣٩٤	١,٨٢٩	٧٤,٥٦٥	٢٠١٦
(٤٣,٤٠٩)	(٤٨٥)	(٤٢,٩٢٤)	الإيرادات
-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
٣٢,٩٨٥	١,٣٤٤	٣١,٦٤١	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	
٧٩,٨٣٧	٩,٣٣٠	٧٠,٥٠٧	٢٠١٥
(٥٦,٣١٦)	(٦,٨١٥)	(٤٩,٥٠١)	الإيرادات
-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
٢٣,٥٢١	٢,٥١٥	٢١,٠٠٦	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	

(ب) التعاقد والأنشطة التشغيلية الأخرى

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	المقاولات ألف درهم	
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)
=====	=====	=====	
٥٣٣,٣٦٢	٤٧,٧٩٠	٤٨٥,٥٧٢	٢٠١٥
(٧٣٧,١٣٦)	(٣١,٧٤٧)	(٧٠٥,٣٨٩)	الإيرادات
-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
(٢٠٣,٧٧٤)	١٦,٠٤٣	(٢١٩,٨١٧)	إجمالي الأرباح / (الخسائر)
=====	=====	=====	

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف موظفين بلغت ٢٠٤.٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٢١٨.٢ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٦.٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٦.٨ مليون درهم).

٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٦٥,٤٠٤	٦١,٨٢٧	تتضمن ما يلي:
١٢,٥٣٠	١٣,٣٣٠	تكاليف موظفين
٨,٠٧٧	٨,٤٠٥	الأتعاب المهنية ورسوم التراخيص
١٠,٦٠٥	٨,٨٤٧	الاستهلاك
=====	=====	المصروفات المكتبية

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧ إيرادات التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣,٨٩٨	١٧,٠٠٩	إيرادات الفائدة
(١,٤٣٨)	٢,٤٣١	الأرباح/ (الخسائر) من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٣)
-----	-----	
٢٢,٤٦٠	١٩,٤٤٠	
=====	=====	

٨ مصروفات التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٠	١,٥٠٠	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدنية والذمم المدنية التجارية (راجع إيضاح ٣٢ (أ))
١١١,٩١٥	٨٢,٣٩٣	مصروفات الفائدة على المطلوبات المالية
-----	-----	
١١٢,٦٦٥	٨٣,٨٩٣	
=====	=====	

٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٠٠٠	٥٣,٧٤٥	ادخار إيجابي من مطلوبات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
-	١٤,١٣٩	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٩,٨٤٥	٧٦,٨٩٠	إيرادات متنوعة (راجع الإيضاح (ب) أدناه)
-----	-----	
٣٧,٨٤٥	١٤٤,٧٧٤	
=====	=====	

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

(ب) تتمثل الإيرادات المتنوعة للفترة في بيع موجودات تعرضت بالكامل لانخفاض القيمة وأتاعاب إدارية وبيع منتجات متقدمة 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 الداخلية ألف درهم	الاستيعادات/ المشطويات ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ألف درهم
٢٠١٦				
التكلفة				
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
الاستهلاك المتراكم				
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
=====				=====
٢٠١٥				
التكلفة				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
٩٩,٨٤٩	(٧,٣٧٤)	-	٩٩٦	١٠٦,٢٢٧
٣٢,٥١٤	-	-	٣٩٩	٣٢,١١٥
٨٥,٥٤٨	(٦,٦٨٧)	-	٥,٤٧٣	٨٦,٧٦٢
٥٦,٧٦٣	(٩٣٣)	-	٩٥٨	٥٦,٧٣٨
١,٠٢٥	-	-	-	١,٠٢٥
١٢,١٤٩	(١٦٠)	-	١,٦٢٥	١٠,٦٨٤
٢١٥	-	-	٢١٥	-
٣٢٧,٣٥١	(١٥,١٥٤)	-	٩,٦٦٦	٣٢٢,٨٦٩
الاستهلاك المتراكم				
٧٤,٧٥٩	(٥٠)	-	٦,٦٤٩	٦٨,١٦٠
٢٨,١٥٥	-	-	٢,٢٠٨	٢٥,٩٤٧
٨٠,٤٧٦	(٢,٧٦٨)	-	٢,٧٨٦	٨٠,٤٥٨
٤٧,١٩٦	(٨٦٧)	-	١,٧٧٠	٤٦,٢٩٣
٩٣٣	-	-	-	٩٣٣
٩,٢٦٠	(١١٤)	-	١,٥٠٤	٧,٨٧٠
٢٤٠,٧٧٩	(٣,٧٩٩)	-	١٤,٩١٧	٢٢٩,٦٦١
٨٦,٥٧٢				١٠٣,١٧٨
=====				=====

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ العقارات الاستثمارية

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية ضمن 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 ٢-٦، ٣٢(د)).

