



الإتحاد العقارية
Union Properties

شركة الإتحاد العقارية (ش.م.ع.) وشركاتها التابعة

التقرير السنوي | البيانات
المالية
الموحدة

30th
Up
P.J.S.C.
ANNIVERSARY



الإتحاد العقارية
Union Properties



ثلاثون عاماً من التميز في فن التخطيط العمراني

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

صفحة
المحتويات

1

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

2-8

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

9

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

10

بيان المركز المالي الموحد

11

بيان التدفقات النقدية الموحد

12

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

13-49

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

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

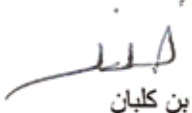
يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ خالد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سعيد محمد الشارد	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 كمدققي 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 نوار جلف ليمتد
الطابق ١٢، أ.ي. تي. بلازا، واحة دبي للسيليكون، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف ٣٥٦٩٥٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس ٣٢٦٣٧٨٨ (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 أداؤها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية منققي 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 بتدقيقتنا 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 بأسس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقتنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقتنا 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 ومسكن 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.

كي بي إم جي نوار جلف ليمتد شركة مساهمة عامة شركة كي بي إم جي وشركاتها الأعضاء المستقلة التابعة لها كي بي إم جي، اندوناشيونال كوربوريشن (كي بي إم جي اندوناشيونال)، شركة مساهمة عامة، جميع الحقوق محفوظة،
نور جي بي إم جي نوار جلف ليمتد، مسجل ومؤرخين كمجموعة متعلقة جزء من مجموعة فوايز ونو إنج سامتة، لجنة تدقيق

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع
تقرير منقحي الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

تم تقييم المحفظة العقارية باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسمة الإيرادات وطريقة تقييم السوق. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات العائد والايجابات 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 تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وكذلك أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية 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 الإيضاحات 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 تنطوي على عدم يقين مادي قد يُثير شك جوهرى حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية أو الوفاء بالتزاماتها المستقبلية، وعليه لم يتم الإفصاح عن هذا الشأن في البيانات المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.
تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 ونظم 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 للتحويل من بعض الذمم المدينة التجارية قد ينطوي على أحكام هامة ترتكز على افتراضات مختلفة.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

تضمنت إجراءات تدقيقنا:

- قمنا باختبار إجراءات الرقابة الانتمائية لدى المجموعة، بما في ذلك النظم الرقابية لشروط الانتماء 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.



شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.
تقرير متقني الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 العتود التي يتم تقييمها على أنها نسبة تكاليف العتد المتكبدة في الأعمال المنجزة حتى تاريخ بيان المركز المالي إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعتد عند الإنجاز.

يستند الاعتراف بالإيرادات والأرباح إلى تقديرات تتعلق بالتكاليف المقدرة النهائية لكل عتد. قد ينتج عن التغييرات في تلك التقديرات فروق مادية في قيمة الإيرادات والأرباح/الخصائر 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 عتد. وتقوم المجموعة بمراجعة هذه الائتمانات المحتملة بصورة منتظمة طوال مدة العتد ويتم تعديلها إذا لزم الأمر.

يتم الاعتراف بالتعديلات على نطاق العمل الأساسي في العتد أو المطالبات وفقاً لكل عتد على حدة عقب حصول المجموعة على موافقة العميل عليها. لذلك، فإن تقدير قيمة الإيرادات التي يتعين على المجموعة الاعتراف بها فيما يتعلق بالعمائد النهائي من العتد وتقييم مستوى الائتمانات 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 وعتود الخدمات وعتود الإيجار واتفاقيات بيع العقارات المبرمة مع العملاء للتأكد أنه قد تم الاعتراف بالإيرادات وفقاً لشروط العتود 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 العتود بغرض تقييم الأداء المالي الحالي والمستقبلي. وقد تم اختيار العينات بناءً على مجموعة من العوامل الكمية والنوعية مثل قيمة العتد والربحية ومدة العتد بالإضافة إلى عقود أخرى تم اختيارها بشكل عشوائي؛
- فيما يتعلق بالعينة المختارة من العتود، 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 العتد من خلال مراجعة وثائق العتد؛
- التحقق من مدى وجود مطالبات وتعديلات وقيمتها ضمن إيرادات العتد وتكاليف العتد 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 العتود خلال البرامج الزمنية المحددة لها وتقييم احتمال دفع تعويضات مالية نتيجة التأخر في تنفيذ أعمال العتد؛
- مراجعة أداء العتد عقب تاريخ الميزانية العمومية لدعم الأحكام الموضوعية في نهاية السنة؛ و
- فيما يتعلق بالعتود التي تم إنجازها خلال السنة، قمنا بتقييم دقة التقديرات من خلال مقارنة الأرباح الفعلية بالأرباح المقدرة.



شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.
تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترغ انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

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

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حينما 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 وتُعتبر 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.



شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.
تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، قمنا بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
 - التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكوك جوهريّة 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. نعتد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تسبب 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.
- نُقدّم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة يؤكد 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 للعلمة 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.



شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع.
تقرير منقهي الحسابات المستقلين (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 يسترَع 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 ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٢٣ مارس ٢٠١٧

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
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 وائتلاف 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	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٩٥	٢٩٥		الموجودات غير الملموسة
٨٦,٥٧٢	١٤٥,٧٧٨	١٠	الامتلاكات والألات والمعدات
٦,٠٧٠,٠٩٥	٦,٠٩٨,٨٥٢	١١	العقارات الاستثمارية
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	١٤	المخزون
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	٢٧ (أ) و(ب)	الاستثمارات في شركة زميلة واتتلاف مشترك
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	١٢	الذمم المدينة طويلة الأجل
٧,١٦٤,٩٥٠	٧,٢٠٥,٠٢٨		
			الموجودات المتداولة
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	١٣	استثمارات أخرى
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	١٤	المخزون
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	١٥	أعمال العقود قيد الإنجاز
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	١٦	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	١٧	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	١٨	النقد في الصندوق ولدى البنك
١,١٢٧,٠٦٨	١,٢٢٤,٥٧٩		
٨,٢٩٢,٠١٨	٨,٤٢٩,٦٠٧		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	٢٤	رأس المال
(٤,٩٩٨)	-	٢٥	أسهم الخزينة
٢٠٥,٥٠٥	٣٢٦,٦٤٧	٢٦ (أ)	الاحتياطي القانوني
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٢٦ (ب)	الاحتياطي العام
٩٩٥,٨٧٠	٩٢٦,٣١٣		الأرباح المحتجزة
٥,٣٢٢,٠٣٣	٥,٥٣٨,٤٥٣		إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
			المطلوبات غير المتداولة
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	٢٢	قروض مصرفية طويلة الأجل
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	٢٠ (ب)	السلفيات من بيع عقارات
١,٠٠٠	-		الذمم الدائنة طويلة الأجل
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	٢٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٤١٨,٨٣٤	١,٣٧٤,٧٠٩		
			المطلوبات المتداولة
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١٠٦,٤٢٢	١٩	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	٢٠ (أ)	السلفيات والودائع
٥,٣١١	٤,٣٨٦	١٧	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	٢١	القروض المصرفية قصيرة الأجل
١٣٢,٥٧٥	٩٥,٣١٤	٢٢	الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
١,٥٥١,١٥١	١,٥١٦,٤٤٥		
٢,٩٦٩,٩٨٥	٢,٨٩١,١٥٤		إجمالي المطلوبات
٨,٢٩٢,٠١٨	٨,٤٢٩,٦٠٧		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 ١٢ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

المدير العام

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٣٤,٦٠٩	٢١١,٤٢٢		الأنشطة التشغيلية
١٤,٩١٧	١٤,٥٥٠	١٠	أرباح السنة
(٦٦,٧٤٧)	(٤٧,٦٦٥)	١١ (ج)	تسويات لـ:
(٦٦٩,٤٦٣)	(١٧٢,٧٦٦)	١١ (د)	الاستهلاك
(٥٥,٣٦٢)	(٤٩,٢٨٠)	٢٧ (أ) و(ب)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(٢٢,٤٦٠)	(١٤,١٣٩)	٩	الأرباح من تقييم عقارات بالقيمة العادلة
١١٢,٦٦٥	(١٩,٤٤٠)	٧	الحصة من أرباح شركة زميلة وانتلاف مشترك
	٨٣,٨٩٣	٨	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
			إيرادات التمويل
			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
٣٠٤,٧٥٩	١٠٣,١٦٠		التغير في الودائع لدى البنوك
			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
(٢٥٥,٦٥٤)	(١٢٨,٢٢٥)		التغير في السلفيات من بيع عقارات
(٢٢,٦٩٥)	(١١٢,٨٣٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٤٣,٩٥١	١٢١,٢٥٦		صافي النقص في النقد وما يعادله
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧	١٨ (أ)	النقد وما يعادله في بداية السنة
			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.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

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

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 بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في شركة زميلة وائتلاف 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.
الفيتاوت 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.
الائتلاف 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.

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 المحتبسة 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 ب 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 وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.
- تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية من تاريخ التعديل فصاعداً.
- بصورة خاصة، 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.

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 المقدر والمتمهد بها، لم تحدد الإدارة أي حالة تنطوي على عدم يقين مادي قد يُثير شك جوهرية 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.

