شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

المحتويات ***صفحة***

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١
بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد	٢-٣
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٥
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٦
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد	٧
إيضاحات	٨ – ١٢

ص.ب. رقم ٣٤١١٤٥
الطابق ١٢، برج آي تي بلازا
واحة دبي للسيليكون
دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٣٥٦٩٥٠٠ (٤) ٩٧١+
الفاكس الرئيسي: ٣٢٦٣٧٨٨(٤) ٩٧١+
فاكس قسم التدقيق: ٣٢٦٣٧٧٣ (٤) ٩٧١+
الموقع الإلكتروني: www.ae-kpmg.com

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة/ المساهمين
شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لـــ شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـــ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ، وكذلك البيانات المرحلية الموجزة الموحدة للدخل الشامل (الذي يشتمل على بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد المنفصل) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ("المعلومات 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 المعلومات 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 المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة". تنطوي مراجعة المعلومات 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 المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *التقارير المالية المرحلية*".

KPMG

شاراد بهنداري
(رقم التسجيل ٢٦٧)

08 NOV 2010

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد ، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وعضوة في شبكة "كي بي إم جي" للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ "كي بي إم جي إنترناشيونال كوبريتف" ("كي بي إم جي إنترناشيونال")، شركة سويسرية. جميع الحقوق محفوظة

