# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣١ مارس ٢٠٠٩

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

## البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣١ مارس ٢٠٠٩

*المحتويات* *صفحة*


| | |
|---|---|
| تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة | ١ |
| بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد | ٢ |
| بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد | ٣ |
| بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد | ٤ |
| بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد | ٥ |
| بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد | ٦ |
| إيضاحات | ٧ – ١٢ |

ص.ب : ٣٨٠٠
الطابق ٣٣
أبراج الإمارات
شارع الشيخ زايد
دبي
الإمارات العربية المتحدة

تليفون: ٤٠٣٠٣٠٠ (٤) ٩٧١+
فاكس: ٣٣٠١٥١٥ (٤) ٩٧١+
إنترنت: www.ae-kpmg.com

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

السادة/ المساهمين
شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)

*مقدمة*

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لـ شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٠٩، وكذلك البيان المرحلي الموجز الموحد للدخل الشامل (الذي يشتمل على بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد المنفصل) وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ("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"*. بينما تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءاً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

*نطاق أعمال المراجعة*

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة البيانات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة". تنطوي مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق، وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

*الاستنتاج*

بناءاً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣١ مارس ٢٠٠٩ ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *"التقارير المالية المرحلية"*.

05 MAY 2009

فيجندرانات مالهوترا
(رقم التسجيل ٤٨ ب)
دبي ، الإمارات العربية المتحدة

كيه بي ام جي عضو في كيه بي أم جي العالمية، مؤسسة سويسرية تعاونية
جميع الحقوق محفوظة

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

**بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)**
*لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩*

| | ايضاح | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩ | | | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٨ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | إدارة العقارات والمبيعات ألف درهم | أنشطة تشغيلية أخرى ألف درهم | الإجمالي ألف درهم | إدارة العقارات والمبيعات ألف درهم | أنشطة تشغيلية أخرى ألف درهم | الإجمالي ألف درهم |
| **الإيرادات** | ١١ | ٤٤,٥٩٠ | ٥٢٧,٠٢٤ | ٥٧١,٦١٤ | ١٢٤,٠١٥ | ٨١٩,٦٧٩ | ٩٤٣,٦٩٤ |
| تكاليف مباشرة | ١١ | (٩,٥٢٧) | (٤٩٠,٠٨١) | (٤٩٩,٦٠٨) | (٣٨,٧٢٨) | (٧٨٨,٠٦٧) | (٨٢٦,٧٩٥) |
| **إجمالي الأرباح** | | ٣٥,٠٦٣ | ٣٦,٩٤٣ | ٧٢,٠٠٦ | ٨٥,٢٨٧ | ٣١,٦١٢ | ١١٦,٨٩٩ |
| مصروفات إدارية وعمومية | | | | (٣١,٥٩٢) | | | (٣٣,٢٧٦) |
| ايرادات ومصروفات مالية (صافية) | | | | (٢٨,٦٧٤) | | | (١٧,٣٧٣) |
| ايرادات أخرى | | | | ١,٣١٧ | | | ١٣,٨٢٢ |
| أرباح من بيع عقارات استثمارية | ٦ | | | ٣,٠٠٠ | | | ١٥٣,٩٣٠ |
| حصة في أرباح ائتلافات مشتركة | ٥ | | | ١٤,٠٧٤ | | | ٤,٣٤٨ |
| **أرباح الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة** | | | | ٣٠,١٣١ | | | ٢٣٨,٣٥٠ |
| **ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم) (عن ربع السنة)** | ١٠ | | | ٠,٠١٠ | | | ٠,٠٧٨ |

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٢ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

**بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)**
*لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩*

| | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | |
|---|---|---|
| | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
| | ألف درهم | ألف درهم |
| أرباح الفترة | ٣٠,١٣١ | ٢٣٨,٣٥٠ |
| **ايرادات ومصروفات شاملة أخرى** | | |
| صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية | ١,٠٣٧ | (٣,٥١٨) |
| **إجمالي الايرادات والمصروفات المعترف بها للفترة** | ٣١,١٦٨ | ٢٣٤,٨٣٢ |

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٢ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

## بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
في ٣١ مارس ٢٠٠٩

| | إيضاح | ٣١ مارس ٢٠٠٩ ألف درهم | مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ألف درهم | ٣١ مارس ٢٠٠٨ ألف درهم |
|---|---|---|---|---|
| الموجودات غير الملموسة | | ٤٠,٧٧٦ | ٤٠,٧٧٦ | ٤٠,٧٧٦ |
| الممتلكات والآلات والمعدات | | ١٤٩,٥١٦ | ١٥١,٢٧٠ | ٣٦٥,٩٥٦ |
| عقارات استثمارية | ٦ | ٢,٦٥٦,٨٤٥ | ٣,٢٧٨,٦٦٢ | ٢,٣٧٨,١٢٠ |
| عقارات للتطوير | ٧ | ١١,٨٩٤,٠٧٠ | ١١,٨٣١,٥٧٥ | ٥,٥٦٩,٩٥٩ |
| استثمارات في ائتلافات مشتركة | ٥ | ٣٨٧,٠٩٤ | ٣٧٣,٠٢٠ | ٢٢٦,٢٥٣ |
| ذمم مدينة طويلة الأجل | | ٢١٦,٨٧٠ | ٢٠٣,٢٦٥ | ٣٢١,٣٣٨ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | | ١٥,٣٤٥,١٧١ | ١٥,٨٧٨,٥٦٨ | ٨,٩٠٢,٤٠٢ |
| استثمارات في أوراق مالية رائجة | | ٦,٤٣٢ | ٦,٤٠١ | ١٣,٣٤٨ |
| المخزون | | ١٣٨,١٠٧ | ١١٨,٢٩٩ | ٩٩,٦٣٧ |
| أعمال عقود قيد الإنجاز | | ٣٠٩,٥٩٦ | ١٨٥,٢٢٤ | ٣٤٥,٦٤٥ |
| الذمم المدينة التجارية والأخرى | | ٢,٥٣٦,٥٧٠ | ٢,٧٧٣,٠٦١ | ٢,٩١٣,١١٨ |
| المستحق من الأطراف ذات العلاقة | ٨ | ٨,٤٣٨ | ٧,٩٤٩ | ٨,٦٢٠ |
| النقد في الصندوق ولدى البنك | | ١٢٧,٩٤٥ | ٢٥٠,٧٩١ | ٢٨٧,٤١٦ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | | ٣,١٢٧,٠٨٨ | ٣,٣٤١,٧٢٥ | ٣,٦٦٧,٧٨٤ |
| **إجمالي الموجودات** | | ١٨,٤٧٢,٢٥٩ | ١٩,٢٢٠,٢٩٣ | ١٢,٥٧٠,١٨٦ |
| **حقوق الملكية** | | | | |
| رأس المال | | ٣,٠٦٠,٧٧٩ | ٣,٠٦٠,٧٧٩ | ٢,٧٨٢,٥٢٦ |
| أسهم خزينة | | (٤,٩٩٨) | (٤,٩٩٨) | (٤,٩٩٨) |
| أسهم منحة مقترحة | ١٢(٢) | ٣٠٦,٠٧٨ | ٣٠٦,٠٧٨ | – |
| احتياطي قانوني | | ١,٤٦٧,٥٧٣ | ١,٤٦٧,٥٧٣ | ١,٣٩١,٢٦٣ |
| احتياطي عام | | ٣١٣,٦٩٧ | ٣١٣,٦٩٧ | ٢٣٧,٣٨٧ |
| احتياطي تغطية | | (٣,٠٢١) | (٤,٠٥٨) | (٦,٨٧٢) |
| فائض إعادة التقييم | | ٣٩,٥٠٧ | ٣٩,٥٠٧ | ٣٩,٥٠٧ |
| الأرباح المحتجزة | | ٨٣١,٨٨١ | ٨٠١,٧٥٠ | ١,٠٢٠,٨٣١ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ٦,٠١١,٤٩٦ | ٥,٩٨٠,٣٢٨ | ٥,٤٥٩,٦٤٤ |
| قروض مصرفية طويلة الأجل | ٩ | ١,٣٧٧,٦٤٩ | ٢,٠٧٨,٣٣٧ | ٢,٧٣٣,٥٠١ |
| سلفيات من بيع عقارات | | ٣,٣٦٨,٦٢٣ | ٢,٥٧٤,٣٦٤ | ١,٢٠١,٠٥٨ |
| إيرادات مؤجلة | | ٣٤,٨٧٥ | ٣٥,٤٣٨ | ٣٧,١٢٥ |
| ذمم دائنة طويلة الأجل | | ٨٠,٥٥٩ | ٨٢,٥٨٦ | ١٢٦,٤٨٧ |
| مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين | | ٨٧,٩٥٧ | ٨٥,٧٥٧ | ٦٣,٦٧٩ |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | | ٤,٩٤٩,٦٦٣ | ٤,٨٥٦,٤٨٢ | ٤,١٦١,٨٥٠ |
| الذمم الدائنة التجارية والأخرى | | ٢,٢٩٠,٣٧٢ | ٣,٦٦٥,٢١٧ | ١,٤٤٣,٦٤٨ |
| سلفيات وودائع | | ٣٧٤,٨٧٨ | ٣٨٠,٥٢٢ | ٣٢٠,١٩٧ |
| المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة | ٨ | ٥,٦٩٣ | ٥,٥٣٧ | ٤,٠٤٢ |
| قروض مصرفية قصيرة الأجل | | ١,٦٤٥,٨٦٠ | ١,٨١٦,٣٦٣ | ١,١٠٥,٠٠٢ |
| استحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل | ٩ | ٣,١٩٤,٢٩٧ | ٢,٥١٥,٨٤٤ | ٧٥,٨٠٣ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | | ٧,٥١١,١٠٠ | ٨,٣٨٣,٤٨٣ | ٢,٩٤٨,٦٩٢ |
| **إجمالي المطلوبات** | | ١٢,٤٦٠,٧٦٣ | ١٣,٢٣٩,٩٦٥ | ٧,١١٠,٥٤٢ |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | | ١٨,٤٧٢,٢٥٩ | ١٩,٢٢٠,٢٩٣ | ١٢,٥٧٠,١٨٦ |