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٩٠٧,٨٧٩	٦,٠٧٠,٠٩٥	في ١ يناير
٤٩,٧١٨	١٠٦,٦٦٤	الإضافات خلال السنة
-	٢,٠٣٩	المحول من المخزون (راجع الإيضاح ١٤ والإيضاح (أ) أدناه)
-	(٦٥,٩٦٢)	المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (راجع الإيضاح ١٠ والإيضاح (ب) أدناه)
(٥٥٦,٩٦٥)	(١٨٦,٧٥٠)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ج) أدناه)
٦٦٩,٤٦٣	١٧٢,٧٦٦	أرباح القيمة العادلة (راجع إيضاح (د) أدناه)
-----	-----	
٦,٠٧٠,٠٩٥	٦,٠٩٨,٨٥٢	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(أ) التحويل من المخزون

قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون. وعليه، تم تحويل عقارات بمبلغ ٢ مليون درهم (٢٠١٥: لا شيء) من المخزون إلى العقارات الاستثمارية حيث يتم الاحتفاظ بها حالياً لأغراض غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات إما لزيادة رأس المال أو بغرض تأجيرها لأطراف أخرى أو بيعها في السوق المفتوح. 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، قامت المجموعة بتحويل عدد من عقاراتها الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة دفترية بلغت ٦٦ مليون درهم (٢٠١٥: لا شيء).

(ج) بيع عقارات استثمارية

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية التي بلغت قيمتها الدفترية ١٨٦.٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٩٠٥.٥٥٦ مليون درهم) مقابل مبلغ وقدره ٢٣٤.٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٦٢٣.٦ مليون درهم)، ونتج عن هذا البيع صافي أرباح بمبلغ ٧.٤٧ مليون درهم (٢٠١٥: ٧٠.٦٦ 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 كأرض 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، فالوسترز للاستشارات ش.م.ح. والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين. تقوم شركة التقييم المستقلة بتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

تم تحديد القيمة 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 حال لم يكن لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع مراعات المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة. يتم تعديل تلك القيم عندما تكون هناك اختلافات في السمات الهامة 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 مزيجاً من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية على افتراض إنجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع، وذلك بغرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المسجلة المستقلة، وفي رأيهم أن هذه الافتراضات والمنهجية تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير، مع مراعاة الظروف الاقتصادية الحالية ومستقبل السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وبالتالي، استناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح من القيمة العادلة بمبلغ ١٧٢.٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٦٦٩.٥ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

١٢ الذمم المدينة طويلة الأجل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٩٥٤	٣٦,٤٦٤	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٣٦٨,٣٦٥	٣٧٣,٣٧٨	الذمم المدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح (ب) أدناه)
-----	-----	
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	
=====	=====	

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٤,١٤١	١٠٦,١٤٠	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	
١٤,٩٥٤	٣٦,٤٦٤	المفصّل عنها في بيان المركز المالي الموحد:
٦٩,١٨٧	٦٩,٦٧٦	ذمم المحتجزات المدينة طويلة الأجل
-----	-----	الاستحقاق قصير الأجل من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (١٦)
٨٤,١٤١	١٠٦,١٤٠	
=====	=====	

(ب) الذمم المدينة من بيع عقارات

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧٢,٥٠٠	٦١٤,٥٠٠	في ٣١ ديسمبر
(٣٦,٥٥٣)	(٥٨,٥٢٨)	ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم مدينة من بيع عقارات
-----	-----	
٤٣٥,٩٤٧	٥٥٥,٩٧٢	
=====	=====	
٣٦٨,٣٦٥	٣٧٣,٣٧٨	المفصّل عنها في بيان المركز المالي الموحد:
٦٧,٥٨٢	١٨٢,٥٩٤	ذمم مدينة طويلة الأجل من بيع عقارات
-----	-----	الاستحقاق قصير الأجل من ذمم مدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح (١٦)
٤٣٥,٩٤٧	٥٥٥,٩٧٢	
=====	=====	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح (أ) ٣٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٣ الاستثمارات الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٧,٨٧٨	١٠٩,٨٢٦	في ١ يناير
١,٨٩٩	٩١,٣٣٦	الإضافات
(١٢٨,٥١٣)	(٣٠,١٩٤)	بيع استثمارات
(١,٤٣٨)	٢,٤٣١	الأرباح/ (الخسائر) من إعادة التقييم بالقيمة العادلة (راجع إيضاح ٧)
-----	-----	
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

المستوى ١:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٤,٠٤٤	١٠٥,٩٩٢	الأوراق المالية الاستثمارية
١,٨٩٩	٩١,٣٣٦	في ١ يناير
(١٢٨,٥١٣)	(٣٠,١٩٤)	الإضافات
		بيع استثمارات
(١,٤٣٨)	٣,٧٧٤	إجمالي الأرباح/ (الخسائر) - صافي:
		- في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
-----	-----	
١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	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، ويتم احتسابها بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

(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 ٢٠١٦، تبلغ القيمة العادلة لهذا الصندوق ٢.٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٣.٨ 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 ٩١.٣ مليون درهم (٢٠١٥: ١.٩ مليون درهم)، كما قامت ببيع أدوات مالية متنوعة بقيمة عادلة بلغت ٣٠.٢ مليون درهم (٢٠١٥: ١٢٨.٥ مليون درهم). بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية كما في تاريخ التقرير ١٧٠.٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١٠٦ مليون درهم).

