

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

البيانات المالية المرحلية  
الموجزة الموحدة (غير مدققة)  
٣٠ يونيو ٢٠١٧

# الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)  
٣٠ يونيو ٢٠١٧

صفحات	المحتويات
٢ - ١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٤ - ٣	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد
٥	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
١٦ - ٨	إيضاحات

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد  
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١  
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة  
هاتف ٤٠٣٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس ١٥١٥ ٣٣٠ (٤) +٩٧١

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

### مقدمة

لقد تم تكليفنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، التي تتألف من:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٧؛
- بيان الإيرادات الشاملة الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٧؛
- بيان المركز المالي الموجز الموحد كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧؛
- بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧؛
- بيان التغييرات في حقوق الملكية الموجز الموحد لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تتحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### نطاق المراجعة

تتحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". إلا أنه بسبب الأمور المبينة في فقرة أساس عدم التعبير عن استنتاج أدناه، لم نتمكن من التعبير عن استنتاج بناءً على المراجعة.

الاتحاد العقارية ش.م.ع.  
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة  
البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
٣٠ يونيو ٢٠١٧

### أساس عدم التعبير عن استنتاج

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، أظهرت الشركة وجود شبهة معاملة غير نظامية ("المعاملة الغير نظامية المشتبه بها") وقامت بالإبلاغ عنها إلى الهيئة التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة الغير نظامية المشتبه بها بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها الاعتراف بأرباح تقييم بالقيمة العادلة لعقارات استثمارية. هذا وقد تم إطلاعنا على معلومات جديدة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ تشير إلى أنه في وقت المعاملة المذكورة أعلاه لم يكن لدى الشركة سند كافي يؤكد ملكيتها لهذا الأصل. نتيجة لذلك، قامت الشركة بإعادة بيان معلومات المقارنة التي تم عرضها في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧. نظراً لأهمية هذا الأمر، قامت الشركة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر وأية أمور أخرى مترتبة على هذه المعاملة الغير نظامية المشتبه بها. لا تزال تحقيقات المحاسب العدلي الخارجي مستمرة كما في تاريخ إصدار تقريرنا. نظراً لعدم ظهور نتيجة هذه التحقيقات، لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت هناك تعديلات ضرورية على المبالغ المبينة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

علاوة على ذلك، كما هو مبين في الإيضاح ٧ حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، قامت الشركة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ بإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع موتور سيتي. بناءً على ذلك، قامت الشركة بمراجعة إمكانية التوزيع المستقبلي لإجمالي المساحة الطابقيّة المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة. تتضمن الخطة الرئيسية المحدثة مساحة طابقيّة إجمالية أقل من المساحة الطابقيّة الإجمالية المعترف بها سابقاً. مع الأخذ بعين الاعتبار تقليل إجمالي المساحة الطابقيّة المذكور أعلاه وانخفاض القيمة العادلة لمحفظه أراضي المجموعة، قام مجلس إدارة الشركة بتسجيل خسائر تقييم بالقيمة العادلة بلغت ٢,٠٧٠ مليون درهم ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد.

### عدم التعبير عن استنتاج

نظراً لأهمية الأمور الموضحة في فقرة أساس عدم التعبير عن استنتاج أعلاه، لم نتمكن من التعبير عن استنتاج حول البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس  
رقم التسجيل: ٩٦٨  
دبي، الإمارات العربية المتحدة  
التاريخ: ١٤ أغسطس ٢٠١٧

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٤,٤٢٥	٥٨,٥٤٢	١٦	إيرادات إدارة وبيع العقارات
٢٨٤,٥٥٢	١٨٧,٤٩٢	١٦	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
٨,٦٨٠	-		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٨,٤٠٢	١٣,٩٣٩	٥	الحصة من أرباح شركات زميلة وائتلافات مشتركة
١٦٥,٦٧٠	(٢,٠٧٠,٧٣٣)	٧	(الخسائر)/الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
١٢,٣٤١	٩,٦١٤		إيرادات التمويل
٦٩,٢٣٢	١٣٨,٢١١	٦	إيرادات أخرى
٥٩٣,٣٠٢	(١,٦٦٢,٩٣٥)		إجمالي الإيرادات
(٣٩٦,٤٧٣)	(٤٨٧,٩٧٦)	١٦ و ١	التكاليف المباشرة
(٦٠,٤٤٥)	(٦٠,٦٥٢)	١٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(٢٢,٥٥٠)	(٣٢,٢٩٩)	١٦	مصروفات التمويل
١١٣,٨٣٤	(٢,٢٤٣,٨٦٢)		(خسائر)/أرباح الفترة المنسوبة لمساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
١١٣,٨٣٤	(٢,٢٤٣,٨٦٢)		إجمالي (الخسائر)/الإيرادات الشاملة للفترة
٠.٠٢٧	(٠.٥٢٣)	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد (غير مدقق)  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٨,١٠٤	٣٩,٨٠١	١٦	إيرادات إدارة وبيع العقارات
١٥٢,٨٧٨	٨٥,٧٨٦	١٦	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
١,٨٨٠	-		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٤,١٧٤	٨,٨٢٠	٥	الحصة من أرباح شركات زميلة وائتلافات مشتركة
١٦٤,٦١٦	(٢,٠٧٠,٧٣٣)	٧	(الخسائر)/الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
٦,٧٠١	٢,١٣٤		إيرادات التمويل
٢١,٥٤٠	٤,١٤٤	٦	إيرادات أخرى
٣٧٩,٨٩٣	(١,٩٣٠,٠٤٨)		إجمالي الإيرادات
(٢٦٧,١٩٣)	(٣٠٧,٩١٥)	١٦ و ١٨	التكاليف المباشرة
(٣٢,٧٤١)	(٣١,٨٦٤)	١٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(٨,٢١٦)	(١٦,٥٠١)	١٦	مصروفات التمويل
٧١,٧٤٣	(٢,٢٨٦,٣٢٨)		(خسائر)/أرباح الفترة المنسوبة لمساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
٧١,٧٤٣	(٢,٢٨٦,٣٢٨)		إجمالي (الخسائر)/الإيرادات الشاملة للفترة
٠.٠١٧	(٠.٥٣٣)	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة