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة

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

الإيرادات

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

الاعتراف بالإيرادات

البضائع المباعة والخدمات المقدمة

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

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

التعاقد

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أي تعديلات في أعمال العقد، والمطالبات ودفعات الحوافز إلى المدى الذي يحتمل فيه أن تحقق إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات 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 المقدر 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 المتكبد.

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 الودائع 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 وانخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسمتها وفقاً للفقرة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة 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.

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية

يتم تسجيل الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في الشركات التابعة والائتلافات المشتركة والشركات الزميلة في تاريخ الاستحواذ. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الائتلافات 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 المقدر لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للفترة الحالية وفترة المقارنة:

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

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 المرسملة) 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 المبدئي، يتم قياس تلك الممتلكات وفقاً لسياسة القياس المتبعة للممتلكات والآلات والمعدات أو العقارات الاستثمارية.

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 مصنّف 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

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

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

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 هنالك 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.

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 هناك 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 المرسمة والمصروفات المباشرة الأخرى. تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق مع مراعاة السعر النهائي المتوقع تحقيقه وفقاً للظروف السائدة في السوق.

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

بنود المخزون الأخرى

تركز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً ويُصرف 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 المقدره للإنجاز ومصروفات البيع.

أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدره 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.

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

دفعات عقود الإيجار التشغيلي

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

المعاملات بالعملة الأجنبية

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

ربحية السهم

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

التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة المشاركة في الأنشطة التجارية التي يمكن من خلالها أن تحقق إيرادات وتتكبد مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من 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 منفصلة.

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 وألات 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.

إيضاحات (تابع)

السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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

مخاطر الائتمان

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

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

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 مقدّمة 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 تُقدّم 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 ودمم 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 التامين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة إلى ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والدرجة 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 الراضجة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محافظ استثمارية بناءً على التوقعات السوقية، ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الراضجة 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 التغيير في أسعار الفائدة.

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

(ب) التعاقب والأنشطة التشغيلية الأخرى

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	المقاولات ألف درهم	
			٢٠١٦
٦٢٤,٤٩٤	٤٦,٤٩٩	٥٧٧,٩٩٥	الإيرادات
(٦٧١,٣١٩)	(٣٤,٣٣٥)	(٦٣٦,٩٨٤)	التكاليف المباشرة
-----	-----	-----	
(٤٦,٨٢٥)	١٢,١٦٤	(٥٨,٩٨٩)	إجمالي الأرباح / (الخسائر)
=====	=====	=====	
			٢٠١٥
٥٣٣,٣٦٢	٤٧,٧٩٠	٤٨٥,٥٧٢	الإيرادات
(٧٣٧,١٣٦)	(٣١,٧٤٧)	(٧٠٥,٣٨٩)	التكاليف المباشرة
-----	-----	-----	
(٢٠٣,٧٧٤)	١٦,٠٤٣	(٢١٩,٨١٧)	إجمالي الأرباح / (الخسائر)
=====	=====	=====	

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف موظفين بلغت ٢٠٤.٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٠١.٢ 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

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
١١١,٩١٥	٨٢,٣٩٣	والذمم المدنية التجارية (راجع إيضاح ٣٢(أ))
-----	-----	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 وأتعب إدارية وبيع منتجات متقدمة وبطيئة الحركة.

إيضاحات (تابع)

١٠ الممتلكات والآلات والمعدات				
الرصيد في ١ يناير ألف درهم	الإضافات/ المحمل ألف درهم	التحويلات الداخلة ألف درهم	الاستيعادات/ المشطوبات ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ألف درهم
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	-	-	٦٠.٨	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
٤٨,٦٠.٨	(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
صافي القيمة الدفترية				
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	٣٢٢,٨٢٩
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
صافي القيمة الدفترية				

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، ٣٢-٤).

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: ٥٥٦.٩ 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: ٦٦.٧ مليون درهم).

(د) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحددة 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، فالوسترات للاستشارات ش. م. ح. والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. تقوم شركة التقييم المستقلة بتحديد القيمة العادلة لمحفظه 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.

إيضاحات (تابع)

١١ العقارات الاستثمارية (تابع)

(د) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

يتم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة المنبغية والتي تتضمن مزيجاً من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية على افتراض انجاز 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
٣٦٨,٣٦٥	٣٧٣,٣٧٨
-----	-----
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢
=====	=====

ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
الذمم المدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح (ب) أدناه)

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٨٤,١٤١	١٠٦,١٤٠
-----	-----
١٤,٩٥٤	٣٦,٤٦٤
٦٩,١٨٧	٦٩,٦٧٦
-----	-----
٨٤,١٤١	١٠٦,١٤٠
=====	=====

في ٣١ ديسمبر

المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:

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

(ب) الذمم المدينة من بيع عقارات

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٤٧٢,٥٠٠	٦١٤,٥٠٠
(٣٦,٥٥٣)	(٥٨,٥٢٨)
-----	-----
٤٣٥,٩٤٧	٥٥٥,٩٧٢
=====	=====
٣٦٨,٣٦٥	٣٧٣,٣٧٨
٦٧,٥٨٢	١٨٢,٥٩٤
-----	-----
٤٣٥,٩٤٧	٥٥٥,٩٧٢
=====	=====

في ٣١ ديسمبر
ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم
مدينة من بيع عقارات

المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:

ذمم مدينة طويلة الأجل من بيع عقارات
الاستحقاق قصير الأجل من ذمم مدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح (١٦))

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح (أ٣٢).

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
(١,٤٣٨)	٣,٧٧٤	بيع استثمارات
-----	-----	إجمالي الأرباح/ (الخسائر) - صافي:
١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	- في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
=====	=====	في ٣١ ديسمبر

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

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

إيضاحات (تابع)

٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩,٦١٦	٥٤,٠١٦	المواد المتعلقة بالمشروعات (صافية من مخصص المواد بطينة الحركة) المخزون التجاري قطع الغيار والمستهلكات العقارات المحتفظ بها للبيع (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٧,٦٥٥	٦,٨٦١	
٧٩٣	٦٧٠	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	
-----	-----	
٩٠,٦٧٢	١٠١,٦٣١	ناقصاً: العقارات المحتفظ بها للبيع والمصنفة على أنها طويلة الأجل
(٤٢,٦٠٨)	(٤٠,٠٨٤)	
-----	-----	
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	
=====	=====	
العقارات المحتفظ بها للبيع (أ)		
٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩,٤٢٣	٤٢,٦٠٨	في ١ يناير تكلفة العقارات المباعة المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع الإيضاح (١١))
(٦,٨١٥)	(٤٨٥)	
-	(٢,٠٣٩)	
-----	-----	
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	
أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم		
١٥		
٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٦٧٥,٩٧١	٨,٠٢٠,٦٧٣	التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة ناقصاً: فواتير سير العمل
(٧,٤٥٢,٧٠٦)	(٧,٧٩٦,٤٨٩)	
-----	-----	
٢٢٣,٢٦٥	٢٢٤,١٨٤	
=====	=====	
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد: أعمال العقود قيد الإنجاز الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع الإيضاح (١٩))
(٣,٥٧٤)	(٥,٨٦٥)	
-----	-----	
٢٢٣,٢٦٥	٢٢٤,١٨٤	
=====	=====	

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)
		الأدوات غير المالية
٧,٣٨٨	٢٢,٢١٧	دفعات مقدمة للمقاولين
٢٣,٣٧١	٢٨,٢٢٥	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
٧,٤٧٨	١١,٢٩١	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٣٨٤	٤٨٤	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
===	===	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات (تابع)

١٨ النقد في الصندوق ولدى البنك

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
١,٨٧٨	٧٧٢
٦٨,٣٦٣	٢١,٤٦٩
١٩٩,١٥٢	١٤٠,٨٩٨
٩٩,٥٧٥	٦١,٤٨٧
-----	-----
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦
=====	=====

النقد في الصندوق
النقد لدى البنك

- في حسابات ودائع مرهونة
- في حسابات جارية
- في حسابات ودائع أخرى

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٣٠٠,٦٠٥	٢٠٣,١٥٧
(١٧٩,٣٤٩)	(١٩٤,٧٤٠)
-----	-----
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧
=====	=====

يتألف النقد وما يعادله من:

النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢١)

(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
٤١,٤٣٨	٤٦,٣٦٥
٦٤٢,٦٨٦	٦٦١,٨٧٠
-----	-----
١,٠٩٢,٤٩٤	١,١٠٠,٥٥٧
-----	-----
٣,٥٧٤	٥,٨٦٥
-----	-----
٣,٥٧٤	٥,٨٦٥
-----	-----
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١٠٦,٤٢٢
=====	=====

الأدوات المالية

الذمم الدائنة التجارية

ذمم المحتجزات الدائنة

ذمم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (أ) أدناه)

(أ) الإجمالي

الأدوات غير المالية

الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٥)

(ب) الإجمالي

(أ + ب) الإجمالي

إيضاحات (تابع)

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)

(أ) الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات

٢٠١٥	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم
٧٥,٦٠٢	٦٥,٧١٧
٧,٢٠٦	٦,٢٥٢
=====	=====

تشتمل على:
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
-----	-----
١٠,٧٩٦	١٣,٢٦١
-----	-----
١٢٣,٣٣١	١٠٢,٣٢٢
-----	-----
١٢٣,٣٣١	١٠٢,٣٢٢
-----	-----
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣
=====	=====

الأدوات المالية
ودائع ضمان

(أ) الإجمالي

الأدوات غير المالية
السلفيات المتعلقة بعقود الإنشاءات

(ب) الإجمالي

(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.