تم رهن هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مقابل مجموعة التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها على وجه التحديد بغرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة باعتماد هذه الاستثمارات والتأكد أنه يتم الاحتفاظ بها لأغراض قصيرة الأجل. راجع أيضاً الإيضاحين ٢١ (ب) و (ج).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر النظام المتدرج للقيمة العادلة فيما يتعلق بالاستثمارات الأخرى في الإيضاحات ٣٢ (د).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

المخزون ١٤

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩,٦١٦	٥٤,٠١٦	المواد المتعلقة بالمشروعات (صافية من مخصص المواد بطينة الحركة)
٧,٦٥٥	٦,٨٦١	المخزون التجاري
٧٩٣	٦٧٠	قطع الغيار والمستهلكات
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	العقارات المحتفظ بها للبيع (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
-----	-----	
٩٠,٦٧٢	١٠١,٦٣١	
(٤٢,٦٠٨)	(٤٠,٠٨٤)	ناقصاً: العقارات المحتفظ بها للبيع والمصنفة على أنها طويلة الأجل
-----	-----	
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	
=====	=====	

(أ) العقارات المحتفظ بها للبيع

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩,٤٢٣	٤٢,٦٠٨	في ١ يناير
(٦,٨١٥)	(٤٨٥)	تكلفة العقارات المباعة
-	(٢,٠٣٩)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع الإيضاح ١١)
-----	-----	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٥ أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٦٧٥,٩٧١	٨,٠٢٠,٦٧٣	التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة
(٧,٤٥٢,٧٠٦)	(٧,٧٩٦,٤٨٩)	ناقصاً: فواتير سير العمل
-----	-----	
٢٢٣,٢٦٥	٢٢٤,١٨٤	
=====	=====	
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:
(٣,٥٧٤)	(٥,٨٦٥)	أعمال العقود قيد الإنجاز
-----	-----	الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع الإيضاح ١٩)
٢٢٣,٢٦٥	٢٢٤,١٨٤	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٦ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٤٨,٦٢٢	١,٩٦٩,٢٤٧	الأدوات المالية
٦٩,١٨٧	٦٩,٦٧٦	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة
٦٧,٥٨٢	١٨٢,٥٩٤	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٢ (أ))
		الذمم المدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح ١٢ (ب))
٢,٠٨٥,٣٩١	٢,٢٢١,٥١٧	
(١,٧٩١,٨١٣)	(١,٧٩١,٩٧٦)	ناقصاً: مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع إيضاح ٣٢ (أ))
٢٩٣,٥٧٨	٤٢٩,٥٤١	
٣٩,٤٨٥	٤٢,٢٩٩	الذمم المدينة الأخرى
٣٣٣,٠٦٣	٤٧١,٨٤٠	الإجمالي (أ)
٧,٣٨٨	٢٢,٢١٧	الأدوات غير المالية
٢٣,٣٧١	٢٨,٢٢٥	دفعات مقدمة للمقاولين
		المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات
٣٠,٧٥٩	٥٠,٤٤٢	الإجمالي (ب)
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

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

(٢) تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر الانخفاض في قيمة القروض والذمم المدينة في الإيضاح ٣٢ (أ).

١٧ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع منشآت أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الطرف ذو 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٦٨	٧٦٨	إيرادات إدارة المشروعات وإيرادات من العقود
١٠٣	-	فوائد مكتسبة من وديعة
٥٢٤	-	فوائد على السحب المصرفي على المكشوف
٣٩,٥١٩	-	فوائد على قروض لأجل
		فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٧,٤٧٨	١١,٢٩١	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٨٤	٤٨٤	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة فيما يتعلق بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٣٢ (أ) و ٣٢ (ب) على التوالي.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٨ النقد في الصندوق ولدى البنك

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٧٨	٧٧٢	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنك
٦٨,٣٦٣	٢١,٤٦٩	- في حسابات ودائع مرهونة
١٩٩,١٥٢	١٤٠,٨٩٨	- في حسابات جارية
٩٩,٥٧٥	٦١,٤٨٧	- في حسابات ودائع أخرى
-----	-----	
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	
=====	=====	

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٠,٦٠٥	٢٠٣,١٥٧	يتألف النقد وما يعادله من:
(١٧٩,٣٤٩)	(١٩٤,٧٤٠)	النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
		سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢١)
-----	-----	
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧	
=====	=====	

(ب) النقد لدى البنك في حسابات الودائع

يترتب على النقد لدى البنك في حسابات الودائع فائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية في الإيضاح ٣٢ (ج).