بيان المركز المالي الموجز الموحد (غير مدقق)

في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

مدققة	مدققة	غير مدققة		
١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٧	ألف درهم	إيضاح
معاد بياناتها	معاد بياناتها			
ألف درهم	ألف درهم			
٢٩٥	٢٩٥	٢٩٥		
٨٦,٥٧٢	١٤٥,٧٧٨	١٣٩,١٥٧		
٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	٣,٦٠٨,٠٩١	٧	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	٢٤,٧٩٣	٩	
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	٥٢٠,١١٦	٥	
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	٣٣٩,٧٩١	١٠	
٦,٦٦١,٥٣٥	٦,٧٠١,٦١٣	٤,٦٣٢,٢٤٣		
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	٥٣,١٩٣	١٢	
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	٣٧,٩٩٦		
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	٢١٣,٣١٤		
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	٤٥٦,٧٣٠	١٠	
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	٢٦,٠٩٦		
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	٢٠٨,٣٧٠		
١,١٢٧,٠٦٨	١,٢٢٤,٥٧٩	٩٩٥,٦٩٩		
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٦٢٧,٩٤٢		
=====	=====	=====		
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	٤,٢٨٩,٥٤٠		
(٤,٩٩٨)	-	-	١٤	
٣٠,٥٠٥	٣٢٦,٦٤٧	٣٢٦,٦٤٧		
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	-		
٤٩٢,٤٥٥	٤٢٢,٨٩٨	(١,٨٢٥,٠١١)		
٤,٨١٨,٦١٨	٥,٠٣٥,٠٣٨	٢,٧٩١,١٧٦		
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	١,٢٧٣,٦٤٨		
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	٤٣,٠٨٠		
١,٠٠٠	-	-		
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	٤٣,٨٢٢		
١,٤١٨,٨٣٤	١,٣٧٤,٧٠٩	١,٣٦٠,٥٥٦		
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١٠٦,٤٢٢	١,١٥٧,٨٦١		
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	١١١,٣٨٦		
٥,٣١١	٤,٣٨٦	-		
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	١١١,٦٤٩		
١٣٢,٥٧٥	٩٥,٣١٤	٩٥,٣١٤		
١,٥٥١,١٥١	١,٥١٦,٤٤٥	١,٤٧٦,٢١٠		
٢,٩٦٩,٩٨٥	٢,٨٩١,١٥٤	٢,٨٣٦,٧٦٦		
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٦٢٧,٩٤٢		
=====	=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالنيابة عن مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٧.

  
المدير العام

  
عضو مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

# الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

فترة الستة أشهر المنتهية في  
٣٠ يونيو

٢٠١٦ ٢٠١٧  
ألف درهم ألف درهم

١١٣,٨٣٤ (٢,٢٤٣,٨٦٢)

٧,١٩٩ ٦,٦٥٧

(٨,٦٨٠) -

(١٦٥,٦٧٠) ٢,٠٧٠,٧٣٣

(١٨,٤٠٢) (١٣,٩٣٩)

(١٤,١٣٩) -

- ١٥,٠٠٠

(١٢,٣٤١) (٩,٦١٤)

٢٢,٥٥٠ ٣٢,٢٩٩

-----

(٧٥,٦٤٩) (١٤٢,٧٢٦)

٣٦,٥٠٤ ٧,٠٠١

(١٣,٩١٣) ٨,٥٥١

(١٠,٣٩٤) ١٦,٧٣٥

(٧٧,١٥٩) ٦٥,٣٠٢

٤٨٠ (١٣,٤٢٠)

(٣٥٥) -

٥٢,٥٨١ ٦٦,٧٣٠

(١٠,٢٥٦) (٤,١٩٧)

٦,٢٩٥ (٤,٣٨٦)

٢,٠٤٦ (١٠,٨٤٨)