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) و٣٢(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).

إيضاحات (تابع)

٢٢ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الايضاح 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 سداؤه بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنوات السابقة، تم مد أجل سداد هذا القرض، بحيث يتم سداؤه 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: ٣٣٩.٢ مليون درهم).

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:
- أ. ضمان تجاري من الشركة؛
ب. تخصيص بعض ذمم العقود المدينة و ذمم المحتجزات المدينة؛ و
ج. سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨.٢ مليون درهم.
د. 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 و ضمان 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:
- أ. رهن مسجل لعقارات ومباني؛
ب. ضمان من إحدى الشركات التابعة؛ و
ج. 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:
- أ. رهن مسجل لأراضي؛ و
ب. 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
١٣,٣٦٨	١٤,٦٤٢
(٢٣,٧٦٩)	(٢٠,٥٣٧)
-----	-----
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦
=====	=====

في ١ يناير
المخصص المكون خلال السنة
المبالغ المدفوعة خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

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

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. تتساوى 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 التحويلات عندما يُصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال 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 يُوصى مجلس الإدارة بذلك أو عندما يُصبح 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.

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 الموحدة. 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	
٥٨٨,٦٤٠	٦٩٠,٥٩٦	حصة الملكية
١٣٦,٩٠٠	١٦٤,٧٤٥	المركز المالي:
(١٨٣,٧٣٤)	(٢٤١,٨٧٠)	الموجودات غير المتداولة
(٦١,٢٧٢)	(٩٦,١٢٥)	الموجودات المتداولة
-----	-----	المطلوبات غير المتداولة
٤٨٠,٥٣٤	٥١٧,٣٤٦	المطلوبات المتداولة
-----	-----	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).

إيضاحات (تابع)

٢٧ الاستثمارات في شركة زميلة وانتلاف مشترك (تابع)

(ب) الانتلافات المشتركة

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

في عام ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠٪ من رأسمال "إمي كويل". استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠٪ في الائتلاف 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 للائتلاف المشترك المدرجة ضمن بياناته المالية. كما يطابق هذا الجدول المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الائتلاف 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 الائتلاف 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 كولينج 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.

إيضاحات (تابع)

٢٠١٥	٢٠١٦	٢٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
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)
=====	=====		

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

٢٠١٥	٢٠١٦	٣٠	الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة
ألف درهم	ألف درهم		(أ) الارتباطات الرأسمالية
١١,٦٦٥	-		الشركة وشركاتها التابعة
٤٢,١٠١	١٦٣,٢١٠		الارتباطات:
=====	=====		اعتمادات مستندية
			الارتباطات الرأسمالية
٤٤٩,٤٩١	٤٥٧,٧٩٧		الالتزامات الطارئة:
=====	=====		خطابات ضمان
٣٩٦,٢٥٤	٤١١,٢٥٤		الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة
=====	=====		الالتزامات الطارئة:
			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 إمبرينس 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 مريحة المبرمة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠١٥ بين العقارية للاستثمار ذ.م.م. وبنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيل مريحة") لكامل مدة الاتفاقية.

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

إيضاحات (تابع)

٣١ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تتضمن 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 ونتاج وموجودات ومطلوبات القطاع:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع العقارات ألف درهم	
				٢٠١٦
٧٠٠,٨٨٨	٤٦,٤٩٩	٥٧٧,٩٩٥	٧٦,٣٩٤	إيرادات القطاع
١٩,٤٤٠	-	٥٥٠	١٨,٨٩٠	إيرادات التمويل
٤٧,٦٦٥	-	-	٤٧,٦٦٥	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٧٢,٧٦٦	-	-	١٧٢,٧٦٦	الأرباح من تقييم عقارات
١٤٤,٧٧٤	٣,٤٠٧	٦,٢٦٨	١٣٥,٠٩٩	الإيرادات الأخرى
٤٩,٢٨٠	-	-	٤٩,٢٨٠	الحصة من أرباح ائتلاف 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)	مصرفات إدارية وعمومية
(٨٣,٨٩٣)	-	(٢٩,٩٧٣)	(٥٣,٩٢٠)	مصرفات 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 وائتلافات 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	مصرفات 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
١,٤٦٥,٠٧٦	٥٠,٣٧٨	٤٨٣,٦٠٣	٩٣١,٠٩٥	الحصة في أرباح ائتلاف مشترك
(٧٩٣,٤٥٢)	(٣١,٧٤٧)	(٧٠٥,٣٨٩)	(٥٦,٣١٦)	إجمالي الإيرادات
(١٢٤,٣٥٠)	(١٧,٢٤٨)	(٦٦,١٩٣)	(٤٠,٩٠٩)	التكلفة المباشرة
(١١٢,٦٦٥)	-	(٤٠,٨٤٥)	(٧١,٨٢٠)	مصرفات إدارية وعمومية
٤٣٤,٦٠٩	١,٣٨٣	(٣٢٨,٨٢٤)	٧٦٢,٠٥٠	مصرفات التمويل
٧,٧٠٩,٩٥٧	٣١,٠٨٥	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٣٥٥,٨٧٥	أرباح/ (خسائر) السنة
٥٨٢,٠٦١	٣٤١,٧٩٤	-	٢٤٠,٢٦٧	موجودات القطاع
٨,٢٩٢,٠١٨	٣٧٢,٨٧٩	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٥٩٦,١٤٢	الاستثمار في شركات زميلة وائتلافات مشتركة
٢,٩٦٩,٩٨٥	١٧,٦٣٤	٢,٣٧٩,٠٨٦	٥٧٣,٢٦٥	إجمالي الموجودات
٥٩,٣٨٤	٢,٦٩٥	٤,٦١٧	٥٢,٠٧٢	مطلوبات القطاع
١٤,٩١٧	٢,٣١٦	٩,٧٦٧	٢,٨٣٤	مصرفات رأسمالية
				الاستهلاك

إيضاحات (تابع)

٣٢

الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية المجموعه 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 المجموعه 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 المجموعه لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها المعادلة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

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

إيضاحات (تابع)

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

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 وتحفظ 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 و ذمم 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)
=====	=====	

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:

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

أكثر من سنة ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	إيضاح	المطلوبات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ الأدوات المالية غير المشتقة
-	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١٩	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
-	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	(١) ٢٠	ودائع ضمان
-	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١	١٧	المستحق لأطراف ذات علاقة
-	١٩٢,٢٢٤	١٩٢,٢٢٤	١٨٣,٠٧٠	٢١	قروض مصرفية قصيرة الأجل
١,٥٦٥,٢٠٨	١٥٩,٠٩٠	١,٧٢٤,٢٩٨	١,٤٣٦,٩١٥	٢٢	قروض مصرفية طويلة الأجل
١,٠٠٠	-	١,٠٠٠	١,٠٠٠		ذمم دائنة طويلة الأجل
=====	=====	=====	=====		
١,٥٦٦,٢٠٨	١,٤٥٩,٩١٥	٣,٠٢٦,١٢٣	٢,٧٢٩,٥٨٦		الإجمالي
=====	=====	=====	=====		

(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

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

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 تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

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 المرسمة، ويُفترض أن جميع المتغيرات الأخرى ستبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية	
النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم
١٥,٥٨٨	(١٥,٥٨٨)
=====	=====
١٦,٢٠٠	(١٦,٢٠٠)
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(د) النظام المتدرج للقيمة العادلة

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

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

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.

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
١٧٣,٣٩٩	٢,٤٩١	١٧٠,٩٠٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	
١٠٩,٨٢٦	٣,٨٣٤	١٠٥,٩٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	

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 للثلاثي عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفّظ. 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.

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

الاعتراف بالإيرادات من العقارات

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

الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

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

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 مبيعة 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 ومصروفات 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 الموضوعية 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 الموضوعية 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 سنوية 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.

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 المُفصّل 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).



الإتحاد العقارية
Union Properties

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)

وشركاتها التابعة

تقرير حوكمة الشركة

عن السنة ٢٠٢٦

جدول المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات	ر.م.
1	ممارسات الحوكمة الخاصة بالشركة	1
1	تعاملات الشركة في الأوراق المالية وسياسة الإفصاح	2
3	هيكل مجلس الإدارة	3
10	مدقق الحسابات الخارجي	4
11	لجنة التدقيق	5
13	لجنة الترشيحات والمكافآت	6
14	لجنة المتابعة والإشراف	7
14	نظام الرقابة الداخلية	8
16	التفاصيل حول عدم التزام الشركة	9
16	المسؤولية المجتمعية للشركة	10
18	معلومات عامة	11

1 ممارسات الحوكمة الخاصة بالشركة

انطلاقاً من مسؤولية مجلس الإدارة اتجاه المساهمين وواجبه في حماية وترقية قيمة حصة المساهمين، فإن إدارة شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع (شركة الاتحاد العقارية أو "الشركة") قد سعت إلى تطبيق لوائح وأساسيات حوكمة الشركة المنصوص عليها في القرار رقم: (7 ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة شركات المساهمة العامة بصورة فعالة وشفافة.