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠٨,٣٧٠	٣٩٢,٣٢٢	الأدوات المالية
٤١,٤٣٨	٤٦,٣٦٥	الذمم الدائنة التجارية
٦٤٢,٦٨٦	٦٦١,٨٧٠	ذمم المحتجزات الدائنة
		ذمم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (أ) أدناه)
-----	-----	
١,٠٩٢,٤٩٤	١,١٠٠,٥٥٧	الإجمالي (أ)
-----	-----	
٣,٥٧٤	٥,٨٦٥	الأدوات غير المالية
		الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٥)
-----	-----	
٣,٥٧٤	٥,٨٦٥	الإجمالي (ب)
-----	-----	
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١٠٦,٤٢٢	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)

(أ) الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥,٦٠٢	٦٥,٧١٧	تشتمل على:
٧,٢٠٦	٦,٢٥٢	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
=====	=====	مخصصات دفعات تكاليف المقاولين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى في الإيضاح ٣٢ (ب).

٢٠ السلفيات والودائع

(أ) الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٧٩٦	١٣,٢٦١	الأدوات المالية
-----	-----	ودائع ضمان
١٠,٧٩٦	١٣,٢٦١	(أ) الإجمالي
-----	-----	
١٢٣,٣٣١	١٠٢,٣٢٢	الأدوات غير المالية
-----	-----	السلفيات المتعلقة بعقود الإنشاءات
١٢٣,٣٣١	١٠٢,٣٢٢	(ب) الإجمالي
-----	-----	
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	(أ + ب) الإجمالي
=====	=====	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالسلفيات والودائع في الإيضاح ٣٢ (ب).

(ب) الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	الأدوات غير المالية
=====	=====	سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أدناه)

(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 يترتب عليها فائدة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٢ (ب) و ٣٢ (ج) على التوالي.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٩,٣٤٩	١٩٤,٧٤٠	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٣,٧٢١	-	إيصالات أمانة
-----	-----	
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	
=====	=====	

(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) التسهيل الائتماني

استفادت الشركة بمبلغ ١٣٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١٣٧.٣ مليون درهم) من تسهيل ائتماني بغرض الاستثمار في بعض الاستثمارات المالية. يترتب على هذا القرض فائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية. راجع الإيضاح ١٣.

(ج) الضمانات

يتم ضمان القروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة بموجب:

- (١) سندات أذنيه؛
- (٢) ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة؛
- (٣) استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة ١٧٠.٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١٠٦ مليون درهم) (راجع الإيضاح ١٣)؛
- (٤) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م. ("شركة تابعة") لن يتم تخفيضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- (٥) تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٦).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

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 المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٢ (ب) و ٣٢ (ج) على التوالي.

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٣٦,٩١٥	١,٣٦٤,٠٩٨	في ٣١ ديسمبر
(١٣٢,٥٧٥)	(٩٥,٣١٤)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

يترتب على القروض المصرفية طويلة الأجل فائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٣٦,٩١٥	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
١٩,٥٣٠	٦٣٠,٧٨٤	في ١ يناير
(٤٠,٢٧٥)	(٧٠٣,٦٠١)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة
-----	-----	المبالغ المسددة خلال السنة
١,٤٣٦,٩١٥	١,٣٦٤,٠٩٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(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 سدادته بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنوات السابقة، تم مد أجل سداد هذا القرض، بحيث يتم سدادته 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 العقارات؛ و
- د. شيك ضمان بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بإجراء تسوية مبكرة من خلال سداد مبلغ ٤٠ مليون درهم من القرض المصرفي طويل الأجل. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، يبلغ قيمة القرض مستحق السداد ٢٧١.٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٠٣٩.٢ مليون درهم).

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)

(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. تم ضمان هذا القرض بموجب:

- ضمان تجاري من الشركة؛
- تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وضم المحتجزات المدينة؛ و
- سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨.٢ مليون درهم.
- شيك ضمان بقيمة ٣٦٠ مليون درهم يمكن صرفه من قبل البنك في حال أي تأخر عن السداد.

(٣) بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٩.٥ مليون درهم، ويترتب على هذا القرض فائدة 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 طويل الأجل بموجب سند إذني وضمان تجاري من الشركة القابضة.

(٤) قامت الشركة خلال السنة الحالية 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 ويترتب على هذا القرض فائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يتم سداد هذا القرض على أقساط متساوية ربع سنوية عددها ٣٦ قسط وتبلغ قيمة القسط الواحد ١٥.٢٨ مليون درهم ويبدأ سداد الأقساط اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٦. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تبلغ قيمة القرض مستحق السداد ٥١٩.٤ مليون درهم. تم ضمان هذا القرض المصرفي طويل الأجل بموجب:

- رهن مسجل لعقارات ومباني؛
- ضمان من إحدى الشركات التابعة؛ و
- التنازل عن التأمين على العقارات المرهونة المشار إليها في الإيضاح (أ) أعلاه.