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٢ جزءا من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

05 MAY 2009

أنيس الجلاف
رئيس مجلس الإدارة

محمد عمر بن حيدر
عضو مجلس الإدارة

سيمون عزام
المدير التنفيذي

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

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

## بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

*لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩*

| | | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ |
| | ايضاح | ألف درهم | ألف درهم |
| **الأنشطة التشغيلية** | | | |
| أرباح الفترة | | ٣٠,١٣١ | ٢٣٨,٣٥٠ |
| *تسويات لـ:* | | | |
| الاستهلاك | | ٨,١٦٢ | ٩,٧٩٤ |
| أرباح من استبعاد عقارات استثمارية | ٦ | (٣,٠٠٠) | (١٥٣,٩٣٠) |
| أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة | | (٧٢٠) | (٧٢٠) |
| حصة من الأرباح في ائتلافات مشتركة | | (١٤,٠٧٤) | (٤,٣٤٨) |
| (خسائر)/أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | | ٣٢ | (٩٢) |
| إيرادات من منحة حكومية | | (٥٦٣) | (٥٦٣) |
| إيرادات ومصروفات مالية (صافية) | | ٢٨,٦٧٤ | ١٧,٣٧٣ |
| *التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل* | | ٤٨,٦٤٢ | ١٠٥,٨٦٤ |
| التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى | | ٢٣١,٢١١ | ٢٠,٩٦٦ |
| التغير في المخزون | | (١٩,٨٠٨) | ١,٥٣٤ |
| التغير في أعمال عقود قيد الإنجاز | | (١٢٤,٣٧٢) | (١٢٨,٤٣٧) |
| التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل | | (١٣,٦٠٥) | (٣١,٨٩٨) |
| التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة | | (٤٨٩) | (١,٥٣٨) |
| التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى | | ٧٤,٣٩٤ | ١٣٥,٣٧٠ |
| التغير في المستحق لأطراف ذات علاقة | | ١٥٦ | (١,٥٤٨) |
| التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل | | (٢,٠٢٧) | ٥٦,٢٣٨ |
| التغير في السلفيات والودائع | | (٥,٦٤٤) | (٤٤,٨٢٨) |
| التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافية) | | ٢,٢٠٠ | ٨,٢٥٦ |
| *صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية* | | ١٩٠,٦٥٨ | ١١٩,٩٧٩ |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات | | (٦,٤٥٤) | (٢٧,٧٠٠) |
| إضافات إلى عقارات استثمارية | ٦ | (٥,١٨٣) | (٤,١٤٧) |
| إضافات إلى عقارات للتطوير (صافية) | ٧ | (٨٨٠,٦٩٧) | (١,٥٧٧,٠٤٨) |
| متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | | ١٤ | ٢٧,٩٠٩ |
| متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية | | – | ٥٩٤,٠٠٠ |
| شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | | – | (١,٢٥٠) |
| إيرادات فوائد | | ٧٠٢ | ٧٣٧ |
| *صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية* | | (٨٩١,٦١٨) | (٩٨٧,٤٩٩) |
| **الأنشطة التمويلية** | | | |
| صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل | | (٢٢,٢٣٥) | ٥٣٩,٨٣٤ |
| صافي الحركة في القروض المصرفية قصيرة الأجل | | (١,٠٥١) | (٩٧,٤٦٦) |
| الفوائد المدفوعة | | (٢٣,٤٠٧) | (١٣,٩٩١) |
| التغير في سلفيات من بيع عقارات | | ٧٩٤,٢٥٩ | ٥٤٤,٨٨٣ |
| *صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية* | | ٧٤٧,٥٦٦ | ٩٧٣,٢٦٠ |
| **صافي الزيادة في النقد وما يعادله** | | ٤٦,٦٠٦ | ١٠٥,٧٤٠ |
| النقد وما يعادله في بداية الفترة | | (١,٥٢٧,١١٩) | (٥٩٧,٣٤٦) |
| **النقد وما يعادله في نهاية الفترة** | | (١,٤٨٠,٥١٣) | (٤٩١,٦٠٦) |