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠			فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩		
	إيضاح	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	٩٩٤,٢٥٣	١,١٠٨,٤٤٧	٢,١٠٢,٧٠٠	١,٦٩٦,٤٤٨	١,٥١٠,٣٥٨	٣,٢٠٦,٨٠٦
تكاليف المباشرة		(٧٤٨,٩٥٠)	(٩١٩,٤٧٧)	(١,٦٦٨,٤٢٧)	(١,٤١٥,٨٩١)	(١,٢٥٩,٥٣٨)	(٢,٦٧٥,٤٢٩)
إجمالي الأرباح	١١	٢٤٥,٣٠٣	١٨٨,٩٧٠	٤٣٤,٢٧٣	٢٨٠,٥٥٧	٢٥٠,٨٢٠	٥٣١,٣٧٧
المصروفات الإدارية والعمومية				(١٤٠,٣٧٤)			(١٦٥,٥٠٥)
إيرادات التمويل				١,٦٠٣			١,٦٧٢
مصروفات التمويل				(٢٢٦,٥٥٨)			(١٦٧,٩٢٢)
مخصص الأنشطة المتعلقة بالمقاولات				-			(١٢٥,٠٠٠)
إيرادات أخرى				٨,٤٥٥			١٢,٩١٤
الخسائر من تقييم العقارات	٦,٧			(٨٧٠,٣٦٢)			(٤٧٠,٥٧٨)
الأرباح من بيع عقارات استثمارية	٦			١٣,١٢٥			٣,٠٠٠
الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة	٥			٢٨,٩٢٥			٢٩,٩٣٢
خسائر الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة				(٧٥٠,٩١٣)			(٣٥٠,١١٠)
ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم) (عن فترة التسعة أشهر)	١٠			(٠.٢٢)			(٠.١٠)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ 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 المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق) (تابع)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠			فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩		
	إيضاح	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	٢٠٧,٥٩١	٣٣٧,٥٦٣	٥٤٥,١٥٤	٨١٠,٦٦٩	٥٣٢,٦٣٠	١,٣٤٣,٢٩٩
تكاليف المباشرة		(١٣٩,٢٦١)	(٢٧٥,٢٨٩)	(٤١٤,٥٥٠)	(٦٤٣,٠٩٠)	(٤٤١,٦٨٥)	(١,٠٨٤,٧٧٥)
إجمالي الأرباح	١١	٦٨,٣٣٠	٦٢,٢٧٤	١٣٠,٦٠٤	١٦٧,٥٧٩	٩٠,٩٤٥	٢٥٨,٥٢٤
المصروفات الإدارية والعمومية				(٦٣,٢٤٩)			(٤٨,٤٧١)
إيرادات التمويل				٥٦٧			٢٥٩
مصروفات التمويل				(١١٠,٧٥٨)			(٧٨,٨٩٧)
مخصص الأنشطة المتعلقة بالمقاولات				-			(١٢٥,٠٠٠)
إيرادات أخرى				١,٨١٩			٣,١٥٦
الخسائر من تقييم العقارات	٦,٧			(٤٢٠,٠٠٠)			(١٦٦,٧٧٢)
الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة	٥			٩,٢٣٣			٤,٩١٠
أرباح الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة				(٤٥١,٧٨٤)			(١٥٢,٢٩١)
ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم) (عن فترة الثلاثة أشهر)	١٠			(٠.١٣)			(٠.٠٥)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
خسائر الفترة	(٧٥٠,٩١٣)	(٣٥٠,١١٠)	(٤٥١,٧٨٤)	(١٥٢,٢٩١)
إيرادات شاملة أخرى للفترة				
صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية	١,٣٩٧	٢,٤٦١	٥١٩	١,١٠٠