(٥) قامت الشركة خلال السنة الحالية بإبرام اتفاقية مع أحد البنوك وحصلت على قرض مصرفي طويل الأجل بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم لاستخدامه في تشييد "أويا"، مبنى سكني في مدينة دبي للسيارات "موتور سيتي"، ويترتب على هذا القرض فائدة وفقاً للمعدلات التجارية. يتم سداد هذا القرض على أقساط متساوية ربع سنوية عددها ١٢ قسط ويبدأ سداد الأقساط اعتباراً من سبتمبر ٢٠١٩، بعد فترة تأجيل السداد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تبلغ قيمة القرض مستحق السداد ٨٠.٨ مليون درهم. تم ضمان هذا القرض المصرفي طويل الأجل بموجب:

- رهن مسجل لأراضي؛ و
- التنازل عن حساب الضمان الخاص بالمشروع ومتطلبات أخرى لمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٣ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٠,٩٧٢	٦٠,٥٧١	في ١ يناير
١٣,٣٦٨	١٤,٦٤٢	المخصص المكون خلال السنة
(٢٣,٧٦٩)	(٢٠,٥٣٧)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
-----	-----	
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٤ رأس المال

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	المصدر والمدفوع بالكامل:
		٣,٩٧١,٧٩٦,٤٢١ سهماً (٢٠١٥: ٣,٧١١,٩٥٩,٢٧٢ سهماً)
		بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم للسهم الواحد
		أسهم الخزينة التي تم شراؤها:
		لا شيء (٢٠١٥: ١,٣٩٥,٥٦٤ سهماً)
		بقيمة اسمية تبلغ ١ درهم للسهم الواحد
(٤,٩٩٨)	-	
٣,٧٠٦,٩٦١	٣,٩٧١,٧٩٦	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تتألف أسهم رأس المال من أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوي كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغ عدد أسهم رأس المال المصرح بها للشركة ٧ مليار سهم.

وافق المساهمون خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عقد بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٦ على إصدار أسهم منحة بواقع ٧٪ كتوزيعات أرباح.

٢٥ أسهم خزينة

خلال السنة الحالية، قامت إحدى الشركات التابعة ببيع أسهم خزينة بقيمة ٥ ملايين درهم. لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد عن هذه المعاملة.

٢٦ الاحتياطات

(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 يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأسمال المدفوع للشركة. قامت الشركة خلال السنة الحالية بتحويل مبلغ ٢١.١ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٣.٥ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

(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 يصبح رصيد هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

خلال السنة الحالية والسنوات السابقة، أوصى مجلس الإدارة بعدم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٧ الاستثمارات في شركة زميلة وانتلاف مشترك

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٠,٢٦٧	١٥٥,٢٠٤	استثمار في شركة زميلة (أ) أدناه
٣٤١,٧٩٤	٣٥٤,٩٧٣	استثمار في انتلاف مشترك (ب) أدناه
-----	-----	
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	إجمالي الاستثمار في الشركة الزميلة والانتلاف 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 شركة "العقارية للاستثمار ذ.م.م.".

قامت الشركة خلال السنة ببيع ٢٠٪ من حصتها في الانتلاف 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." انتلاف مشترك وتم تصنيفها كشركة زميلة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

مع الوضع في الاعتبار التغير في حصص الملكية المبين 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٪	٣٠٪	حصة الملكية
٥٨٨,٦٤٠	٦٩٠,٥٩٦	المركز المالي:
١٣٦,٩٠٠	١٦٤,٧٤٥	الموجودات غير المتداولة
(١٨٣,٧٣٤)	(٢٤١,٨٧٠)	الموجودات المتداولة
(٦١,٢٧٢)	(٩٦,١٢٥)	المطلوبات غير المتداولة
-----	-----	المطلوبات المتداولة
٤٨٠,٥٣٤	٥١٧,٣٤٦	صافي الموجودات (١٠٠٪)
-----	-----	
٢٤٠,٢٦٧	١٥٥,٢٠٤	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
=====	=====	
١١٤,٠٦٨	١٢٢,٣١٤	الإيرادات
(٦١,١١٦)	(٨٠,١٨٨)	المصروفات
-----	-----	
٥٢,٩٥٢	٤٢,١٢٦	أرباح السنة (١٠٠٪)
-----	-----	
٢٦,٤٧٦	١٢,٦٣٨	حصة المجموعة في الأرباح
-	-	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----	
٢٦,٤٧٦	١٢,٦٣٨	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
=====	=====	

خلال السنة، لم تقم شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م. بالإعلان عن أو دفع توزيعات أرباح إلى الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٢٥ مليون درهم).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٧ الاستثمارات في شركة زميلة وانتلاف مشترك (تابع)