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٢ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

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

### بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
*لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩*

| | رأس المال ألف درهم | أسهم خزينة ألف درهم | أسهم منحة مقترحة ألف درهم | احتياطي قانوني ألف درهم | احتياطي عام ألف درهم | احتياطي التغطية ألف درهم | فائض إعادة التقييم ألف درهم | الأرباح المحتجزة ألف درهم | الإجمالي ألف درهم |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٨ (مدقق) | ٢,٧٨٢,٥٢٦ | (٤,٩٩٨) | – | ١,٣٩١,٢٦٣ | ٢٣٧,٣٨٧ | (٣,٣٥٤) | ٣٩,٥٠٧ | ٧٨٢,٤٨١ | ٥,٢٢٤,٨١٢ |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة | – | – | – | – | – | (٣,٥١٨) | – | ٢٣٨,٣٥٠ | ٢٣٤,٨٣٢ |
| **الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٠٨ (غير مدقق)** | ٢,٧٨٢,٥٢٦ | (٤,٩٩٨) | – | ١,٣٩١,٢٦٣ | ٢٣٧,٣٨٧ | (٦,٨٧٢) | ٣٩,٥٠٧ | ١,٠٢٠,٨٣١ | ٥,٤٥٩,٦٤٤ |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩ (مدقق) | ٣,٠٦٠,٧٧٩ | (٤,٩٩٨) | ٣٠٦,٠٧٨ | ١,٤٦٧,٥٧٣ | ٣١٣,٦٩٧ | (٤,٠٥٨) | ٣٩,٥٠٧ | ٨٠١,٧٥٠ | ٥,٩٨٠,٣٢٨ |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة | – | – | – | – | – | ١,٠٣٧ | – | ٣٠,١٣١ | ٣١,١٦٨ |
| **الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٠٩ (غير مدقق)** | ٣,٠٦٠,٧٧٩ | (٤,٩٩٨) | ٣٠٦,٠٧٨ | ١,٤٦٧,٥٧٣ | ٣١٣,٦٩٧ | (٣,٠٢١) | ٣٩,٥٠٧ | ٨٣١,٨٨١ | ٦,٠١١,٤٩٦ |

وفقاً لتفسير المادة ١١٨ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ الصادرة عن وزارة الاقتصاد والتجارة سوف يتم معاملة أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة خلال الفترة على أنها مخصص من الأرباح المحتجزة في نهاية السنة.