إجمالي الخسائر المعترف بها للفترة	(٧٤٩,٥١٦)	(٣٤٧,٦٤٩)	(٤٥١,٢٦٥)	(١٥١,١٩١)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ 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(غير مدقق)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ ألف درهم
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الموجودات غير الملموسة		٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦
الممتلكات والآلات والمعدات		٢٠٠,١٧٠	٢٠٠,٠١٨	١٤٢,٦٣٤
العقارات الاستثمارية	٦	٣,٥٣٦,٩٨٩	٣,٤٠٣,٦٨٨	٣,٤٢٥,٥٢٠
العقارات للتطوير	٧	٨,٥٢٢,١٤٧	٩,٩٧١,٥٠٩	١٠,٢٧٨,٣٥٤
استثمارات في ائتلافات مشتركة	٥	٤٢٦,٩١٨	٣٩١,٦٤٣	٤٠٢,٩٥٣
الذمم المدينة طويلة الأجل		١٦١,٤٤٦	١٤٥,٣٨٦	٢٣٤,٧٣٦
		١٢,٨٨٨,٤٤٦	١٤,١٥٣,٠٢٠	١٤,٥٢٤,٩٧٣
الموجودات المتداولة				
إستثمارات أخرى		٥,٠٣١	٥,٠٣١	٥,٠٣١
المخزون		٧٤,٠٨٢	١٠٠,١٠٠	١٠٧,٠٨٠
أعمال عقود قيد الإنجاز		٣٤٦,٢٢٣	٤٧١,٣٩٩	٥٢٤,٥٢٩
الذمم المدينة التجارية والأخرى		٢,٢٢٠,٥٦٢	٢,١٧٨,٩٨١	٢,٢٣٨,٠٧٦
المستحق من أطراف ذات علاقة		٢٢,٩٢٥	١١,٧٤٩	١١,١١٧
النقد في الصندوق ولدى البنك		٣٨٩,٥٢٢	٥٤٤,٥٧٢	٣٢٨,٤٤٠
		٣,٠٥٨,٣٤٥	٣,٣١١,٨٣٢	٣,٢١٤,٢٧٣
إجمالي الموجودات		١٥,٩٤٦,٧٩١	١٧,٤٦٤,٨٥٢	١٧,٧٣٩,٢٤٦
حقوق الملكية والمطلوبات				
رأس المال والاحتياطات				
رأس المال		٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧
أسهم خزينة		(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)
الاحتياطي القانوني		١,٤٦٧,٥٧٣	١,٤٦٧,٥٧٣	١,٤٦٧,٥٧٣
الاحتياطي العام		٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧
احتياطي التغطية		(٩٠)	(١,٤٨٧)	(١,٥٩٧)
فائض إعادة التقييم		٣٩,٥٠٧	٣٩,٥٠٧	٣٩,٥٠٧
الأرباح المحتجزة/(الخسائر المتراكمة)		(٤٤٧,٣٠٦)	٣٠٣,٦٠٧	٤٥١,٦٤٠
إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة		٤,٧٣٥,٢٤٠	٥,٤٨٤,٧٥٦	٥,٦٣٢,٦٧٩
المطلوبات غير المتداولة				
قروض مصرفية طويلة الأجل	٩	٥,٤١٩,٤٢٦	٤,٦٧٧,٣٥٢	٢,٦٤٦,٠٩٨
الدفعات مقدماً من بيع عقارات		١,٧٥٠,٣٢١	١,٩٧٤,١١٤	٢,٣٢٧,١٩٢
الإيرادات المؤجلة		٣١,٥٠٠	٣٣,١٨٨	٣٣,٧٥٠
الذمم الدائنة طويلة الأجل		٥٩,٨١٨	٦٠,٥٣٤	٢٨,٦٣١
مخصص لتعويضات نهاية خدمة الموظفين		٨٠,٨١٣	٨٢,٢٩٩	٨٣,٨٧٤
		٧,٣٤١,٨٧٨	٦,٨٢٧,٤٨٧	٥,١١٩,٥٤٥
المطلوبات المتداولة				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى		٢,١٠٩,٣٠٩	٢,٥٣٢,٢٩٣	٢,٥٢٧,٤٥٥
الدفعات مقدماً والودائع		١٨٩,٥٠٢	٢٢٦,٨٦٩	٢٩٤,٥٦٩
المستحق إلى أطراف ذات علاقة		٧٢,٨٠٥	٢٠,٣١٥	١٧,٠٠٠
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٩	٣٢٥,١٠٢	١,٠٨٥,٤٤٨	١,١٦٩,٧٠٨
الجزء المتداول من قروض مصرفية طويلة الأجل	٩	١,١٧٢,٩٥٥	١,٢٨٧,٦٨٤	٢,٩٧٨,٢٩٠
		٣,٨٦٩,٦٧٣	٥,١٥٢,٦٠٩	٦,٩٨٧,٠٢٢
إجمالي المطلوبات		١١,٢١١,٥٥١	١١,٩٨٠,٠٩٦	١٢,١٠٦,٥٦٧
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		١٥,٩٤٦,٧٩١	١٧,٤٦٤,٨٥٢	١٧,٧٣٩,٢٤٦