(ب) الانتلافات المشتركة

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

في عام ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠٪ من رأسمال "إمي كول". 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٪	٥٠٪	حصة الملكية
		المركز المالي:
١,٥٧٤,٦٨٨	١,٦٤٠,٨٣٩	الموجودات غير المتداولة
١٦٦,٤٦٤	٢٤٤,٨٦٥	الموجودات المتداولة
(٩٣١,٧٨٤)	(٩٠٨,٧١٨)	المطلوبات غير المتداولة
(١٢٥,٧٨٠)	(٢٦٧,٠٤٠)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
٦٨٣,٥٨٨	٧٠٩,٩٤٦	صافي الموجودات (١٠٠٪)
-----	-----	
٣٤١,٧٩٤	٣٥٤,٩٧٣	حصة المجموعة في صافي موجودات الانتلاف المشترك
=====	=====	
٣٠٦,١٠٨	٣٥٣,١٢٠	الإيرادات
(٢٤٨,٣٣٦)	(٢٧٩,٨٣٦)	المصروفات
-----	-----	
٥٧,٧٧٢	٧٣,٢٨٤	أرباح السنة (١٠٠٪)
-----	-----	
٢٨,٨٨٦	٣٦,٦٤٢	حصة المجموعة في الأرباح
-	-	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----	
٢٨,٨٨٦	٣٦,٦٤٢	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
=====	=====	

قامت شركة إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م. بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٥: ١٠ مليون درهم) إلى الشركة.

٢٨ 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 وجهد خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية. وفقاً لتفسير المادة رقم ١٦٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كتخصيص من الأرباح المحتجزة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٣٤,٦٠٩	٢١١,٤٢٢	الأرباح المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)
٣,٩٧١,٧٩٦,٤٢١	٣,٩٧١,٧٩٦,٤٢١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-----	-----	
٠.١١	٠.٠٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)
=====	=====	

لإحتساب ربحية السهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم كما لو كانت أسهم المنحة قد تم إصدارها في بداية سنة ٢٠١٥.

٣٠ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة

(أ) الارتباطات الرأسمالية

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة وشركاتها التابعة
		الارتباطات:
١١,٦٦٥	-	اعتمادات مستندية
٤٢,١٠١	١٦٣,٢١٠	الارتباطات الرأسمالية
=====	=====	
		الالتزامات الطارئة:
٤٤٩,٤٩١	٤٥٧,٧٩٧	خطابات ضمان
=====	=====	
		الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة
		الالتزامات الطارئة:
٣٩٦,٢٥٤	٤١١,٢٥٤	خطابات ضمان (راجع الإيضاحين (١) و (٢) أدناه)
=====	=====	

(١) تم إصدار ضمان تجاري خلال السنوات السابقة لأحد البنوك مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من قبل إميريتس ديستريكت كولينج ذ.م.م، ائتلاف مشترك.