لم يتم تحويل أي أرباح إلى الاحتياطي القانوني لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩ حيث سيتم تفعيلها في نهاية السنة.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٢ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

# شركة 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 (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان المكتب 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، والتعهد بالخدمات العقارية بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إئتلافات مشتركة.

يُشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـــ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة أعمال المجموعة والأنشطة الإستثمارية في الأوراق المالية، والعقارات، والأراضي، والإشتقاقات المالية الهامة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة بصورة كبيرة إلى مخاطر العملات الأجنبية.

## ٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

(أ) لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *التقارير المالية المرحلية*". لقد تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة، المقدمة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهي العملة الرسمية للشركة أيضاً، مقربا لأقرب عدد صحيح بالآلاف، وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأوراق المالية الرائجة التي يتم بيانهم بالقيم العادلة.

يتعين قراءة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع أخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متسقة مع تلك السياسات المطبقة في البيانات المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

**(ب) المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية**

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية مطبقة على الفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٠٩ وبذلك تم تطبيق هذه المعايير عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن *المعيار رقم ٨ من معايير التقارير المالية الدولية – القطاعات التشغيلية* يقدم "منهج الإدارة" في تقديم التقارير حسب القطاع. ويتطلب هذا المعيار عرض المعلومات حول القطاعات والإفصاح عنها بناءاً على التقارير الداخلية التي تستخدمها الإدارة لتقييم أداء كل قطاع على حده وتخصيص الموارد لتلك القطاعات. تقوم المجموعة بتقديم المعلومات حول القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية الخاصة بها وفقا لنفس الأسلوب المطبق من قبل الإدارة وبذلك لن يكون لتطبيق المعيار رقم ٨ من معايير التقارير المالية الدولية أي تأثير على الافصاحات المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناء على منهج الإدارة.

إن *المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية (٢٠٠٧)* يقدم مصطلح "إجمالي الدخل الشامل" الذي يمثل التغيرات في حقوق الملكية خلال الفترة المعنية باستثناء تلك التغيرات الناتجة عن المعاملات مع المساهمين بصفتهم مساهمين. كما يقتضي المعيار المعدل، قامت المجموعة بعرض بيان للدخل وبيان منفصل للدخل الشامل.

إن *المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ المعدل – تكاليف الاقتراض* ألغى الخيار الذي كان يقضي باحتساب تكاليف الاقتراض كمصروفات ويتطلب أن تقوم الشركة برسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. حيث أن المجموعة اتبعت بالفعل سياسة رسملة تكاليف الاقتراض على الموجودات المؤهلة، لا يكون للمعيار المعدل أي تأثير على الأداء المالي للمجموعة.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) الالتزامات المالية

لدى المجموعة صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ٤,٣٧٥,٣ مليون درهم وتتضمن قروض مصرفية قصيرة الأجل بمبلغ ١,٦٤٥,٩ مليون درهم واستحقاق قصير الأجل لقروض بنكية طويلة الأجل بمبلغ ٣,١٩٤,٣ مليون درهم. تتوقع إدارة المجموعة، وفقا للتقديرات المستقبلية الخاصة بالتدفق النقدي للمجموعة، أن المشروعات التي سيتم إنجازها في ٢٠٠٩ سوف تعود بالربح وأن الأرباح المستمرة من الأعمال الرئيسية للمجموعة بالإضافة إلى إعادة هيكلة الالتزامات سوف تمكنها من الوفاء بالتزاماتها المالية قصيرة الأجل.

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة , كانت الأحكام الهامة الموضوعة 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 ٢٠٠٨.

٤ إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك المبينة في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

٥ الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩ , بلغت حصة المجموعة في أرباح "الاستثمارات العقارية ذ.م.م" مبلغ ٩,٧٦ مليون درهم *(٣١ مارس ٢٠٠٨: ٥,١٠ مليون درهم)* كما بلغت حصتها في أرباح "إميرتس ديستريكت كووليتج ذ.م.م" مبلغ ٤,٣١ مليون درهم *(٣١ مارس ٢٠٠٨: حصة من الخسائر قدرها ٠,٧٥ مليون درهم)*.