-----

(٨٩,٨٢٠) ٥١,٧٩٢

-----

(٢,٥١٨) (٤,٨٣٩)

(٥٢,٦٤٦) (٨٣,٣٨٧)

١٠,٠٠٠ ٤,٠٠٠

١٥,٠٠٠ ٤,٨٠٣

١٠٨,١٨٠ -

١٢,٣٤١ ٩,٦١٤

٧,٢٩٩ ١٢٠,٢٠٦

٣٩,٩٧١ ٣٩,٨٦٢

-----

١٣٧,٦٢٧ ٩٠,٢٥٩

-----

(٥٥,٩٤٤) ٤,٨٦٤

(٣,٧٢١) -

(٢٢,٥٥٠) (٣٢,٠٤٩)

- (٨,١٦٩)

-----

(٨٢,٢١٥) (٣٥,٣٥٤)

-----

(٣٤,٤٠٨) ١٠٦,٦٩٧

١٢١,٢٥٦ ٨,٤١٧

-----

٨٦,٨٤٨ ١١٥,١١٤

=====

=====

## الأنشطة التشغيلية

(خسائر)/أرباح الفترة

تعديلات لـ:

الإستهلاك

الأرباح من بيع عقارات استثمارية

(الخسائر)/الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة

الحصة من أرباح شركات زميلة وانتلافات مشتركة

الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

مخصص المواد بطيئة الحركة

إيرادات التمويل

مصروفات التمويل

الخسائر التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل

التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل

التغير في المخزون

التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز

التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل

التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى

التغير في الدفعات المقدمة والودائع

التغير في المستحق لأطراف ذات علاقة

التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافي)

صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

## الأنشطة الاستثمارية

الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات

الإضافات إلى العقارات الاستثمارية

إيرادات توزيعات الأرباح

المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

المتحصلات من بيع عقارات استثمارية

إيرادات الفوائد

التغير في الاستثمارات الأخرى (صافي)

التغير في الودائع لدى البنوك

صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية

## الأنشطة التمويلية

صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

صافي الحركة في إيصالات الأمانة

الفوائد المدفوعة

التغير في المبالغ المستلمة مقدماً من بيع عقارات

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما يعادله

النقد وما يعادله في بداية الفترة

النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.



## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد (غير مدقق)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

الإجمالي ألف درهم	(الخسائر المتراكمة)/الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخبزينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٥,٣٢٢,٠٣٣	٩٩٥,٨٧٠	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩	في ١ يناير ٢٠١٦ (المبينة سابقاً)
(٥٠٣,٤١٥)	(٥٠٣,٤١٥)	-	-	-	-	إعادة البيان (راجع الإيضاح ٧)
٤,٨١٨,٦١٨	٤٩٢,٤٥٥	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩	في ١ يناير ٢٠١٦ (معاد بيانها)
١١٣,٨٣٤	١١٣,٨٣٤	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	(٢٥٩,٨٣٧)	-	-	-	٢٥٩,٨٣٧	إصدار أسهم منحة
٤,٩٩٨	-	-	-	٤,٩٩٨	-	بيع أسهم خبزينة (راجع الإيضاح ١٤)
٤,٩٣٧,٤٥٠	٣٤٦,٤٥٢	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	-	٣,٩٧١,٧٩٦	في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (غير مدققة)
٥,٠٣٥,٠٣٨	٤٢٢,٨٩٨	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦	في ١ يناير ٢٠١٧ (مدققة)
(٢,٢٤٣,٨٦٢)	(٢,٢٤٣,٨٦٢)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
-	(٣١٧,٧٤٤)	-	-	-	٣١٧,٧٤٤	إصدار أسهم منحة
-	٣١٣,٦٩٧	(٣١٣,٦٩٧)	-	-	-	تحويل الاحتياطي العام
٢,٧٩١,١٧٦	(١,٨٢٥,٠١١)	-	٣٢٦,٦٤٧	-	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

# الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات  
(تشكل جزءاً من البيانات المالية المرحلية الموجزة 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 العنوان المسجل للشركة 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، وتنفيذ الخدمات المتعلقة بالعقارات بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، والعمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في شركات زميلة وائتلافات مشتركة.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ معظم الأعمال والأنشطة الاستثمارية الهامة للمجموعة في الأراضي والعقارات والأوراق المالية والأدوات المشتقة المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية جوهرية متعلقة بالأراضي والعقارات والأوراق المالية والأدوات المشتقة المالية.
- ٢ **أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة**

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". لقد تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة، المبينة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة وهو أيضاً العملة الرسمية للمجموعة، مقرباً لأقرب عدد صحيح بالألف، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأوراق المالية الرانجة التي يتم بيان كل منها بالقيم العادلة.