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٢ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

08 NOV 2010

عضو مجلس الإدارة

المدير العام

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠١٠	٢٠٠٩
	ايضاح	ألف درهم	ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
خسائر الفترة		(٧٥٠,٩١٣)	(٣٥٠,١١٠)
تسويات لـــ :			
الاستهلاك		٢٢,٧٣٣	٢٧,٤٤٣
الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية		(١٣,١٢٥)	(٣,٠٠٠)
خسائر تقييم عقارات		٨٧٠,٣٦٢	٤٧٠,٥٧٨
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة		–	(٢,١٦٠)
حصة من الأرباح في ائتلافات مشتركة		(٢٨,٩٢٥)	(٢٩,٩٣٣)
الخسائر من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		٤١	٢٣٧
الإيرادات من منحة حكومية		(١,٦٨٨)	(١,٦٨٨)
إيرادات التمويل		(١,٦٠٣)	(١,٦٧٢)
مصروفات التمويل		٢٢٦,٥٥٨	١٦٧,٩٢٢
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٣٢٣,٤٤٠	٢٧٧,٦١٧
التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى		(٦١,٨٣٦)	٤٨٥,١٤٥
التغير في المخزون		٢٦,٠١٦	١١,٢١٩
التغير في أعمال عقود قيد الإنجاز		١٠٩,٠٣٩	(٣٣٩,٣٠٥)
التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل		(١٦,٠٥٧)	(٣١,٤٧١)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة		(١١,١٧٦)	(٣,١٦٨)
التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى		(١٢١,٥٨٦)	٣١٢,٩٠١
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة		٥٢,٤٩٠	١١,٤٦٣
التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل		(٧١٦)	(٥٣,٩٥٥)
التغير في الدفعات المقدمة و الودائع		(٣٧,٣٦٩)	(٨٥,٩٥٣)
التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)		(١,٤٨٦)	(١,٨٨٣)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		٢٦٠,٧٥٩	٥٨٢,٦١٠
الأنشطة الاستثمارية			
الإضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات		(٧,٢٥١)	(١٩,٣٨٨)
الإضافات إلى عقارات استثمارية	٦	(٤,٠١١)	(١٢,١٦٥)
الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافية)	٧	(٣٣٠,٧٣٤)	(٤٩٧,٢٥٢)
استثمار في ائتلافات مشتركة		(٦,٣٥٠)	–
المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		٤٦٢	٣٤٥
المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		١٥٠,٧٣٧	–
المتحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة عن طريق الربح أو الخسارة		–	١,٣٧٠
إيرادات فوائد		١,٦٠٣	١,٦٧٢
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية		(١٩٥,٥٤٤)	(٥٢٥,٤١٨)
الأنشطة التمويلية			
صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل	٩	٧٣٩,٣٤٥	٨٠,٧٣٥
صافي الحركة في القروض المصرفية قصيرة الأجل	٩	(١١٦,٢٦٥)	٥٢,١١٤
فوائد المدفوعة		(٢٠٦,٣٠٤)	(١١٥,٩٢٢)
التغير في المدفوعات مقدماً من بيع عقارات		١١٩,٠٤٠	(٢٤٧,١٧٢)
صافي النقد من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية		٥٣٥,٨١٦	(٢٣٠,٢٤٥)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		٦٠١,٠٣١	(١٧٣,٠٥٣)
النقد وما يعادله في بداية الفترة		(٦٤٠,٨٦٥)	(١,٥٢٧,١١٩)
النقد وما يعادله في نهاية الفترة		(٣٩,٨٣٤)	(١,٧٠٠,١٧٢)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠

	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/(الخسائر المتراكمة) ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
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 المصروف الشامل للفترة	-	-	-	-	-	٢,٤٦١	-	(٣٥٠,١١٠)	(٣٤٧,٦٤٩)
المعاملات مع المساهمين									
اسهم منحة مصدرة	٣٠٦,٠٧٨	-	(٣٠٦,٠٧٨)	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ (غير مدقق)	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	-	١,٤٦٧,٥٧٣	٣١٣,٦٩٧	(١,٥٩٧)	٣٩,٥٠٧	٤٥١,٦٤٠	٥,٦٣٢,٦٧٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠ (مدقق)	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	-	١,٤٦٧,٥٧٣	٣١٣,٦٩٧	(١,٤٨٧)	٣٩,٥٠٧	٣٠٣,٦٠٧	٥,٤٨٤,٧٥٦
إجمالي المصروف الشامل للفترة	-	-	-	-	-	١,٣٩٧	-	(٧٥٠,٩١٣)	(٧٤٩,٥١٦)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ (غير مدقق)	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	-	١,٤٦٧,٥٧٣	٣١٣,٦٩٧	(٩٠)	٣٩,٥٠٧	(٤٤٧,٣٠٦)	٤,٧٣٥,٢٤٠

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 مصروفات شاملة أخرى في نهاية السنة.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ 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 الأعمال الهامة للمجموعة والأنشطة الإستثمارية في الأوراق المالية والعقارات والأراضي والأدوات المشتقة المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة بصورة كبيرة إلى مخاطر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق باستثماراتها في الأراضي والعقارات والاوراق المالية والأدوات المشتقة المالية.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

(١) لقد 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، المقدمة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهي العملة الرسمية للشركة أيضاً، مقرباً لأقرب عدد صحيح بالآلاف، وفقاً 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 آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

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 ٢٠٠٩.

(٢) **الالتزامات المالية**

لدى المجموعة صافي مطلوبات متداولة تبلغ ٨١١ مليون درهم والتي تشتمل على قروض مصرفية قصيرة الأجل تبلغ ٣٢٥ مليون درهم واستحقاق متداول من قروض مصرفية طويلة الأجل تبلغ ١,١٧٣ مليون درهم.