يؤمن مجلس إدارة الشركة ("مجلس الإدارة") بأن اعتماد مبادئ الشفافية، النزاهة، الإفصاح والمسائلة فيما يخص المساهمين كان أمراً أساسياً في أداء الشركة ومجلس إدارتها وإدارتها العليا والموظفين والمساهمين الآخرين.

تبنت شركة الاتحاد العقارية عدة مبادرات للحوكمة وممارسات الحوكمة المستمرة على النحو التالي:

- إعداد وإصدار دليل الحوكمة للشركة؛
- إعداد ونشر سياسية المسؤولية المجتمعية للشركة وخلق ثقافة داخل الشركة مساهمة فعالة داخل المجتمع؛
- إعداد ونشر سياسة "الإبلاغ عن المخالفات" التي تخلق وعياً بين الموظفين بأهميتهم ومسؤوليتهم في الإبلاغ عن الممارسات الخاطئة بالشركة؛
- تأسيس إطار لعمل ودور إدارة المخاطر بالشركة.
- نشر ثقافة المخاطر بالشركة من خلال التدريب وإقامة ورش العمل للموظفين؛
- تبني القواعد والإجراءات التي تحكم تعاملات أعضاء مجلس الإدارة والموظفين؛
- تبني ميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل؛
- الإدارة الفعالة للجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للمواثيق المعتمدة؛
- امتثلت شركة الاتحاد العقارية خلال 2016 بالإفصاح عن الكشوفات المالية الربع سنوية والسنوية وفقاً للإطار الزمني المسموح به قانوناً؛
- التزم أعضاء مجلس الإدارة بالإقرار سنوياً عن استقلاليتهم خلال 2016، وكذلك الإفصاح عن أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتهم، بما في ذلك عضويتهم بمجالس إدارة أخرى

2 تعاملات الشركة في الأوراق المالية وسياسة الإفصاح

1-2 تعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأقربائهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية للشركة خلال سنة 2016

تعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأقربائهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية للشركة خلال سنة 2016 التزم أعضاء مجلس الإدارة بأحكام المادة 17 من قرار مجلس الوزراء رقم (12) لسنة 2000 والخاص بلوائح أدرج الأوراق المالية والسلع، والسياسة المطبقة فيما يخص تعاملاتهم في أسهم الشركة وفقاً لما ورد في دليل إجراءات مراقبة الشركة وحوكمة الشركة. كما تعهد أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بالإفصاح سنوياً عن تعاملاتهم وتعاملات أقربائهم من الدرجة الأولى.

أقر كافة أعضاء مجلس الإدارة أن لا هم ولا أقربائهم من الدرجة الأولى تعاملوا في أسهم الشركة أثناء عام 2016، عدا كما يرد أدناه:

عضو مجلس الإدارة	اسم القريب الدرجة الأولى	العلاقة	الحصص المملوكة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إجمالي المعاملات (الحصص)	إجمالي تعاملات الشراء (الحصص)
سعيد حميد بن دري	حميد احمد بن دري	أب	-	20,048,695	-

بالإضافة إلى السياسة المعتمدة المتعلقة بمعاملات الأعضاء، تبنت الشركة سياسة معاملات موظفيها في حصص الشركة. يعتبر كافة موظفي الاتحاد العقارية مطلعين ومطلوب منهم التقيد بالمتطلبات المحددة في دليل حوكمة الشركة الخاص بها. حددت الشركة بصورة صارمة في سياستها وطلبت من مجلس الإدارة والموظفين الالتزام بفترة الحظر حسب نظم هيئة الأوراق المالية والسلع.

إن فترة الحظر على التعامل حسب تحديدها في المادة 14 من لائحة هيئة الأوراق المالية والسلع والخاصة بالتداول والمقاصة والتسوية ونقل ملكية وإيداع الأوراق المالية كما يلي :

- عشرة أيام عمل قبل الإعلان عن أي معلومات جوهرية من شأنها أن تؤثر على سعر السهم إلا إذا كانت المعلومة ناتجة عن أحداث طارئة ومفاجئة.
- قبل خمسة عشر يوماً من نهاية الفترة المالية الربع أو النصف سنوية أو السنوية ولحين الإفصاح عن البيانات المالية.

2-2 سياسة الشركة للإفصاح وتضارب المصالح خلال سنة 2016

أقر مجلس الإدارة بأن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة قد التزم بمتطلبات سياسة الشركة عن الإفصاح وتضارب المصالح والقوانين واللوائح الأخرى الصادرة من قبل وزارة الاقتصاد وهيئة الأوراق المالية والسلع. ولا يوجد أي مؤشر يدل على عدم الالتزام من قبل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة.

الملاح الرئيسية لسياسة الإفصاح وتضارب المصالح بشركة الاتحاد العقارية :

- لا يحق لعضو مجلس الإدارة حضور أي اجتماع لمجلس الإدارة الذي تتم فيه مناقشة أمر ما له فيه مصلحة شخصية مادية، ما لم يصوت الأعضاء الآخريين على خلاف ذلك.
- إذا كان هناك تضارب في المصالح لدى أحد المساهمين الرئيسيين أو أحد أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بمسألة ما والتي من الممكن أن تؤثر على سعر أو حجم الاستثمار في الأوراق المالية للشركة، فإنه يتعين على مجلس الإدارة عقد اجتماع وإصدار قرار حول هذه المسألة في حضور جميع أعضائه؛ باستثناء المساهم/ العضو المعني بمجلس الإدارة. وفي الحالات غير الاعتيادية، يكون من الممكن حل تلك المسائل من خلال لجنة خاصة يتم تشكيلها لهذا الغرض.
- يقوم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عند بدء فترة عمله بالإفصاح للشركة عن طبيعة الوظائف التي يشغلها في الشركات والمؤسسات العامة بالإضافة إلى الالتزامات الهامة الأخرى.
- يقوم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بالإفصاح سنوياً عن طبيعة الوظائف التي يشغلها في الشركة أو الشركة القابضة أو أي من الشركات التابعة أو المنتسبة.

هيكل مجلس الإدارة

3

1-3 تشكيل مجلس الإدارة:

بتاريخ 10 أبريل 2014 تم انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العمومية السنوية لدورة مدتها ثلاث سنوات. تألف مجلس إدارة الشركة، كما في 31 ديسمبر 2016، من سبعة (7) أعضاء غير تنفيذيين. حالياً يترأس مجلس الإدارة السيد / خالد بن كلبان. يتم تصنيف أعضاء المجلس بين غير تنفيذي / غير مستقل أو غير تنفيذي / مستقل وفقاً لتعريف كل فئة من قبل هيئة الأوراق المالية ووفقاً لإقرارات الأعضاء فيما يتعلق بالاستقلالية. خلال العام 2016 كان كافة أعضاء المجلس يحمل صفة غير تنفيذي / مستقل.

نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة:

السيد / خالد بن كلبان رئيس مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 2008

التصنيف : غير تنفيذي / مستقل

تاريخ إعادة الانتخاب : تم إعادة انتخابه رئيساً لمجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

حصل رئيس مجلس الإدارة على درجة علمية في إدارة الأعمال من كلية "أراباهو كومينيتي" في الولايات المتحدة الأمريكية و بكالوريوس في الإدارة من جامعة ميتروبوليتان ستيت كوليدج بالولايات المتحدة ويتمتع بخبرة شاملة في العديد من المجالات التي تتنوع بين القطاعات الصناعية والمالية والاستثمارية والعقارية وساهم من خلال رؤيته الطموحة ونظراته الثاقبة في تأسيس العديد من الكيانات الإمارات ويتولى حالياً العديد من المناصب الهامة من ضمنها:

- المدير الإداري والعضو المنتدب - دبي للاستثمارات ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة - الشركة الوطنية للتأمينات العامة، دبي - إ.م.ع.
- عضو مجلس إدارة - تكافل ري ليمتد - إ.ع.م.
- رئيس مجلس الإدارة - المال كبيتال .ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة . فيرست اينرجي بنك بي اس سي - البحرين
- رئيس مجلس الإدارة - المجموعة العربية للتأمين - البحرين.
- عضو مجلس الإدارة - بنك أسيا الاسلامي - سنغافورة.
- عضو مجلس الإدارة - مجموعة أركابيتا - البحرين.

وفي عام 2011 حصل على "جائزة الرئيس التنفيذي المبدع للعام" خلال حفل توزيع جوائز الدورة الرابعة للمديرين الماليين التنفيذيين في الشرق الأوسط وشمال افريقيا.

السيد / سعيد محمد راشد الشارد نائب رئيس مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 1999

التصنيف : غير تنفيذي / مستقل

تاريخ إعادة الانتخاب : تم إعادة انتخابه عضواً في مجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

حصل السيد/ الشارد على درجة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من جامعة الإمارات في عام 1981 وشارك في عدة دورات تدريبية، ورش عمل ومؤتمرات تشمل والمهارات الإدارية، الاستراتيجية، القيادة، الجودة، الحوكمة، إدارة القطاع الحكومي، وإدارة القطاع الخاص، مؤشر الأداء الأساسي والموارد البشرية. مدقق وخبير محاسبي مرخص ويشغل منصب رئيس استشاري في مؤسسة الإمارات العامة للنقل والخدمات وأيضا عضو مجلس إدارة ديوا وعضو لجنة التدقيق والمخاطر في بنك دبي الإسلامي.