٦ العقارات الاستثمارية

| | غير مدققة<br>٣١ مارس ٢٠٠٩<br>ألف درهم | مدققة<br>٣١ ديسمبر ٢٠٠٨<br>ألف درهم | غير مدققة<br>٣١ مارس ٢٠٠٨<br>ألف درهم |
|---|---|---|---|
| الرصيد الافتتاحي | ٣,٢٧٨,٦٦٢ | ٢,٨١٤,٠٤٣ | ٢,٨١٤,٠٤٣ |
| الإضافات خلال الفترة/السنة | ٥,١٨٣ | ٢٤,٥٧٥ | ٤,١٤٧ |
| أرباح من التقييم بالقيمة العادلة | – | ٨٨٠,١١٤ | – |
| استبعادات (راجع ايضاح ٢ أدناه) | (٦٢٧,٠٠٠) | (٤٤٠,٠٧٠) | (٤٤٠,٠٧٠) |
| الرصيد الختامي | ٢,٦٥٦,٨٤٥ | ٣,٢٧٨,٦٦٢ | ٢,٣٧٨,١٢٠ |

(١) تتبع المجموعة نموذج القيمة العادلة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية, والتي يتم تعريفها على أنها الأراضي والمباني المملوكة بغرض الحصول على إيرادات إيجارية أو زيادة قيمة رأس المال أو كلا الأمرين , بالقيمة العادلة استنادا على تقييم السوق المفتوح المنفذ من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة، كلوتونس. بالإضافة إلى ذلك، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة المرحلة للعقارات الاستثمارية ويروا أنه لا يوجد نقص في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية مقارنة بالتقييم السابق المنفذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. سوف يتم إعادة تقييم القيمة العادلة العقارات الاستثمارية بصورة كاملة في الربع التالي بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، كلوتونس وفقا للسياسة المحاسبية للمجموعة.

## ٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

(٢) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩، قامت المجموعة ببيع عقارين من عقاراتها الاستثمارية مقابل مبلغ صافي قدره ٦١٨ مليون درهم ونتج عن هذا البيع أرباح قدرها ٣ مليون درهم. إن قيمة بيع أحد هذين العقارين تم استخدامها كأساس لإعادة تقييم هذا العقار في نهاية السنة المالية ٢٠٠٨ حيث نتج عن إعادة التقييم هذه أرباح بلغت ٢٣٨ مليون درهم تم إدراجها ضمن أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لسنة ٢٠٠٨.

(٣) تم إيداع سندات ملكية بعض الأراضي مقابل قروض مصرفية (راجع ايضاح ٩).

## ٧ عقارات للتطوير

| | غير مدققة<br>٣١ مارس ٢٠٠٩<br>ألف درهم | مدققة<br>٣١ ديسمبر ٢٠٠٨<br>ألف درهم | غير مدققة<br>٣١ مارس ٢٠٠٨<br>ألف درهم |
|---|---|---|---|
| الرصيد الافتتاحي | ١١,٨٣١,٥٧٥ | ٣,٩٩٢,٩١١ | ٣,٩٩٢,٩١١ |
| الإضافات خلال الفترة / السنة | ٨٨٠,٦٩٧ | ٧,٦٧١,٤١٤ | ١,٦٠٢,١٥٧ |
| المحول من الممتلكات والآلات والمعدات (صافي) (راجع الإيضاح (٣) أدناه) | – | ٢١١,٧٩٢ | – |
| بيع عقارات (راجع الايضاح (١) أدناه) | (٨١٨,٢٠٢) | (٤٤,٥٤٢) | (٢٥,١٠٩) |
| الرصيد الختامي | ١١,٨٩٤,٠٧٠ | ١١,٨٣١,٥٧٥ | ٥,٥٦٩,٩٥٩ |
| تشتمل العقارات للتطوير على: | | | |
| أراضي | ٢,٨٨٤,٧٩٩ | ٣,٧٠٣,٠٠١ | ١,٦٩٥,٤١٨ |
| تكلفة الانشاء | ٨,٧٦٤,١٧٤ | ٧,٩٣٦,٩٩٠ | ٣,٧٨٦,٠١٨ |
| الفوائد المرسملة | ٢٤٥,٠٩٧ | ١٩١,٥٨٤ | ٨٨,٥٢٣ |
| الرصيد الختامي | ١١,٨٩٤,٠٧٠ | ١١,٨٣١,٥٧٥ | ٥,٥٦٩,٩٥٩ |

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩، أبرمت المجموعة اتفاقيات تم بموجبها تسوية مطلوبات متداولة تبلغ ١,٤٥٥,٢ مليون درهم ناتجة عن شراء أرض. وقد تضمنت التسوية إعادة تحويل قطعة أرض بتكلفة الشراء الأصلية البالغة ٨١٨,٢ مليون درهم.