لقد قامت المجموعة باتخاذ الإجراءات التالية لضمان الوفاء بالالتزامات المذكورة أعلاه:

- قام مجلس الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة والتي تشتمل على الافتراضات التالية:
- سوف يتم توفير أرصدة كافية، بصورة خاصة، من مساهم كبير، بنك، ومؤسسات مالية أخرى في الوقت المناسب للانتهاء من المشروعات الحالية؛
- سوف تكون المشروعات للتطوير الجاري العمل على إكمالها مربحة؛
- سوف تبقى الأعمال الرئيسية الحالية للمجموعة مربحة؛
- حيثما كان ملائماً إذا كان ضرورياً، قد يتم توفير مبالغ مالية من بيع بعض الموجودات غير الرئيسية الخاصة بالمجموعة.

على هذا الأساس، توصل مجلس الإدارة إلى أن المجموعة سوف تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها في المستقبل المنظور.

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 ٢٠٠٩.

٤ إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك المبينة في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

٥ الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ، بلغت حصة المجموعة في أرباح "الاستثمارات العقارية ذ.م.م" مبلغ ١١ مليون درهم *(٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ : ٢٥ مليون درهم)* كما بلغت حصتها في أرباح "إميرتس ديستريكت كوولينج ذ.م.م" مبلغ ١٨ مليون درهم *(٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ : ٥ مليون درهم)*.

٦ العقارات الاستثمارية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	٣,٤٠٣,٦٨٨	٣,٢٧٨,٦٦٢	٣,٢٧٨,٦٦٢
الإضافات خلال الفترة/السنة	٤٤,٠٦٦	١٢,٢١١	١٢,١٦٥
الخسائر الناتجة عن تقييم عقارات استثمارية (راجع ايضاح (١) أدناه)	(١٨٠,٣٦٢)	(٥٠٠,٣٨٥)	(٤٧٠,٥٧٨)
المحول من عقارات التطوير (راجع إيضاح (٣) أدناه)	٤٠٧,٢٠٩	١,٢٤٠,٢٠٠	١,٢٣٢,٢٧١
بيع عقارات استثمارية (راجع ايضاح (٢) أدناه)	(١٣٧,٦١٢)	(٦٢٧,٠٠٠)	(٦٢٧,٠٠٠)
الرصيد الختامي	٣,٥٣٦,٩٨٩	٣,٤٠٣,٦٨٨	٣,٤٢٥,٥٢٠

(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 استناداً على تقييم السوق المفتوح المنفذ من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة، وهي "ج.ا.ج الاستشارية ذ.م.م"، والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

(٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية مقابل مبلغ صافي قدره ١٥١ مليون درهم (تكبدت المجموعة صافي تكاليف بمبلغ ٢ مليون درهم) ونتج عن هذا البيع أرباح صافية قدرها ١٣ مليون درهم.

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

(٣) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، قامت المجموعة بتحويل عقارات للتطوير بتكلفة ٤٠٧,٢ مليون درهم إلى عقارات استثمارية لاحقاً للتغيير في استخدامات تلك العقارات. تم تأجير تلك العقارات إلى طرف ثالث أو مازالت فارغة.

٧ عقارات للتطوير

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	٩,٩٧١,٥٠٩	١١,٨٣١,٥٧٥	١١,٨٣١,٥٧٥
الإضافات خلال الفترة/السنة	٢٧٣,٥٣٨	٢,٢٠٠,٦٧٦	١,٨٨٧,٢٨٢
تكلفة العقارات المباعة	(٦٢٥,٦٩١)	(٢,٦٣٣,٩٢٦)	(٢,٢٠٨,٢٣٢)
المحول إلى الممتلكات و الالات والمعدات	–	(٦٦,٦١٦)	–
المحول الى العقارات الاستثمارية	(٤٠٧,٢٠٩)	(١,٢٤٠,٢٠٠)	(١,٢٣٢,٢٧١)
مخصص انخفاض القيمة	(٦٩٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠)	–
الرصيد الختامي	٨,٥٢٢,١٤٧	٩,٩٧١,٥٠٩	١٠,٢٧٨,٣٥٤
تشتمل العقارات للتطوير على:			
تكلفة الإنشاء	٥,١٣٧,٦٦٨	٦,٨٠٣,٧٩٣	٦,٩٧٥,٣٢٤
تكلفة أراضي	٢,٨٢٥,٢٤٠	٢,٧٥٦,٦١٧	٢,٩٤٥,٢٤٠
الفوائد المرسملة	٥٥٩,٢٣٩	٤١١,٠٩٩	٣٥٧,٧٩٠
	٨,٥٢٢,١٤٧	٩,٩٧١,٥٠٩	١٠,٢٧٨,٣٥٤