السيد / عبد العزيز يعقوب السركال عضو مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 1999

التصنيف : غير تنفيذي / مستقل

تاريخ إعادة الانتخاب : تم إعادة انتخابه عضواً في مجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

تلقى السيد/ عبد العزيز السركال تعليمه في جامعة كاليفورنيا الجنوبية، الولايات المتحدة الاميركية حيث تخصص في دراسة هندسة الصناعة والنظم . يتمتع بخبرة عريضة في المجالات الصناعية وإدارة الأعمال . قام بتقييم توقعات الأداء ومتطلبات الموارد لمئات المشاريع في القطاعات الصناعية المتعددة . مكنته الخبرة من الحصول على فهم شامل للصناعات المختلفة - من التخطيط ، التطبيق وحل المشكلات والمراقبة لضمان الإدارة الفعالة. يشغل منصب مدير في دبي للاستثمار الصناعي ، مجمع دبي للاستثمار، مشاريعي، دبي للاستثمار العقاري، استثمارات الطائف، مودبول يونفيرستي، المال كابيتال والقدرة لإدارة الرياضة. كما يعمل كرئيس مجلس إدارة شركة الإمارات للتبريد.

سعادة / حمد مبارك بو عميم عضو مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 2008
التصنيف : غير تنفيذي / مستقل
تاريخ إعادة الانتخاب: تم إعادة انتخابه عضواً في مجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

حاز سعادته على درجة ماجستير إدارة الأعمال مع مرتبة الشرف تخصص إدارة المصارف والشؤون المالية من جامعة ميسوري في مدينة كنساس - الولايات المتحدة الأمريكية. كما نال سعادته على درجة جامعية في الهندسة الكهربائية والرياضيات من جامعة جنوب كاليفورنيا ، لوس أنجلوس- الولايات المتحدة الأمريكية.

شغل سعادته عدد من المناصب الهامة منها :

- الرئيس والعضو المنتدب - غرفة تجارة وصناعة دبي؛
- المدير الإداري عضو مجلس الإدارة - دبي ورلد؛
- عضو مجلس الإدارة - مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.
- نائب الرئيس - اتحاد الغرف العالمية - اي سي سي في باريس.

السيد / علي فردان علي الفردان عضو مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 2008
التصنيف : غير تنفيذي / مستقل
تاريخ إعادة الانتخاب: تم إعادة انتخابه عضواً في مجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

حمل السيد / علي بكالوريوس العلوم في نظم المعلومات من كلية مقاطعة ميتروبوليتان، الولايات المتحدة الأمريكية وعمل في مجالات عدة منها إدارة العقارات والاستثمار العقاري وإدارة الاستثمارات الرأسمالية وإدارة الضيافة. كما يشغل حالياً المناصب التالية:

- عضو مجلس إدارة - بنك دبي التجاري ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة - شركة دبي للاستثمار ش.م.ع.

السيد/ سعيد حميد بن دري عضو مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب : منذ عام 2010

التصنيف : غير تنفيذي/ مستقل

تاريخ إعادة الانتخاب: تم إعادة انتخابه عضواً في مجلس الإدارة في 10 أبريل 2014.

تخرج السيد/ بن دري في العلوم السياسية والعلاقات الدولية من جامعة كينت في كانتربري - المملكة المتحدة.

في سبتمبر 1999، انضم إلى أعمال عائلته في مجال إدارة السفن والمواد الغذائية وتجارة الصلب وتخطيط الطرق والتطوير العقاري، وغيرها. وحالياً، يشغل السيد/ بن دري المناصب التالية:

- الرئيس التنفيذي - شركة مشاريع بن دري، إ.ع.م.
- عضو مجلس الإدارة - جلف شيبهاندرز ش. ذ. م. م.

سعادة/ عبد الرحمن غانم المطيوعي عضو مجلس الإدارة



تاريخ تولي المنصب: منذ نوفمبر 2016

التصنيف: غير تنفيذي/ مستقل

تاريخ إعادة الانتخاب: لا ينطبق

يحمل سعادة/ عبد الرحمن درجة بكالوريوس العلوم من جامعة القاهرة وأيضاً دبلوما في الدراسات المصرفية والمالية من بانكرز ترست كومباني نيويورك، الولايات المتحدة الأمريكية.

عمل عضو مجلس إدارة في عدة كيانات حكومية وخاصة وعمل كسفير لدولة الإمارات العربية المتحدة لدى كورت سانت جيمس وايسلاندا.

يعمل حالياً مدير إدارة مكتب وزارة الخارجية والتعاون الدولي في دبي.

في اجتماعه رقم: 181 بتاريخ 08 نوفمبر 2016، أجاز مجلس الإدارة تعيين سعادة/ عبد الرحمن غانم المطيوعي كعضو مجلس إدارة بدلا من السيد/ مانع الملا.

لا توجد سيدة عضو في مجلس إدارة الشركة نتيجة لعدم تقدم أي سيدة لشغل منصب عضو مجلس الإدارة عند الإعلان للترشيح.

2-3 اجتماعات مجلس الإدارة:

التزم مجلس الإدارة للمساهمين بأن يحقق لهم النمو والأداء حيث عقد سبعة (7) اجتماعات لمجلس الإدارة خلال سنة 2016. موضح أدناه سجل الحضور الخاص بأعضاء مجلس الإدارة:

الحضور الشخصي							مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة	ر. م.
7	6	5	4	3	2	1		
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	31 يناير 2016	1
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	07 مارس 2016	2
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	24 أبريل 2016	3
	✓	✓	X	✓	✓	✓	15 يونيو 2016	4
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	28 أغسطس 2016	5
	X	✓	✓	✓	✓	✓	08 نوفمبر 2016	6
X	✓	✓	✓	✓	X	✓	22 ديسمبر 2016	7

1. السيد/ خالد بن كلبان
 2. السيد/ سعيد محمد الشارد
 3. السيد/ عبد العزيز السركال
 4. سعادة / حمد مبارك بوعميم
 - * التحق أثناء السنة في 08 نوفمبر 2016
 5. السيد/ علي الفردان
 6. السيد/ سعيد حميد بن دري
 7. سعادة /عبد الرحمن المطبوعى *
- ✓ حضر
X اعتذر

3-3 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة كنسبة من صافي الربح لا تتجاوز 10% لأرباح السنة المالية. يجوز للشركة أن تقوم بسداد مصروفات، رسوم، حوافز وراتبا شهريا بقرار من مجلس الإدارة لأي من أعضائه في حالة قيام هذا العضو بالعمل في أي لجنة وبدل جهود خاصة أو قيامه بتنفيذ أعمال إضافية بجانب مهامه الاعتيادية كعضو في مجلس إدارة الشركة. يجوز أن لا يدفع بدل عن الحضور إلى الرئيس أو عضو المجلس عن حضور اجتماعات المجلس.

كانت المكافأة المقترحة إلى أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2016 مبلغ 5,000,000 درهم. كان إجمالي المكافأة المدفوعة إلى أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2015 مبلغ 5,000,000 درهم. بدل حضور جلسات المجلس واللجان الفرعية المدفوعة إلى أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية 2016 كما يلي:

حضور لجنة الترشيح والمكافأة		حضور لجنة التدقيق		علاوة حضور جلسات مجلس الإدارة		عضو مجلس الإدارة	ر.م.
العدد	المبلغ (درهم)	العدد	المبلغ (درهم)	العدد	المبلغ (درهم)		
-	-	-	-	7	180,000	السيد/خالد بن كلبان	1
-	-	8	80,000	6	90,000	السيد/سعيد محمد الشارد	2
-	-	8	80,000	7	90,000	السيد/عبد العزيز السركال	3
-	-	7	70,000	6	80,000	سعادة/حمد مبارك بوعميم	4
7	70,000	-	-	7	90,000	السيد/علي فردان علي الفردان	5
7	70,000	-	-	6	90,000	السيد/سعيد حميد بن دري	6
-	-	-	-	-	-	سعادة/عبد الرحمن المطبوعي	7

4-3 المسؤوليات المعهودة إلى الإدارة التنفيذية :

تم تفويض الإدارة التنفيذية للشركة من قبل مجلس الإدارة بالمسؤوليات التالية حسب شروط عملهم خلال عام 2016:

- خول مجلس إدارة الشركة الإدارة التنفيذية بالقيام بالأعمال اليومية للشركة والمنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة.
- تمثيل الشركة أمام الوزارات والدوائر والمؤسسات الحكومية والهيئات الرسمية في الإمارات العربية المتحدة سواء الاتحادية أو المحلية.
- تعيين الموظفين، تحديد رواتبهم، تحديد مساهمهم الوظيفي وتقييم أداءهم بالنيابة عن الشركة.
- إصدار التقارير الدورية لتقديمها لمجلس الإدارة.
- التوقيع نيابة عن الشركة بموجب تفويض من رئيس مجلس الإدارة على جميع المعاملات الرسمية المتعلقة بنشاطات الشركة علاوة على التوقيع على العقود.
- يتعين على الإدارة التنفيذية الرجوع إلى مجلس الإدارة في حال اتخاذ قرارات تتعلق بالسياسات الاستراتيجية للشركة.