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

(ب) الالتزامات الطارئة

تتشأ 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 ذات الصلة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣١ 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 ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاع:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع العقارات ألف درهم	
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	-	-	٤٩,٢٨٠	الإيرادات الأخرى
				الحصة من أرباح انتلاف مشترك
١,١٣٤,٨١٣	٤٩,٩٠٦	٥٨٤,٨١٣	٥٠٠,٠٩٤	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	٤٦٦	(١٤٤,٦٥٣)	٣٥٥,٦٠٩	أرباح / (خسائر) السنة
=====	=====	=====	=====	
٧,٩١٩,٤٣٠	٤٥,١٤٠	٢,٢٣٨,٥٤٩	٥,٦٣٥,٧٤١	موجودات القطاع
٥١٠,١٧٧	٣٥٤,٩٧٣	-	١٥٥,٢٠٤	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨,٤٢٩,٦٠٧	٤٠٠,١١٣	٢,٢٣٨,٥٤٩	٥,٧٩٠,٩٤٥	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
=====	=====	=====	=====	
٦١٣,١٩٩	٤٧,٧٩٠	٤٨٥,٥٧٢	٧٩,٨٣٧	٢٠١٥
٢٢,٤٦٠	-	٨٥٤	٢١,٦٠٦	إيرادات القطاع
٦٦,٧٤٧	-	-	٦٦,٧٤٧	إيرادات التمويل
٦٦٩,٤٦٣	-	-	٦٦٩,٤٦٣	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٣٧,٨٤٥	٢,٥٨٨	(٢,٨٢٣)	٣٨,٠٨٠	الأرباح من تقييم عقارات
٥٥,٣٦٢	-	-	٥٥,٣٦٢	الإيرادات الأخرى
				الحصة في أرباح انتلاف مشترك
١,٤٦٥,٠٧٦	٥٠,٣٧٨	٤٨٣,٦٠٣	٩٣١,٠٩٥	إجمالي الإيرادات
(٧٩٣,٤٥٢)	(٣١,٧٤٧)	(٧٠٥,٣٨٩)	(٥٦,٣١٦)	التكلفة المباشرة
(١٢٤,٣٥٠)	(١٧,٢٤٨)	(٦٦,١٩٣)	(٤٠,٩٠٩)	مصروفات إدارية وعمومية
(١١٢,٦٦٥)	-	(٤٠,٨٤٥)	(٧١,٨٢٠)	مصروفات التمويل
٤٣٤,٦٠٩	١,٣٨٣	(٣٢٨,٨٢٤)	٧٦٢,٠٥٠	أرباح / (خسائر) السنة
=====	=====	=====	=====	
٧,٧٠٩,٩٥٧	٣١,٠٨٥	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٣٥٥,٨٧٥	موجودات القطاع
٥٨٢,٠٦١	٣٤١,٧٩٤	-	٢٤٠,٢٦٧	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨,٢٩٢,٠١٨	٣٧٢,٨٧٩	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٥٩٦,١٤٢	إجمالي الموجودات
=====	=====	=====	=====	
٢,٩٦٩,٩٨٥	١٧,٦٣٤	٢,٣٧٩,٠٨٦	٥٧٣,٢٦٥	مطلوبات القطاع
=====	=====	=====	=====	
٥٩,٣٨٤	٢,٦٩٥	٤,٦١٧	٥٢,٠٧٢	مصروفات رأسمالية
١٤,٩١٧	٢,٣١٦	٩,٧٦٧	٢,٨٣٤	الاستهلاك
=====	=====	=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. بينما تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٣. يوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها العادلة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القروض والذمم المدينة	أخرى بالتكلفة المطفأة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
الموجودات المالية					
١٢	-	٤٠٩,٨٤٢	-	٤٠٩,٨٤٢	٤٠٩,٨٤٢
الذمم المدينة طويلة الأجل					
١٣	١٧٣,٣٩٩	-	-	١٧٣,٣٩٩	١٧٣,٣٩٩
الاستثمارات الأخرى					
١٦	-	٤٧١,٨٤٠	-	٤٧١,٨٤٠	٤٧١,٨٤٠
الذمم المدينة التجارية والأخرى					
١٧	-	١٢,٦٧٦	-	١٢,٦٧٦	١٢,٦٧٦
المستحق من أطراف ذات علاقة					
١٨	-	٢٢٤,٦٢٦	-	٢٢٤,٦٢٦	٢٢٤,٦٢٦
النقد في الصندوق ولدى البنك					
الإجمالي					
	١٧٣,٣٩٩	١,١١٨,٩٨٣	-	١,٢٩٢,٣٨٣	١,٢٩٢,٣٨٣
	=====	=====	=====	=====	=====
إجمالي المطلوبات					
١٩	-	-	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧
الذمم الدائنة التجارية والأخرى					
٢٠ (١)	-	-	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١
ودائع ضمان					
١٧	-	-	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦
المستحق لأطراف ذات علاقة					
٢١	-	-	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠
قروض مصرفية قصيرة الأجل					
٢٢	-	-	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨
قروض مصرفية طويلة الأجل					
الإجمالي					
	-	-	٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢
	=====	=====	=====	=====	=====

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ الأدوات المالية (تابع)

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	أخرى بالتكلفة المطفاة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
الموجودات المالية					
١٢	-	٣٨٣,٣١٩	-	٣٨٣,٣١٩	٣٨٣,٣١٩
١٣	١٠٩,٨٢٦	-	-	١٠٩,٨٢٦	١٠٩,٨٢٦
١٦	-	٣٣٣,٠٦٣	-	٣٣٣,٠٦٣	٣٣٣,٠٦٣
١٧	-	٩,٥٤٩	-	٩,٥٤٩	٩,٥٤٩
١٨	-	٣٦٨,٩٦٨	-	٣٦٨,٩٦٨	٣٦٨,٩٦٨
الإجمالي					
	١٠٩,٨٢٦	١,٠٩٤,٨٩٩	-	١,٢٠٤,٧٢٥	١,٢٠٤,٧٢٥
إجمالي المطلوبات					
١٩	-	-	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤
٢٠ (١)	-	-	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦
١٧	-	-	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١
٢١	-	-	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠
٢٢	-	-	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥
	-	-	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
الإجمالي					
	-	-	٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ 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:

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	١٢	الذمم المدينة طويلة الأجل
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	١٣	الاستثمارات الأخرى
٣٣٣,٠٦٣	٤٧١,٨٤٠	١٦	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	١٧	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦٧,٠٩٠	٢٢٣,٨٥٤	١٨	النقد لدى البنك
-----	-----		
١,٢٠٢,٨٤٧	١,٢٩١,٦١١		
=====	=====		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ٣٧٣.٤ مليون درهم (٢٠١٥ : ٣٤٩.٤ مليون درهم) من بيع عقار وتحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها كضمان من قبل المجموعة ٣٧٣.٤ مليون درهم تقريباً (٢٠١٥ : ٣٤٩.٤ مليون درهم).