(١) خلال الفترة الحالية الحالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية للقيمة المرحلة لعقارات التطوير. تم عمل دراسة للقيمة العادلة من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة، وبناءاً على تلك الدراسة تم الاعتراف بخسائر في القيمة العادلة بقيمة ٦٩٠ مليون درهم في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠.

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ ألف درهم
إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود	١٨,٤٩٤	١٤,٩٩٣
قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها من مجموعة بنوك قام مساهم هام للشركة بإجراء ترتيبات الحصول عليها	٩٢,٨٩٨	١,٠٨٧,٥٣٦
الفوائد المدفوعة	٢٠٦,١٠٣	١٣٧,١٧٠
قروض قصيرة الأجل من طرف ذي علاقة	٣٠,٠٠٠	–
فيما يلي التعويضات لموظفي الإدارة الرئيسيين:		
- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين	٦,٤٧٦	١٣,٩٤٦
- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٢٣٨	٦٧٨

٩ قروض مصرفية طويلة الأجل

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، قامت المجموعة بسداد قروض طويلة الأجل قيمتها ٢٨٥ 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.

(٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، قامت المجموعة بالحصول على تسهيلات قرض لأجل من بنك. بلغت قيمة القرض قيد السداد ٢٠٥ مليون. يخضع القرض لفائدة وفقاً للأسعار التجارية الاعتيادية وهو مضمون بالتنازل عن ذمم مدينة.

(٣) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، قامت الشركة بإعادة التفاوض على بنود السداد لبعض القروض المصرفية قصيرة الأجل المتعلقة بمساهم هام. تعتبر هذه القروض المصرفية قصيرة الأجل في الوقت في الوقت الحالي قروض مصرفية طويلة الأجل. قيمة القرض القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ هي ٨٤٤ مليون درهم.

١٠ ربحية السهم

	غير مدققة لتسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر		غير مدققة لثلاثة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩
صافي الخسائر المنسوبة إلى المساهمين (ألف درهم)	(٧٥٠,٩١٣)	(٣٥٠,١١٠)	(٤٥١,٧٨٤)	(١٥٢,٢٩١)
متوسط عدد الأسهم المرجح	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤

١١ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال 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:

١١ التقارير حسب القطاع (تابع)