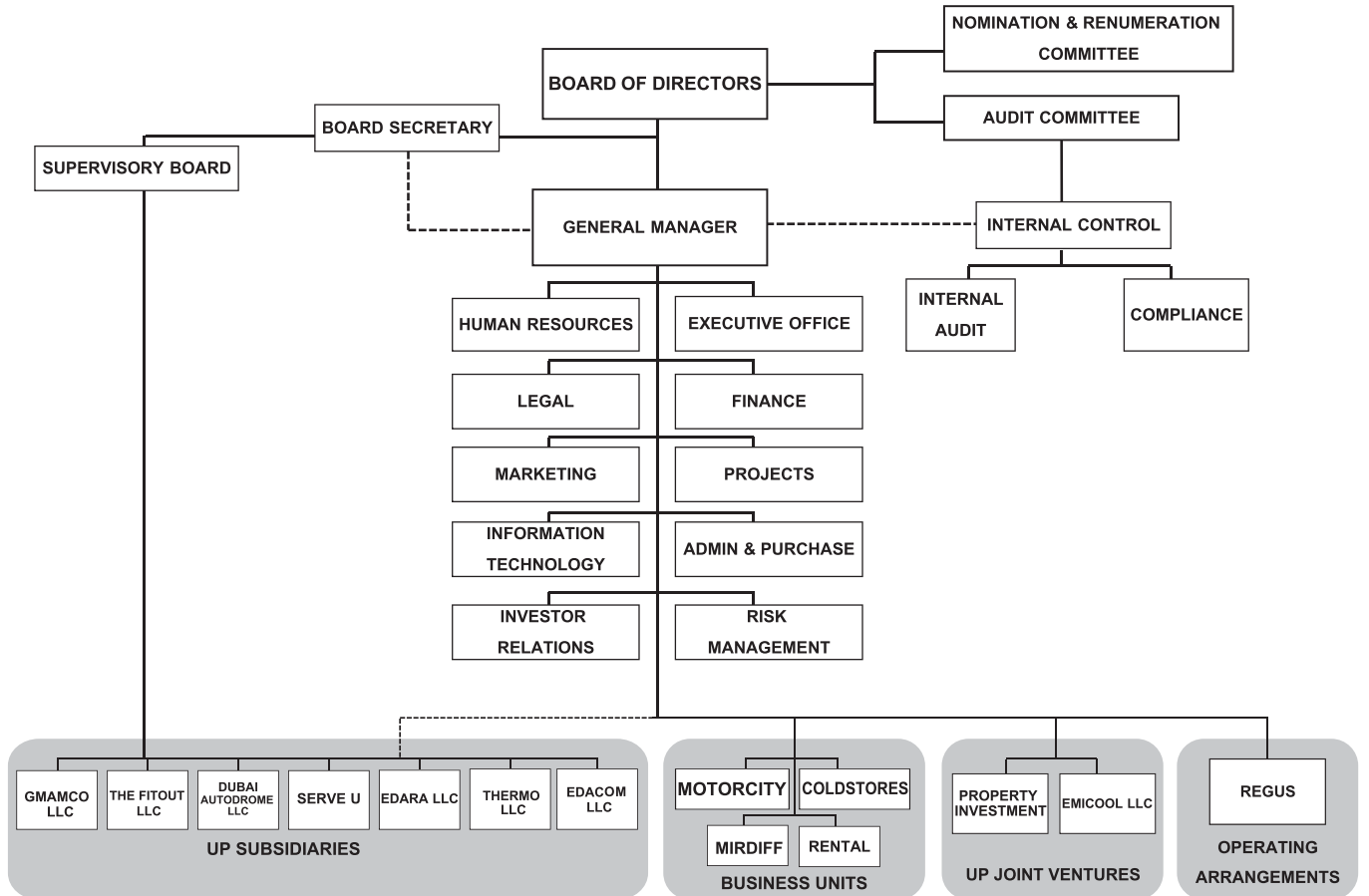
5.3 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة :

الأطراف ذات العلاقة تشمل الشركات الخاضعة للملكية أو الإدارة المشتركة، الإدارة الرئيسية، الأعمال المتحكم فيها من قبل المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة علاوة على الأعمال التي يمارسون عليها تأثيراً كبيراً. في غضون السنة دخلت المجموعة في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة في سياق أعمالها الاعتيادية. تم القيام بهذه التعاملات بشروط وبنود متفق عليها. تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناشئة من هذه التعاملات هي كما يلي:

العلاقة	2016	معاملات أثناء السنة
	ألف درهم	
		تعويض إلى موظفي الإدارة الرئيسية كما يلي:
موظفون	11,291	مرتبات وفوائد موظفين قصيرة الأجل أخرى
موظفون	484	مخصص نحو فوائد نهاية خدمة الموظفين
	=====	

6-3 الهيكل التنظيمي

الهيكل التنظيمي للشركة هو كما يلي:



7-3 الإدارة التنفيذية :

يبين الجدول التالي أسماء كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة ووظائفهم و تواريخ تعيينهم، إجمالي المرتبات، البدلات والحوافز المدفوعة لهم:

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات ** المدفوعة لعام 2016 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2016 (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/ عينية للعام 2016 أو تستحق مستقبلاً
السيد/ أحمد المري	المدير العام	ديسمبر 2009	1,513,900	506,000	-
السيد / مرتضى شيفيل	مدير تنفيذي - الشؤون المالية	فبراير 2010	1,172,691	296,700	-
السيدة/ شهناز حسن	مدير عام - آب تاون مردف	فبراير 2012	737,438	165,000	-
السيد/ غالب بن خرياش	مدير عام - موتور سيتي	أبريل 2014	943,000	214,800	-
السيد / عصام عباينة	مدير إدارة المشاريع	اكتوبر 2013	957,882	214,800	-
السيد/ثاني الفلاسي	مدير إدارة -التدقيق الداخلي	أغسطس 2016	400,882	-	-

** تشمل بدلات الأثاث ، السيارة ، التعليم، التذاكر ، التقاعد العام والمكافأة..

4 مدقق الحسابات الخارجي

شركة "كي بي إم جي" في الإمارات العربية المتحدة هي شركة عضو في "كي بي إم جي انترناشيونال" وأسست في عام 1973 ولديها الآن أكثر من 700 موظفا شاملا أكثر من 30 شريكا عبر 6 مكاتب في الإمارات العربية المتحدة. "كي بي إم جي انترناشيونال" هي الشبكة العالمية للشركات المهنية العضو التي توفر تدقيق الحسابات، خدمات استشارة الضرائب وتعمل في 156 قطرا.

تمت إعادة تعيين كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجيين للشركة من قبل المساهمين في اجتماعهم السنوي العام عن سنة 2016. كي بي إم جي هي المدقق الخارجي للشركة لفترة 22 عاما.

بلغت الأتعاب المهنية التي تم احتسابها 120,000 درهم إماراتي عن أعمال التدقيق للبيانات المالية السنوية ومبلغ 180,000 درهم إماراتي، مقابل مراجعة الحسابات الربع سنوية. أيضا، تم تعيين كي بي إم جي كمدققي حسابات خارجيين من الشركات التابعة للشركة مقابل أتعاب يتم الاتفاق عليها بصورة منفردة. لم تقدم كي بي إم جي أية خدمات عدا التدقيق في العام 2016.

خلافا لم ذكر فإن الشركة لم تكلف أية مدققين خارجيين لتقديم خدمات أخرى خلال العام 2016.

لجنة التدقيق

5

1-5 تشكيل لجنة التدقيق:

تتكون لجنة التدقيق من أعضاء مجلس الإدارة التالية أسمائهم كما في 31 ديسمبر 2016:

م	الاسم	الصفة	الفئة
1	السيد/ عبد العزيز يعقوب السركال	رئيس	غير تنفيذي/ مستقل
2	السيد/ سعيد محمد الشارد*	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
3	سعادة/ حمد مبارك بوعميم	عضو	غير تنفيذي/ مستقل

* تم تعيين السيد/ سعيد محمد الشارد كخبير مالي ومحاسبي في اللجنة المعينة في ديسمبر 2013.

2-5 اجتماعات لجنة التدقيق

اجتمعت لجنة التدقيق 8 مرات خلال سنة 2016. وقد تم توثيق واعتماد محاضر الاجتماعات و توزيع نسخ منها على أعضاء مجلس الإدارة. موضح أدناه سجل الحضور الخاص بأعضاء لجنة التدقيق:

م	مواعيد اجتماعات اللجنة	الحضور الشخصي		
		1	2	3
1	14 يناير 2016	✓	✓	✓
2	31 يناير 2016	✓	✓	✓
3	14 أبريل 2016	✓	✓	✓
4	08 مايو 2016	✓	✓	✓
5	08 يونيو 2016	✓	✓	✓
6	14 أغسطس 2016	✓	✓	✓
7	13 أكتوبر 2016	✓	✓	X
8	08 نوفمبر 2016	✓	✓	✓

✓ حضر

X اعتذر

1. السيد/ عبد العزيز يعقوب السركال

2. السيد/ سعيد محمد الشارد

3. سعادة / حمد مبارك بوعميم

3-5 الأدوار والمسؤوليات:

في سبيل تحقيق أغراضها ، تم تكليف لجنة التدقيق بالمسؤوليات التالية:

- الإشراف على إعداد الكشوفات المالية؛
- مراجعة الكشوفات المالية السنوية والربع سنوية قبل الإعلان عنها؛
- مراجعة عملية استمرارية العمل وجوانب الاستمرارية؛
- الالتزام بالمعايير المحاسبية ولوائح الإدراج والإفصاح الخاصة بسوق دبي المالي والمتطلبات القانونية الأخرى المتعلقة بإعداد التقارير المالية؛.
- تقديم التقارير المالية إلى مجلس الإدارة على أساس بروتوكول المسؤوليات والمراسلات داخل شركة الإتحاد العقارية
- مراجعة أي تعاملات للمطلعين ، المنتسبين أو أي طرف ذي علاقة لضمان الامتثال للوائح السلوك المصادق عليها.
- التواصل مع مجلس إدارة الشركة و المدققين الخارجيين والداخليين؛
- مراجعة تقارير الإدارة فيما يخص التزام الشركة بالمتطلبات القانونية والتنظيمية القابلة للتطبيق علاوة على الميثاق الأخلاقي للشركة؛
- المناقشة مع الإدارة والمدقق الخارجي فيما يخص أي مراسلات مع الجهات التنظيمية أو الجهات الحكومية أو التقارير المنشورة والتي قد تطرح مسائل مادية تتعلق بالكشوفات المالية للشركة أو السياسات المحاسبية؛
- تحدد لجنة سنويا المسائل التي قد يكون لها تأثير أساسي على الكشوفات المالية للشركة، التزام الشركة بالقوانين واللوائح المطبقة والاستفسارات الواردة من الجهات التنظيمية والهيئات الحكومية؛
- مراجعة التقارير المالية للشركة مع المدير التنفيذي للإدارة المالية و المدققين الخارجيين .
- مراجعة المسائل القانونية مع المستشار القانوني للشركة.
- مراجعة المسائل المتعلقة بالامتثال للقوانين واللوائح التنظيمية مع المدير التنفيذي للتدقيق الداخلي.
- فحص أية حالات لسوء الإدارة والتي تظهر في أرقام التقارير المالية بحيث تعكس التزوير أو الغش أو التضليل، ووضع إجراءات ضبط صارمة لضمان تطبيق السياسات والمبادئ المحاسبية التي تظهر الوضع المالي الحقيقي والعاقل للشركة.
- مراجعة كافة التقارير المتعلقة بأي غش أو عدم التزام باللوائح التي تحدث في الشركة . ويجب أن تأخذ هذه المراجعة بعين الاعتبار الرقابة الداخلية والتي يجب تعزيزها لتقليل مخاطر حدوث أمر مشابه في المستقبل.
- على لجنة التدقيق التأكد من تطوير سياسات إدارة المخاطر وأن تتعهد بإجراء اختبار منتظم لحالات عدم الالتزام بهذه السياسات.
- ممارسة أي نشاطات أخرى تتسق مع ميثاق لجنة التدقيق، لوائح الشركة والقانون الحاكم، حسبما تراه اللجنة أو مجلس الإدارة ضرورياً أو ملائماً.

6 لجنة الترشيحات والمكافآت

1-6 تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة التالية أسمائهم كما في 31 ديسمبر 2016:

م	الاسم	الصفة	الفئة
1	السيد/ سعيد حميد بن دري	رئيس	غير تنفيذي/ مستقل
2	السيد/ علي فردان الفردان	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
3	سعادة/ عبد الرحمن المطيعي *	عضو	غير تنفيذي/ مستقل

* التحق بتاريخ 22 ديسمبر 2016.

2-6 اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت:

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت سبعة (7) اجتماعات خلال سنة 2016 وقد تم تسجيل واعتماد محاضر الاجتماعات وتوزيع نسخ منها على أعضاء مجلس

الإدارة. موضح أدناه سجل الحضور الخاص بأعضاء اللجنة:

م	مواعيد اجتماعات اللجنة	الحضور الشخصي	
		1	2
1	26 يناير 2016	✓	✓
2	28 فبراير 2016	✓	✓
3	12 مايو 2016	✓	✓
4	01 يونيو 2016	✓	✓
5	15 يونيو 2016	✓	✓
6	29 أغسطس 2016	✓	✓
7	21 ديسمبر 2016	✓	✓

1. السيد/ سعيد حميد بن دري ✓ حضر
2. السيد/ علي فردان علي الفردان X اعتذر

3-6 أدوار ومسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت:

تضطلع لجنة الترشيحات والمكافآت بالمسؤوليات التالية:

- التحقق من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين بشكل مستمر. إذا اكتشفت اللجنة بأن أي عضو لا يستوفي معيار الاستقلالية، يتعين عليها عرض هذه الأمر على مجلس إدارة الشركة وينبغي على مجلس الإدارة إخطار العضو عن طريق رسالة ترسل بالبريد المسجل على عنوانه المسجل بسجلات الشركة تتناول أسباب الافتقار إلى الاستقلالية، وعلى ذلك العضو تقديم توضيحاً إلى مجلس الإدارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار.

- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب إلى أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة ويتعين على اللجنة التحقق أن المكافآت والمزايا الممنوحة إلى الإدارة التنفيذية العليا بالشركة معقولة وتتوافق مع الأداء العام للشركة.
- تحديد حاجة الشركة للموظفين المؤهلين على مستوى الإدارة العليا التنفيذية والموظفين وأساس اختيارهم.
- الإعداد والإشراف على طلبات التوظيف والمراجعة السنوية لسياسة الموارد البشرية والتدريب بالشركة؛
- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح إلى عضوية مجلس الإدارة وفقا للقوانين واللوائح النافذة.

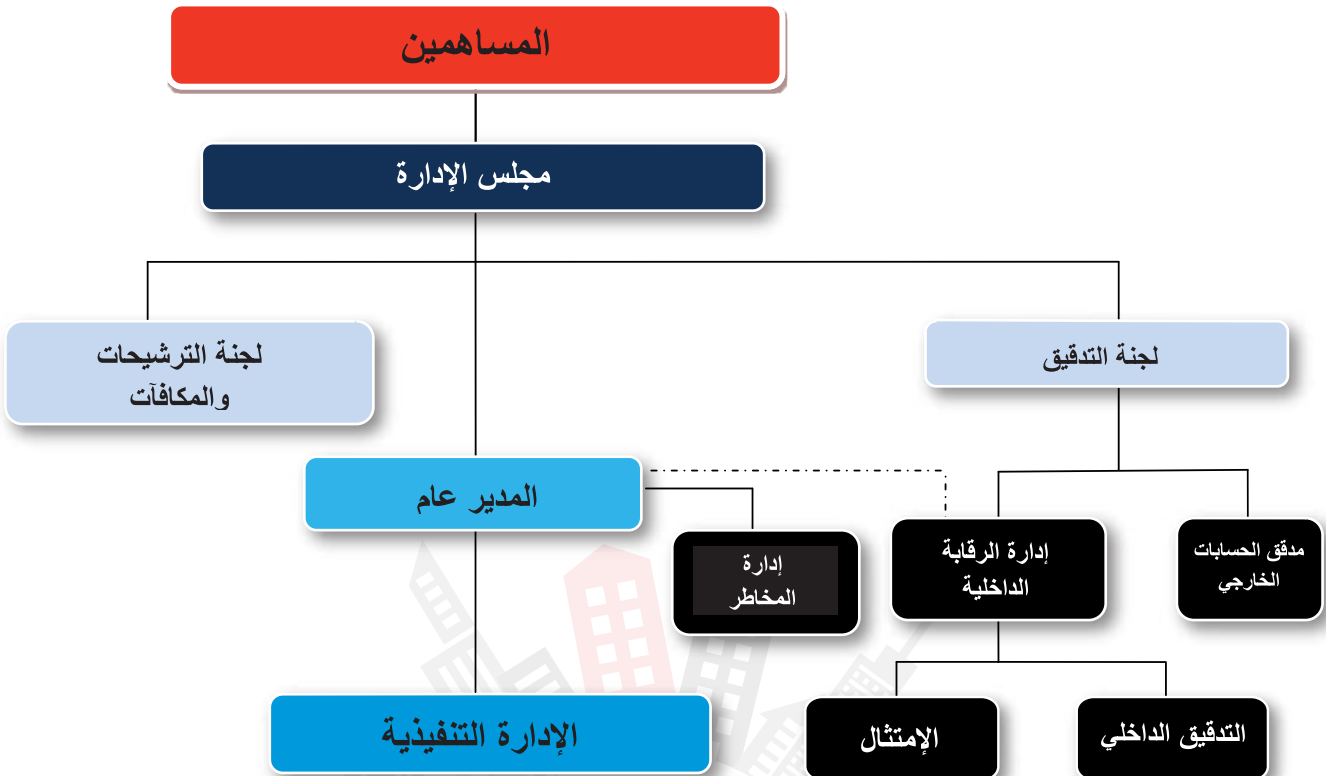
7 لجنة المتابعة والإشراف

حاليا ليس لدى الشركة لجنة للمتابعة والإشراف وهي بصدد إعداد هذه اللجنة.