(٢) لقد تم تحويل الأراضي التي يتم حاليا تطوير عقارات عليها بغرض بيعها عند الانتهاء من التطوير إلى العقارات للتطوير وذلك بالقيمة المرحلة.

إيضاحات *(تابع)*

## ٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المتضمن في المعيار المحاسبي الدولي ٢٤. ويتم إجراء تلك المعاملات وفقاً لشروط متفق عليها. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة غير تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

| | غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٠٩ ألف درهم | غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٠٨ ألف درهم |
|---|---|---|
| إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود | ٦,٣٧٢ | ٢,٤٣٦ |
| الفوائد المدفوعة | ٤٣,١٠٣ | ١٣,٩٩١ |
| قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من مجموعة بنوك قام مساهم هام بالشركة بإجراء ترتيبات الحصول عليها | – | ٥٥٩,٩٧٣ |
| فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين: | | |
| – الرواتب والامتيازات الأخرى قصيرة الأجل للموظفين | ٤,٨٣٥ | ٤,٣٣٦ |
| – مخصص امتيازات نهاية الخدمة للموظفين | ٣٣٤ | ٦٢٤ |
| | ===== | ==== |

## ٩ قروض مصرفية طويلة الأجل

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩، قامت المجموعة بسداد قروض طويلة الأجل قيمتها ٢٢,٢٤ مليون درهم تم الحصول عليها من عدة بنوك. تخضع هذه القروض لفائدة وفقاً للأسعار التجارية الاعتيادية وهي مضمونة بإيداع سندات ملكية بعض العقارات بالإضافة إلى تعهد بإجراء رهن قانوني على العقارات في اي وقت طوال مدة القرض وذلك في حالة التخلف عن السداد وشيك ضمان بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم والتنازل عن الذمم المدينة من بيع عقارات تخص الشركة. راجع أيضاً الايضاح ١٢(١)

## ١٠ ربحية السهم

| | غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٠٩ | غير مدققة ٣١ مارس ٢٠٠٨ |
|---|---|---|
| صافي الأرباح المنسوبة إلى المساهمين (ألف درهم) | ٣٠,١٣١ | ٢٣٨,٣٥٠ |
| متوسط عدد الأسهم المرجح | ٣,٠٥٩,٥٧٠,٣٤٠ | ٣,٠٥٩,٥٧٠,٣٤٠ |
| | ========== | ========== |

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات *(تابع)*

## ١١ التقارير حسب القطاع

**قطاعات الأعمال**

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للاعمال هما (١) إدارة وبيع الممتلكات العقارية و (٢) أنشطة الانشاء. وتشتمل الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية على خدمات الفنادق. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاع ونتائج القطاع وموجودات القطاع ومطلوبات القطاع:

| | إدارة وبيع الممتلكات العقارية ألف درهم | إنشاءات ألف درهم | أخرى ألف درهم | الإجمالي ألف درهم |
|---|---|---|---|---|
| **فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٩** | | | | |
| إيرادات القطاع | ٤٤,٥٩٠ | ٣٩٦,٩١٧ | ١٣٠,١٠٧ | ٥٧١,٦١٤ |
| **نتائج القطاع** | ٩,٥٢٧ | ٣٣,٢٥٩ | ٢٩,٢٢٠ | ٧٢,٠٠٦ |
| حصة من الأرباح في ائتلافات مشتركة | ٩,٧٦٣ | – | ٤,٣١١ | ١٤,٠٧٤ |
| مصروفات إدارية وعمومية | (٢٠,٤٧٥) | (٧,٢٧٠) | (٣,٨٤٧) | (٣١,٥٩٢) |
| إيرادات ومصروفات مالية (صافية) | (٢١,٩٩٥) | (٦,٧١٩) | ٤٠ | (٢٨,٦٧٤) |
| أرباح من بيع عقارات استثمارية | ٣,٠٠٠ | – | – | ٣,٠٠٠ |
| إيرادات أخرى | ٩٠٠ | ٣٣٣ | ٨٤ | ١,٣١٧ |
| **أرباح الفترة** | (١٩,٢٨٠) | ١٩,٦٠٣ | ٢٩,٨٠٨ | ٣٠,١٣١ |
| موجودات القطاع | ١٥,٤٢٥,٢٣٤ | ٢,٤٩٤,٨٧٢ | ١٦٥,٠٥٩ | ١٨,٠٨٥,١٦٥ |
| استثمارات في ائتلافات مشتركة | ٢١٣,٩٣٤ | – | ١٧٣,١٦٠ | ٣٨٧,٠٩٤ |
| **إجمالي الموجودات** | ١٥,٦٣٩,١٦٨ | ٢,٤٩٤,٨٧٢ | ٣٣٨,٢١٩ | ١٨,٤٧٢,٢٥٩ |
| **مطلوبات القطاع** | ١٠,١٧٣,٥٨١ | ٢,١٧١,٦٨١ | ١١٥,٥٠١ | ١٢,٤٦٠,٧٦٣ |
| **مصروفات رأسمالية** | ٨٨٥,٨٨٠ | ٦٣٦ | ٥,٨١٨ | ٨٩٢,٣٣٤ |
| **الاستهلاك** | ٣,٦٧٢ | ٢,٥٠٥ | ١,٩٨٥ | ٨,١٦٢ |
| **فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٨** | | | | |
| إيرادات القطاع | ١٢٤,٠١٥ | ٧٦٢,٨٢٣ | ٥٦,٨٥٦ | ٩٤٣,٦٩٤ |
| نتائج القطاع | ٨٥,٢٨٧ | ٣٩,١٣٩ | (٧,٥٢٧) | ١١٦,٨٩٩ |
| حصة من الأرباح في ائتلافات مشتركة | ٥,١٠٦ | – | (٧٥٨) | ٤,٣٤٨ |
| مصروفات إدارية وعمومية | (١٨,١٧٦) | (٦,٥٧٨) | (٨,٥٢٢) | (٣٣,٢٧٦) |
| إيرادات ومصروفات مالية (صافية) | (١٠,٨٨٨) | (٦,٤٨٥) | – | (١٧,٣٧٣) |
| أرباح من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة | ١٥٣,٩٣٠ | – | – | ١٥٣,٩٣٠ |
| إيرادات أخرى | ١٣,٨٢٢ | – | – | ١٣,٨٢٢ |
| صافي أرباح الفترة | ٢٢٩,٠٨١ | ٢٦,٠٧٦ | (١٦,٨٠٧) | ٢٣٨,٣٥٠ |
| موجودات القطاع | ٩,٥٨١,٨٤٧ | ٢,٦٤٩,٥٥٢ | ١١٢,٥٣٤ | ١٢,٣٤٣,٩٣٣ |
| استثمارات في ائتلافات مشتركة | ١٥٣,٩٧٨ | – | ٧٢,٢٧٥ | ٢٢٦,٢٥٣ |
| إجمالي الموجودات | ٩,٧٣٥,٨٢٥ | ٢,٦٤٩,٥٥٢ | ١٨٤,٨٠٩ | ١٢,٥٧٠,١٨٦ |
| مطلوبات القطاع | ٤,٦٧٦,٧٢٧ | ٢,٤٠١,٠٤٥ | ٣٢,٧٧٠ | ٧,١١٠,٥٤٢ |
| مصروفات رأسمالية | ١,٦١٠,٩٦١ | ١,٠٤٩ | ٢١,٩٩٤ | ١,٦٣٤,٠٠٤ |
| الاستهلاك | ٧,٢٨٧ | ٢,٢٢٦ | ٢٨١ | ٩,٧٩٤ |

إيضاحات *(تابع)*

## ١٢ أحداث لاحقة

(١) أبرمت الشركة اتفاقية إعادة تمويل مبلغ ١,٠٧٠,٠ مليون درهم من الجزء المستحق من قروضها طويلة الأجل ليبدأ سداده من سنة ٢٠١١.

(٢) اقترح مجلس الإدارة اصدار أسهم منحة بمبلغ ٣٠٦,١ مليون درهم وتمت الموافقة على ذلك خلال الجمعية العمومية السنوية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٩.