	إدارة الممتلكات والمبيعات العقارية ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠				
إيرادات القطاع	٩٩٤,٢٥٣	١,٠٤٩,٢٢٣	٥٩,٢٢٤	٢,١٠٢,٧٠٠
نتائج القطاع	٢٤٥,٣٠٣	١٦٩,٥٢٤	١٩,٤٤٦	٤٣٤,٢٧٣
مصروفات إدارية وعمومية	(٣٧,٣٣٧)	(٥٢,٠١٣)	(٥١,٠٢٤)	(١٤٠,٣٧٤)
إيرادات التمويل	١٢٨	١,٣٧٢	١٠٣	١,٦٠٣
مصروفات التمويل	(١٦٠,٩٤٠)	(٦٤,١٠٢)	(١,٥١٦)	(٢٢٦,٥٥٨)
الخسائر من تقييم عقارات استثمارية	(٨٧٠,٣٦٢)	–	–	(٨٧٠,٣٦٢)
الأرباح من بيع عقارات استثمارية	١٣,١٢٥	–	–	١٣,١٢٥
الإيرادات أخرى	٦,٣١٥	١,٢٩١	٨٤٩	٨,٤٥٥
الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة	١٠,٩٤٩	–	١٧,٩٧٦	٢٨,٩٢٥
أرباح/(خسائر) الفترة	(٧٩٢,٨١٩)	٥٦,٠٧٢	(١٤,١٦٦)	(٧٥٠,٩١٣)
موجودات القطاع	١٢,٢٥٣,٥٨٢	٣,٢٠٩,٥٢١	٥٦,٧٧٠	١٥,٥١٩,٨٧٣
الاستثمارات في ائتلافات مشتركة	٢٣٧,٢٨٣	–	١٨٩,٦٣٥	٤٢٦,٩١٨
إجمالي الموجودات	١٢,٤٩٠,٨٦٥	٣,٢٠٩,٥٢١	٢٤٦,٤٠٥	١٥,٩٤٦,٧٩١
مطلوبات القطاع	٨,٥٨٤,٠٤٥	٢,٥٥٩,٩٤٦	٦٧,٥٦٠	١١,٢١١,٥٥١
مصروفات رأسمالية	٣٢٤,٨٥٥	٢٠,٦١٧	٤٣٨	٣٤٥,٩١٠
الاستهلاك	١٠,٩٧٥	٧,٣٦٥	٤,٣٩٣	٢٢,٧٣٣
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩				
إيرادات القطاع	١,٦٩٦,٤٤٨	١,١٦٧,٥٢٨	٣٤٢,٨٣٠	٣,٢٠٦,٨٠٦
نتائج القطاع	٢٨٠,٥٥٧	١٧٦,٨٢٩	٧٣,٩٩١	٥٣١,٣٧٧
مصروفات إدارية وعمومية	(٥٢,٢٦٧)	(١٩,٤٣٤)	(٩٣,٨٠٤)	(١٦٥,٥٠٥)
إيرادات التمويل	١٠	١,٥٧٢	٩٠	١,٦٧٢
مصروفات التمويل	(٦١,٨٩١)	(٩٦,١٦٠)	(٩,٨٧١)	(١٦٧,٩٢٢)
مخصص الأنشطة المتعلقة بالمقاولات	–	(١٢٥,٠٠٠)	–	(١٢٥,٠٠٠)
الخسائر من تقييم عقارات استثمارية	(٤٧٠,٥٧٨)	–	–	(٤٧٠,٥٧٨)
الأرباح من بيع عقارات استثمارية	٣,٠٠٠	–	–	٣,٠٠٠
الإيرادات أخرى	٧,٩٩٩	١,٣٩٢	٣,٥٢٣	١٢,٩١٤
الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة	٢٥,٤٠٤	–	٤,٥٢٨	٢٩,٩٣٢
أرباح/(خسائر) الفترة	(٢٦٧,٧٦٦)	(٦٠,٨٠١)	(٢١,٥٤٣)	(٣٥٠,١١٠)
موجودات القطاع	١٤,٠٧٧,٩٩٥	٣,١٠٩,٧٣٨	١٤٨,٥٦٠	١٧,٣٣٦,٢٩٣
الاستثمارات في ائتلافات مشتركة	٢٢٩,٦٥٠	–	١٧٣,٣٠٣	٤٠٢,٩٥٣
إجمالي الموجودات	١٤,٣٠٧,٦٤٥	٣,١٠٩,٧٣٨	٣٢١,٨٦٣	١٧,٧٣٩,٢٤٦
مطلوبات القطاع	٩,٢٩٥,٤٩٣	٢,٧٤٣,٤٥٥	٦٧,٦١٩	١٢,١٠٦,٥٦٧
مصروفات رأسمالية	١,٨٩٩,٨٧٨	١٠,٠٩٤	٨,٨٦٣	١,٩١٨,٨٣٥
الاستهلاك	١٠,٠٢٥	٧,٦٩٦	٩,٧٢٢	٢٧,٤٤٣