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي أعمار الذمم المدينة التجارية / ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) في تاريخ التقرير:

٢٠١٥	٢٠١٦	المخصص	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٦٦,٧٨٨	-	٦١٢,٩٥١	لم تتجاوز موعد استحقاقها
٤٢٥	٤٣,١١١	٤٢٥	٤٦,٣٨٥	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ١ - ٩٠ يوماً
١,٩٦٠	٧٠,٣٣٦	١,٩٦٠	٧١,٠١٩	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٩١ - ٣٦٥ يوماً
١,٧٨٩,٤٢٨	١,٨٨٨,٤٧٥	١,٧٨٩,٥٩١	١,٧٩٤,٨٦٤	أكثر من سنة
-----	-----	-----	-----	
١,٧٩١,٨١٣	٢,٤٦٨,٧١٠	١,٧٩١,٩٧٦	٢,٥٢٥,٢١٩	الإجمالي
=====	=====	=====	=====	

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩٤,٨٢٣	١,٧٩١,٨١٣	في ١ يناير
٧٥٠	١,٥٠٠	المخصص المكون خلال السنة (راجع الإيضاح ٨)
(٣,٧٦٠)	(١,٣٣٧)	المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
-----	-----	
١,٧٩١,٨١٣	١,٧٩١,٩٧٦	في ٣١ ديسمبر (راجع الإيضاح ١٦)
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ 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 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	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢١	١٩٤,٧٤٠	٢٠٤,٤٧٧	٢٠٤,٤٧٧	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٢	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٦٣٦,٩١٨	١١٤,٣٧٧	١,٥٢٢,٥٤١
الإجمالي		٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٩٥٩,٥٩٩	١,٤٣٧,٠٥٨	١,٥٢٢,٥٤١
٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
الأدوات المالية غير المشتقة					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٩	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	-
ودائع ضمان	٢٠ (١)	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	-
المستحق لأطراف ذات علاقة	١٧	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١	-
قروض مصرفية قصيرة الأجل	٢١	١٨٣,٠٧٠	١٩٢,٢٢٤	١٩٢,٢٢٤	-
قروض مصرفية طويلة الأجل	٢٢	١,٤٣٦,٩١٥	١,٧٢٤,٢٩٨	١٥٩,٠٩٠	١,٥٦٥,٢٠٨
ذمم دائنة طويلة الأجل		١,٠٠٠	١,٠٠٠	-	١,٠٠٠
الإجمالي		٢,٧٢٩,٥٨٦	٣,٠٢٦,١٢٣	١,٤٥٩,٩١٥	١,٥٦٦,٢٠٨

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

تعرض 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 لمالية التي تخضع لفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
النقد لدى البنك - في حسابات ودائع (راجع الإيضاح ١٨)	٨٢,٩٥٦	١٦٧,٩٣٨
	=====	=====

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 أية موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالتالي، فإن أي تغير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(٢) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
١,٤٣٦,٩١٥	١,٣٦٤,٠٩٨	القروض المصرفية قصيرة الأجل (راجع الإيضاح ٢١)
-----	-----	القروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاح ٢٢)
١,٦١٩,٩٨٥	١,٥٥٨,٨٣٨	
=====	=====	

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 المرسلة، ويُفترض أن جميع المتغيرات الأخرى ستبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية	
الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	النقص بمقدار ١٠٠ نقطة
أساس	أساس
ألف درهم	ألف درهم
(١٥,٥٨٨)	١٥,٥٨٨
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(١٦,٢٠٠)	١٦,٢٠٠
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(د) النظام المدرج 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 كاسعار) 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)

٣٢ الأدوات المالية (تابع)

(د) النظام المتدرج للقيمة العادلة (تابع)

لدى المجموعة استثمارات أخرى وعقارات استثمارية يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً الإيضاح ١٣.

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦		
الاستثمارات الأخرى	١٧٠,٩٠٨	٢,٤٩١
=====	=====	=====
٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
الاستثمارات الأخرى	١٠٥,٩٩٢	٣,٨٣٤
=====	=====	=====

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

٣٣ 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 الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، الذي يشمل فترة ١٢ 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 الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتدفقات النقدية لاثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. قد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثرها 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 ملائمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الاعتراف بالإيرادات من العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل كافة مخاطر وامتنيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتنيازات 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)

التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

٣٣

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 أية بيانات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم تكوين 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 الانخفاض في 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 التي تظل غير مباعة كما في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسارة محددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق.

الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة ومصرفات الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بصورة سنوية. قامت المجموعة بإجراء مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ولم تشر 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 باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في ٢٠٠٣). يتضمن الإيضاح 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 أية معطيات ملحوظة تشير إلى إمكانية بيع منتج ما في المستقبل وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل التقديرات الموضوعة من قبل الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

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 الموضوعة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

المخصصات للذمم 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 والمستحق من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام للتحقق مما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض معقول يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم تكوين مخصص عندما يكون هناك احتمال وقوع خسارة أو حدث يُعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على تدني القدرة على تحصيل التدفقات النقدية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٣ 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 التغير على أنه تغير في التقديرات وعليه سوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بصورة جوهريّة في المستقبل.

٣٤ الأرقام المقارنة

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

٣٥ الأسهم التي تم شراؤها خلال السنة

لم تقم المجموعة بشراء أية أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: لا شيء).