يتعين قراءة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- ٣ **التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة**

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها المطبقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- ٤ **إدارة المخاطر المالية**

إن أهداف وسياسات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك الأهداف والسياسات المبينة في البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- ٥ **الحصة من أرباح شركات زميلة وائتلافات مشتركة**

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، بلغت حصة المجموعة من خسائر "العقارية للاستثمار ذ.م.م" مبلغ ٠.٦ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: أرباح بقيمة ٤ مليون درهم) كما بلغت حصتها من أرباح "إميريتس ديستريكت كورولنج ذ.م.م" مبلغ ١٤.٦ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: ١٤.٤ مليون درهم).
- ٦ **الإيرادات الأخرى**

تتمثل الإيرادات الأخرى للفترة بصورة رئيسية في الادخار الإيجابي نتيجة تسوية مطلوبات مع مقاولي بعض المشروعات وعكس المخصصات ذات الصلة وبيع منتجات راكدة وبطيئة الحركة.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

العقارات الاستثمارية			
غير مدققة	غير مدققة	مدققة	غير مدققة
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٥٩٥,٤٣٧	٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٩٠٧,٨٧٩
٨٣,٣٨٧	٥٢,٦٤٦	١٠٦,٦٦٤	٤٩,٧١٨
-	(٩٩,٥٠٠)	(١٨٦,٧٥٠)	(٥٥٦,٩٦٥)
-	٢,٠٣٩	٢,٠٣٩	-
(٢,٠٧٠,٧٣٣)	١٦٥,٦٧٠	١٧٢,٧٦٦	٦٦٩,٤٦٣
-	-	-	(٥٠٣,٤١٥)
-	(٤,٧٦٢)	(٦٥,٩٦٢)	-
٣,٦٠٨,٠٩١	٥,٦٨٢,٧٧٣	٥,٥٩٥,٤٣٧	٥,٥٦٦,٦٨٠
=====	=====	=====	=====

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 المستويات المختلفة للنظام المتدرج للقيمة العادلة، راجع الإيضاح رقم ١٥.

### ١-٧ خسائر تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

في حال لم يكن لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع مراعاة المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة مع الوضع بعين الاعتبار الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة وحولها. يتم تعديل تلك القيم بناءً على الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

يتم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام منهجية القيمة المتبقية والتي تتضمن كل من طريقة الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أنه تم إنجازها كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع 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 الوضع بعين الاعتبار ما ذكر أعلاه وخاصة الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة تقع في نفس منطقة محفظة أراضي المجموعة وما حولها علاوة على قطع الأراضي قيد التطوير المتوفرة حالياً، ترى شركة التقييم والإدارة أن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار الأراضي. علاوة على ذلك، فإن أعمال التطوير للعقارات التي تقع في نفس منطقة محفظة أراضي المجموعة وما حولها من أجل طرحها في سوق العقارات قد أدت إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار العقارات المطورة وكذلك أسعار الأراضي. نتيجة لذلك، من المتوقع أن تزيد مخاطر هامش التطوير عند شراء قطعة أرض مقارنة بسنة ٢٠١٦. وقد أدت هذه العوامل إلى انخفاض القيمة العادلة لمحفظه أراضي المجموعة.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧ العقارات الاستثمارية (تابع)

١-٧ خسائر تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

حددت شركة التقييم المستقلة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٣,٦٠٨ مليون درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧. وعليه، وبناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بخسائر القيمة العادلة بمبلغ ٢,٠٧٠ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: أرباح تقييم بمبلغ ١٦٦ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد. تشمل خسائر القيمة العادلة البالغة ٢,٠٧٠ مليون درهم على خسائر تقييم إجمالي المساحة الطابقيّة بمبلغ ٦٩٠ مليون درهم (انظر التفاصيل أدناه) والتغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ ١,٣٨٠ مليون درهم.

استناداً إلى مدى الحركة في الافتراضات الجوهرية المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مثل عرض قطع أراضي جديدة ومخاطر هامش التطوير والتغير في حركة السوق، فإن القيمة العادلة لتلك الموجودات قد تنخفض / ترتفع بصورة جوهرية.

٢-٧ خسائر تقييم إجمالي المساحة الطابقيّة

كما في ١ يناير ٢٠١٧، كانت الشركة تمتلك مساحة طابقيّة إجمالية حوالي ١٤ مليون قدم مربع للتطوير في مشروع موتورسيّتي. نظراً للزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها، قامت الشركة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ بتعيين استشاري خارجي مستقل لمراجعة وإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع موتورسيّتي. مع الوضع بعين الاعتبار البنية التحتية وخطة التطوير الرئيسية المعتمدة من بلدية دبي، أوضح الاستشاري الخارجي المستقل أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام حوالي ١٢ مليون قدم مربع فقط من إجمالي المساحة الطابقيّة المتاحة والمخصصة لأغراض سكنية، تجزئة وتجارية في قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيّتي. كما أوصى الاستشاري الخارجي المستقل أنه في حالة رغبة الشركة في استخدام المساحة المتبقية من إجمالي المساحة الطابقيّة المقدره بحوالي ٢ مليون قدم مربع، فإنه يتعين على الشركة دراسة التكاليف التجارية الإضافية ومدى إمكانية الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة لتطوير هذه المساحة الطابقيّة الإجمالية الإضافية.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة إمكانية استخدام هذه المساحة الطابقيّة الإجمالية الإضافية وقاموا بدراسة تأثير ذلك على قطع الأراضي الخاصة بالشركة في المستقبل دون التنازل عنها. يرى أعضاء مجلس إدارة الشركة أنه مع الوضع بعين الاعتبار عوامل السوق المذكورة أعلاه أنه من المرجح أن تحقق خطة التطوير الرئيسية المحدثة أعلى قيمة ولذلك اعتمد مجلس الإدارة هذه الخطة لتقديمها إلى الجهات التنظيمية المختصة لمراجعتها واعتمادها. وعليه، قام مجلس إدارة الشركة بتحديد قيمة المساحة الطابقيّة الإجمالية الإضافية البالغة حوالي ٢ مليون قدم مربع بقيمة صفر كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ وقام في المقابل بتسجيل خسائر تقييم بالقيمة العادلة بلغت ٦٩٠ مليون درهم ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد للفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

استناداً إلى مدى التغير في الافتراضات المستخدمة في إعداد خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيّتي والموافقات المطلوبة من الجهات التنظيمية، فإن تقييم المساحة الإضافية من المساحة الطابقيّة الإجمالية بالقيمة العادلة قد يؤدي إلى ارتفاع القيمة العادلة لتلك الموجودات.

٣-٧ إعادة البيان المتعلقة بشبهة معاملة غير نظامية وخطأ تم تحديده

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، اكتشف مجلس إدارة الشركة شبهة معاملة غير نظامية وقام بالإبلاغ عنها إلى الهيئة التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة الغير نظامية بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها الاعتراف بأرباح إعادة تقييم لمساحة قدرها ١.٦٧ مليون قدم مربع من المساحة الطابقيّة الإجمالية دون أن يكون لدى الشركة سند كافٍ يؤكد ملكيتها لها. تم تحديد ذلك استناداً إلى دليل جديد تم تحديده من قبل مجلس إدارة الشركة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

بناءً على ما سبق، قامت الشركة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر. كما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، لا تزال التحقيقات مستمرة. قرر مجلس إدارة الشركة تصحيح وإعادة بيان معلومات المقارنة لهذه المعاملة الغير نظامية المشتبه بها كما هو مبين في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما ٣٠ يونيو ٢٠١٧. ترتب على إعادة البيان تخفيض الأرباح المحتجزة الافتتاحية بقيمة ٥٠٣ مليون درهم وتخفيض مماثل للعقارات الاستثمارية. لم يكن لإعادة البيان تأثير نقدي وتعلق الأمر بالاعتراف بأرباح إعادة تقييم غير محققة. إن احتمالية إجراء تسويات إضافية لا تزال غير معروفة لحين صدور نتائج التحقيقات.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٨ التكلفة المباشرة

### مخصص أعمال المقاولات

قرر مجلس إدارة الشركة إغلاق، من خلال تخفيض تدريجي لحجم أعمالها، "ثيرمو ذ.م.م"، شركة تابعة للشركة تقوم بتنفيذ أعمال المقاولات. قام مجلس إدارة الشركة بمساعدة محامين مستقلين بمراجعة وتقييم المخاطر المتعلقة بأعمال المقاولات لدى المجموعة. بناءً على هذه المراجعة والمطالبات السابقة الناشئة، قامت الإدارة برصد مخصص بقيمة ٤٧ مليون درهم مقابل الأعمال قيد الإنجاز ومقابل بعض ندم العقود والمحتجزات المدينة. علاوة على ذلك، وبناءً على تقدير المطالبات المستقبلية وتقييم الاسترداد المتوقعة بضمانات حسن الأداء والضمانات المدفوعة مقدماً مقابل المشاريع (التي لم يتم إصدار شهادة التسليم النهائية الخاصة بها حتى الآن)، فقد تم تكوين مخصص بقيمة ١٤٩ مليون درهم.

٩ المخزون

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٦	١ يناير ٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٠,٠٨٤	٤٢,٦٠٨	٤٢,٦٠٨	٤٩,٤٢٣
(١٥,٢٩١)	(٤٨٥)	-	(٦,٨١٥)
-	(٢,٠٣٩)	(٢,٠٣٩)	-
٢٤,٧٩٣	٤٠,٠٨٤	٤٠,٥٦٩	٤٢,٦٠٨
=====	=====	=====	=====

الرصيد الافتتاحي  
تكلفة العقارات المباعة  
المحول إلى العقارات الاستثمارية  
(راجع إيضاح ٧)

الرصيد الختامي

١٠ الندم المدينة التجارية والأخرى

فيما يلي فترات استحقاق الندم المدينة التجارية/ ندم العقود المدينة وندم المحتجزات المدينة (بما في ذلك الندم المدينة طويلة الأجل) كما في تاريخ التقرير:

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٦	١ يناير ٢٠١٦
الإجمالي المخصص	الإجمالي المخصص	الإجمالي المخصص	الإجمالي المخصص
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٣١,٨٨١	٦١٢,٩٥١	٦١٢,٩٥١	٤٦٦,٧٨٨
١٠١,٢٩٨	٤٦,٣٨٥	٤٦,٣٨٥	٤٢٥
٧١,٨٨٩	٧١,٠١٩	٧١,٠١٩	٧٠,٣٣٦
١,٨٠٠,٠٦٩	١,٧٩٤,٨٦٤	١,٧٨٩,٥٩١	١,٧٨٩,٤٢٨
١,٧٩٠,٢١٨	١,٧٩٤,٨٦٤	١,٧٩٠,٢١٨	١,٧٩٠,٢١٨
٢,٥٠٥,١٣٧	٢,٥٢٥,٢١٩	٢,٥٢٥,٢١٩	٢,٤٦٨,٧١٠
١,٧٩١,٨٣١	١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩١,٨١٣
=====	=====	=====	=====

غير متأخرة السداد  
متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوماً  
متأخرة السداد من ٩١ - ٣٦٥ يوماً  
متأخرة السداد لأكثر من سنة

يرى مجلس الإدارة وإدارة الشركة أن المخصص الحالي للديون المشكوك في تحصيلها مناسب، وأن المبالغ المتبقية قابلة للتحويل بالكامل.

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

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

غير مدققة	مدققة	مدققة	الرصيد الافتتاحي
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١ يناير ٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩١,٨١٣	١,٧٩٤,٨٢٣	الرصيد الافتتاحي
٢٥٠	١,٥٠٠	٧٥٠	المخصص خلال الفترة/ السنة
(٣٩٥)	(١,٣٣٧)	(٣,٧٦٠)	المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال الفترة/ السنة
-----	-----	-----	
١,٧٩١,٨٣١	١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩١,٨١٣	الرصيد الختامي
=====	=====	=====	

### ١١ 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. يتم تنفيذ تلك المعاملات وفقاً للأسعار المتفق عليها. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها بصورة منفصلة في موضع آخر ضمن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

#### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

غير مدققة	غير مدققة	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٣٠ يونيو ٢٠١٦	٣٠ يونيو ٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩٢٨	٣,٣٥٩	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
١٥٩	١٩٢	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

### ١٢ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

قامت الشركة بالاستثمار في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، قامت الشركة باستثمارات إضافية بلغت ١٨.٣ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: لا شيء)، كما قامت ببيع أدوات مالية بقيمة عادلة بلغت ١٣٩.٧ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: ٤.٨ مليون درهم). بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية كما في تاريخ التقرير مبلغ ٥٠.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٧٠.٩ 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 بالموافقة على هذه الاستثمارات والتأكيد أنه يتم الاحتفاظ بها لأغراض قصيرة الأجل.

علاوة على ذلك، لدى المجموعة استثمار في صندوق عقاري بمبلغ ٢.٥ مليون درهم (٣٠ يونيو ٢٠١٦: ٣.٨ مليون درهم).

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ١٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

غير مدققة		غير مدققة		
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧		
٧١,٧٤٣	(٢,٢٨٦,٣٢٨)	١١٣,٨٣٤	(٢,٢٤٣,٨٦٢)	صافي الأرباح المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠.٠١٧	(٠.٥٣٣)	٠.٠٢٧	(٠.٥٢٣)	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ و ٣٠ يونيو ٢٠١٦ بأثر رجعي بحيث يتضمن أسهم المنحة التي وافق عليها المساهمون خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عُقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٧.

### ١٤ أسهم الخزينة

خلال السنة السابقة، قامت إحدى الشركات التابعة ببيع أسهم خزينة بمبلغ ٥ مليون درهم. لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من هذه المعاملة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

### ١٥ 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. 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. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها العادلة للفترات الحالية والمقارنة:

المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		أخرى بالتكلفة المطفأة		القيمة العادلة	القيمة الدفترية
ألف درهم		ألف درهم		ألف درهم	ألف درهم
٣٠ يونيو ٢٠١٧					
<b>الموجودات المالية</b>					
-	٣٣٩,٧٩١	-	٣٣٩,٧٩١	٣٣٩,٧٩١	٣٣٩,٧٩١
٥٣,١٩٣	-	-	-	٥٣,١٩٣	٥٣,١٩٣
-	٤٠٩,٥٦٧	-	٤٠٩,٥٦٧	٤٠٩,٥٦٧	٤٠٩,٥٦٧
-	٢٦,٠٩٦	-	٢٦,٠٩٦	٢٦,٠٩٦	٢٦,٠٩٦
-	٢٠٨,٣٧٠	-	٢٠٨,٣٧٠	٢٠٨,٣٧٠	٢٠٨,٣٧٠
<b>٥٣,١٩٣</b>	<b>٩٨٣,٨٢٤</b>	<b>-</b>	<b>٩٨٣,٨٢٤</b>	<b>١,٠٣٧,٠١٧</b>	<b>١,٠٣٧,٠١٧</b>
<b>المطلوبات المالية</b>					
-	-	-	-	١,١٥٣,٧٤٠	١,١٥٣,٧٤٠
-	-	-	-	١١,٠٧٤	١١,٠٧٤
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	١١١,٦٤٩	١١١,٦٤٩
-	-	-	-	١,٣٦٨,٩٦٢	١,٣٦٨,٩٦٢
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>٢,٦٤٥,٤٢٥</b>	<b>٢,٦٤٥,٤٢٥</b>
<b>٥٣,١٩٣</b>	<b>٩٨٣,٨٢٤</b>	<b>-</b>	<b>٩٨٣,٨٢٤</b>	<b>٤,٠٢٠,٨٤٢</b>	<b>٤,٠٢٠,٨٤٢</b>

## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ الأدوات المالية (تابع)

القيمة العادلة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	أخرى بالتكلفة المطفاة ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٦</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
٤٠٩,٨٤٢	٤٠٩,٨٤٢	-	٤٠٩,٨٤٢	-	الذمم المدينة طويلة الأجل
١٧٣,٣٩٩	١٧٣,٣٩٩	-	-	١٧٣,٣٩٩	الاستثمارات الأخرى
٤٧١,٨٤٠	٤٧١,٨٤٠	-	٤٧١,٨٤٠	-	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١٢,٦٧٦	١٢,٦٧٦	-	١٢,٦٧٦	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٤,٦٢٦	٢٢٤,٦٢٦	-	٢٢٤,٦٢٦	-	النقد في الصندوق ولدى البنك
=====	=====	=====	=====	=====	
١,٢٩٢,٣٨٣	١,٢٩٢,٣٨٣	-	١,١١٨,٩٨٤	١٧٣,٣٩٩	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	=====	
<b>المطلوبات المالية</b>					
١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	-	-	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	-	-	ودائع ضمان
٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	-	-	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	-	-	قروض مصرفية قصيرة الأجل
١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	-	-	قروض مصرفية طويلة الأجل
=====	=====	=====	=====	=====	
٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢	-	-	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	=====	
<b>١ يناير ٢٠١٦</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
٣٨٣,٣١٩	٣٨٣,٣١٩	-	٣٨٣,٣١٩	-	الذمم المدينة طويلة الأجل
١٠٩,٨٢٦	١٠٩,٨٢٦	-	-	١٠٩,٨٢٦	الاستثمارات الأخرى
٣٣٣,٠٦٣	٣٣٣,٠٦٣	-	٣٣٣,٠٦٣	-	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٩,٥٤٩	٩,٥٤٩	-	٩,٥٤٩	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦٨,٩٦٨	٣٦٨,٩٦٨	-	٣٦٨,٩٦٨	-	النقد في الصندوق ولدى البنك
=====	=====	=====	=====	=====	
١,٢٠٤,٧٢٥	١,٢٠٤,٧٢٥	-	١,٠٩٤,٨٩٩	١٠٩,٨٢٦	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	=====	
<b>المطلوبات المالية</b>					
١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	-	-	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	-	-	ودائع ضمان
٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١	-	-	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠	-	-	قروض مصرفية قصيرة الأجل
١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥	-	-	قروض مصرفية طويلة الأجل
١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	-	-	الذمم الدائنة طويلة الأجل
=====	=====	=====	=====	=====	
٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦	-	-	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	=====	



## الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ الأدوات المالية (تابع)

### النظام المتدرج لقياس القيمة العادلة

يُحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. فيما يلي مختلف مستويات قياس القيمة العادلة:

- **المستوى ١:** الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- **المستوى ٢:** مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- **المستوى ٣:** مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات أخرى يتم بيانها بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار الطلب المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الرائجة بالتكلفة عندما لا تتوفر بيانات سوقية ملحوظة. وعليه، تم بيان النظام المتدرج للقيمة العادلة على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
			٣٠ يونيو ٢٠١٧
٥٣,١٩٣	٢,٤٩١	٥٠,٧٠٢	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	
			٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٧٣,٣٩٩	٢,٤٩١	١٧٠,٩٠٨	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	
			١ يناير ٢٠١٦
١٠٩,٨٢٦	٣,٨٣٤	١٠٥,٩٩٢	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	

لم يتم إجراء إعادة تصنيف خلال الفترة الحالية أو في السنة / الفترة السابقة.

### المستوى ١:

غير مدققة ١ يناير ٢٠١٦ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠١٧ ألف درهم	
			الأوراق المالية الاستثمارية
٢٣٤,٠٤٤	١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	الرصيد الافتتاحي
١,٨٩٩	٩١,٣٣٦	١٨,٢٦٧	الإضافات
(١٢٨,٥١٣)	(٣٠,١٩٤)	(١٣٩,٧٠٦)	بيع أوراق مالية استثمارية بالقيمة العادلة إجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي:
(١,٤٣٨)	٣,٧٧٤	١,٢٣٣	- في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
-----	-----	-----	
١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	٥٠,٧٠٢	الرصيد الختامي
=====	=====	=====	

# الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٦ التقارير حسب القطاع

## قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال يتمثلان في (١) إدارة وبيع الممتلكات العقارية و(٢) أنشطة الإنشاءات. تتمثل الأنشطة الأخرى بصورة في تقديم الخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاعات:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع الممتلكات العقارية ألف درهم	
<b>فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧</b>				
٢٤٦,٠٣٤	٢٢,٥٠٨	١٦٤,٩٨٤	٥٨,٥٤٢	إيرادات القطاع
٩,٦١٤	-	٢١٤	٩,٤٠٠	إيرادات التمويل
(٢,٠٧٠,٧٣٣)	-	-	(٢,٠٧٠,٧٣٣)	الأرباح من تقييم ممتلكات
١٣٨,٢١١	١,٧٦٦	٥,٧٦٧	١٣٠,٦٧٨	الإيرادات الأخرى
١٣,٩٣٩	١٤,٦٥٠	-	(٧١١)	الحصة من أرباح/ (خسائر) شركات زميلة وانتلافات مشتركة
(١,٦٦٢,٩٣٥)	٣٨,٩٢٤	١٧٠,٩٦٥	(١,٨٧٢,٨٢٤)	<b>إجمالي الإيرادات</b>
(٤٨٧,٩٧٦)	(١٧,١٥٦)	(٢١٧,٩٠٣)	(٢٥٢,٩١٧)	التكاليف المباشرة
(٦٠,٦٥٢)	(٦,٦٩٤)	(٢٧,٨٣٤)	(٢٦,١٢٤)	مصروفات إدارية وعمومية
(٣٢,٢٩٩)	-	(١٤,٠٥٣)	(١٨,٢٤٦)	مصروفات التمويل
(٢,٢٤٣,٨٦٢)	١٥,٠٧٤	(٨٨,٨٢٥)	(٢,١٧٠,١١١)	<b>أرباح/(خسائر) الفترة</b>
٥,١٠٧,٨٢٦	٤٣,٢٠٥	٦٠٤,٣٦٧	٤,٤٦٠,٢٥٤	موجودات القطاع
٥٢٠,١١٦	٣٦٥,٦٢٣	-	١٥٤,٤٩٣	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٥,٦٢٧,٩٤٢	٤٠٨,٨٢٨	٦٠٤,٣٦٧	٤,٦١٤,٧٤٧	<b>إجمالي الموجودات</b>
٢,٨٣٦,٧٦٦	٤٧,٢١٤	١,٤٠٠,٤٩٠	١,٣٨٩,٠٦٢	<b>مطلوبات القطاع</b>
٨٨,٢٢٦	١,٤٥٤	٣,٠٤٥	٨٣,٧٢٧	المصروفات الرأسمالية
٦,٦٥٧	١,٥٦٧	١,٨٧٩	٣,٢١١	الاستهلاك
٣١٨,٩٧٧	٢٥,٢٧٣	٢٥٩,٢٧٩	٣٤,٤٢٥	<b>فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦</b>
١٢,٣٤١	-	١٩٥	١٢,١٤٦	إيرادات القطاع
٨,٦٨٠	-	-	٨,٦٨٠	إيرادات التمويل
١٦٥,٦٧٠	-	-	١٦٥,٦٧٠	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٦٩,٢٣٢	١,٦٧١	٣,٦٣٧	٦٣,٩٢٤	الأرباح من تقييم عقارات
١٨,٤٠٢	١٤,٣٩٣	-	٤,٠٠٩	الإيرادات الأخرى
٥٩٣,٣٠٢	٤١,٣٣٧	٢٦٣,١١١	٢٨٨,٨٥٤	الحصة من أرباح/(خسائر) شركات زميلة وانتلافات مشتركة
(٣٩٦,٤٧٣)	(١٧,١٨٢)	(٣٥١,٠٥٣)	(٢٨,٢٣٨)	<b>إجمالي الإيرادات</b>
(٦٠,٤٤٥)	(٧,٧٨٠)	(٣٣,٦٤٨)	(١٩,٠١٧)	التكلفة المباشرة
(٢٢,٥٥٠)	-	(١٣,٨٦٠)	(٨,٦٩٠)	مصروفات إدارية وعمومية
١١٣,٨٣٤	١٦,٣٧٥	(١٣٥,٤٥٠)	٢٣٢,٩٠٩	مصروفات التمويل
٧,٨٥١,٠٤٤	٤٩,١٧٧	٦٩٩,٦٧٩	٧,١٠٢,١٨٨	موجودات القطاع
٥١٠,٦٠٩	٣٥٦,١٨٧	-	١٥٤,٤٢٢	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨,٣٦١,٦٥٣	٤٠٥,٣٦٤	٦٩٩,٦٧٩	٧,٢٥٦,٦١٠	<b>إجمالي الموجودات</b>
٢,٩٢٠,٧٨٨	٤٣,٧٦٣	٢,٤٦٩,١١٥	٤٠٧,٩١٠	<b>مطلوبات القطاع</b>
٥٥,١٦٤	١,٢٤٧	٩٧٥	٥٢,٩٤٢	المصروفات الرأسمالية
٧,١٩٩	٢,٢٩٧	٢,٨٧٩	٢,٠٢٣	الاستهلاك