8 نظام الرقابة الداخلية

1-8 إقرار مجلس الإدارة بمسئوليته عن نظام الرقابة الداخلية

يقر مجلس الإدارة بمسئوليته عن نظام الرقابة الداخلية بالشركة ومراجعتة و ضمان فعاليته من خلال قسم التدقيق الداخلي. لجنة التدقيق مسئولة عن مراقبة نظام الرقابة الداخلية وإطلاع مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي خلال اجتماعات المجلس على إعادة تحديد المصادر، الضحص وفعالية التدقيق الداخلي بالشركة. تم إنشاء الهيكل التنظيمي للرقابة الداخلية داخل شركة الإتحاد العقارية على النحو التالي:



2-8 آلية عمل إدارة الرقابة الداخلية :

ترفع إدارة الرقابة الداخلية تقاريرها للإدارة العليا بالشركة ولمجلس الإدارة عن طريق لجنة التدقيق بطريقة تضمن استقلاليتها. وفي سبيل أداء مهامها تقوم إدارة الرقابة الداخلية بتطبيق أحدث المعايير العالمية التي يصدرها معهد المدققين الداخليين في الولايات المتحدة الأمريكية و أيضاً أفضل الممارسات الدولية في مجالات التدقيق وخلال عملها تقوم إدارة الرقابة الداخلية بالآتي:

- القيام بالتحديث المطلوب لدليل الإجراءات والميثاق ليتسق مع أحدث المعايير الدولية التي تم اعتمادها من قبل لجنة التدقيق؛
- تطوير خطة تدقيق بناء على المخاطر المتعلقة بكل قطاع/قسم في سبيل إعطاء الأولوية للأقسام ذات المخاطر العالية، تمت مناقشة الخطة مع المدير العام وتمت الموافقة عليها من قبل لجنة التدقيق؛
- عند نهاية كل تدقيق، إعداد تقرير لكل قسم تم التدقيق عليه من حيث أهداف، نطاق، منهجية و خلاصة التدقيق. كما يقوم التقرير بتقييم الملاحظات فيما يخص مستويات المخاطر، بالإضافة إلى تقييم مكثف للقسم أو القطاع الذي تم تدقيقه وفقاً لمصفوفة التقييم. يتم تزويد لجنة التدقيق بنسخة من التقارير وذلك بعد المناقشة مع الأقسام المعنية وذلك من أجل مساعدة اللجنة في تقييم الرقابة الداخلية في نطاق حدود مسئوليتهم؛
- تقوم إدارة الرقابة الداخلية بإعداد تقارير جودة خلال السنة عن الضمانات للتحقق من كفاءة مهام التدقيق المكتملة وتوافر ملفات دائمة ومؤقته لكل مهمة تماشياً مع أفضل الممارسات العالمية؛
- تتابع إدارة الرقابة الداخلية تطبيق التصرفات التصحيحية وفقاً للتقارير الصادرة من المدققين الداخليين والخارجيين؛
- توفير خدمات استشارية بغرض تطوير وتحسين إجراءات العمل على نحو لا يؤثر على استقلالية المدققين، ووفقاً للاشتراطات في ميثاق العمل الخاص بلجنة الرقابة الداخلية؛
- مراقبة قنوات الاتصال المستخدمة في رفع التقارير السرية؛
- إعداد تقرير حوكمة الشركة على ضوء أحكام القرار (7 ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة شركات المساهمة العامة الصادر من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع.

3-8 لمحة عن مؤهلات مدير إدارة الرقابة الداخلية :

السيد/ثاني سعيد بن عيسى الفلاسي هو مدير إدارة الرقابة الداخلية بالشركة منذ أغسطس 2016 ويتمتع بخبرة تدقيق وإمتثال واسعة وعمل كممدقق في ديوان المحاسبة . وهو يحمل شهادة الليسانس في الشريعة والقانون وعمل كمحامي أمام محاكم دبي بكافة درجاتها والمحاكم الإتحادية بكافة درجاتها بالإضافة إلى ذلك، كما يتمتع بعضوية في المؤسسات القانونية التالية:

عضو- مركز دبي العالمي للتحكيم؛

عضو- ديوان المحكمين، بمركز التحكيم الدولي في لندن بالمملكة المتحدة؛

عضو-مركز أبوظبي للتوفيق والتحكيم التجاري؛

عضو- محكمة لندن للتحكيم الدولي بمركز دبي المالي العالمي؛

كما عمل محاضراً في جامعة عجمان، أكاديمية شرطة دبي وكلية الإمام مالك.

4-8 ضابط الامتثال

تم تعيين السيد / ثاني سعيد بن عيسى الفلاسي مدير إدارة الرقابة الداخلية كضابط إمتثال في الشركة منذ أغسطس 2016.

5-8 كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع المشاكل المستعصية

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بالتعامل مع المشاكل المستعصية، إذا وجدت، عن طريق تقييم ودراسة تلك المشاكل للحد من تفاقمها ومنع تكرارها مستقبلاً. تقوم الإدارة برفع التقارير عن طريق لجنة التدقيق الى مجلس الإدارة بالملاحظات الناتجة عن دراسة هذه المشكلات والتوصيات لمعالجتها. خلال العام 2016 لم تواجه الشركة أية مشاكل جوهرية.

9 التفاصيل حول عدم التزام الشركة

لدى الشركة رقابة داخلية قوية ذات ضوابط إمتثال إحترافية لضمان إلتزام الشركة بكافة القوانين واللوائح الإتحادية والمطبقة على الشركة. مسئولية ضابط الإمتثال هي الإبلاغ عن أية انتهاكات إلى مجلس الإدارة والإدارة المعنية.

على حد علم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، لم ترتكب الاتحاد العقارية أي انتهاكات/خروقات أثناء عام 2016.

10 المسؤولية المجتمعية للشركة

سجلت الشركة والشركات التابعة لها الإنجازات التالية فيما يخص مساهمة الشركة في نشاطات مسئولية الشركة الاجتماعية في سنة 2016:

التبرع بالكراسي المتحركة

كجزء من استراتيجية الاتحاد العقارية واتساقاً مع مسئولية الشركة الاجتماعية، شاركت وساندت الاتحاد العقارية مركز راشد للمعاقين وتبرعت بعدد من الكراسي المتحركة للأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة لمساعدتهم في احتياجات الحياة الأساسية. ساهمت الاتحاد العقارية في المجتمع المحلي وتتطلع لاستمرار هذه الجهود نحو مسئولية الشركة الاجتماعية والممارسات المستدامة.

فعاليات العيد الوطني الخامس والأربعين

احتفلت الاتحاد العقارية باليوم الوطني الخامس والأربعين لدولة الإمارات العربية المتحدة لوضع علامة "روح الاتحاد" في الإمارات العربية المتحدة ونحية كافة الشهداء عن تضحياتهم للأمة. الاتحاد العقارية حريصة للغاية للمشاركة في هذه الفعالية كل عام لبيان العرفان والتقدير نحو المجتمع وزيادة الترابط.

حملة التبرع بالدم

أعلنت الاتحاد العقارية حملتها للتبرع بالدم بالتنسيق مع مركز دبي للتبرع بالدم. كجزء من هذه الحملة، رتبت الاتحاد العقارية مع مركز دبي للتبرع بالدم بإرسال حافلة لمعسكر تبرع بالدم متحرك في المكتب الرئيسي للاتحاد العقارية لتشجيع المجتمع على التبرع بالدم ورفع الوعي عن أهمية هذه المبادرة الانسانية التي تساعد على انقاذ حياة الكثير من المرضى.

دعم فعالية الأعمال الخيرية

في كل سنة تساهم في دعم فعاليات الأعمال الخيرية المحلية إذ يشمل هذا الجوائز والهبات، توفير ساحات للفعاليات والدعم المستمر والدائم.

الفعاليات التي تم دعمها تشمل ما يلي:

- (أ) أجنحة للحياة
توفير تسهيلات ودعم للفعالية الإقليمية الجري حول العالم الغير ربحي لمؤسسة بحوث الحبل الشوكي.
- (ب) أصدقاء كيه 9
دعم لهذه الفعالية السنوية من خلال حزمة هدية ادريينالين إلى أصدقاء كيه 9 Puppy Ball.
- (ت) نوفمبر - يوم الغولف
الدعم الخيري لزيادة الوعي بصحة الرجال.
- (ث) قبعات ام سي
دعم التوعية باضطراب التوحد من خلال توفير مساحة ومخصص لاجتماعهم السنوي والاجتياز.
- (ج) تدريب دبي/ لياالي التغيير
اتخاذ مبادرة بدعم كامل لمسار تقويمنا السنوي لآخر سبع سنوات.

افتتاح مضمار سباق الدراجات الهوائية

بشراكة مع ضمان، تفتح الاتحاد العقارية مضمار سباق السيارات كل مساء أربعاء لاتاحة الفرصة لركوب الدراجات الهوائية، العدو والمشي على مضمار السباق لكافة المقيمين حيث يتم توفير السلامة والإسعاف لتسهيل المرح والسلامة والصحة لكافة الجمهور الذي يقارب 500 مشارك نشط كل أسبوع مع مبادرات إضافية لمزيد من التفعيل والترويج.

دعم السياحة

يوفر مضمار دبي لسباق السيارات فرص تصوير أفلام إلى دائرة السياحة والتسويق التجاري بدبي لدعم وتطوير سياحة دبي عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

دعم التعليم / المدرسة

- جوائز كارتدروم لدعم مؤسسات التعليم المحلية
- مجوهرات متروبول (معرض الشتاء)
- جيس المربع (معرض الربيع)

نشر التعليم الإسلامي للأطفال والنساء

شاركت وحدة موتورسياتي نحو تعزيز تعليم القرآن للأطفال والنساء بتحويل إحدى وحداتها في كالفيرتون هاوس 1 إلى مركز رؤيتي القرآن.

بناء مسجد

تقوم الاتحاد العقارية ببناء مسجد في موتورسياتي وتم دفع كافة مصروفات بناء وصيانة المسجد من قبل الاتحاد العقارية.

معلومات عامة

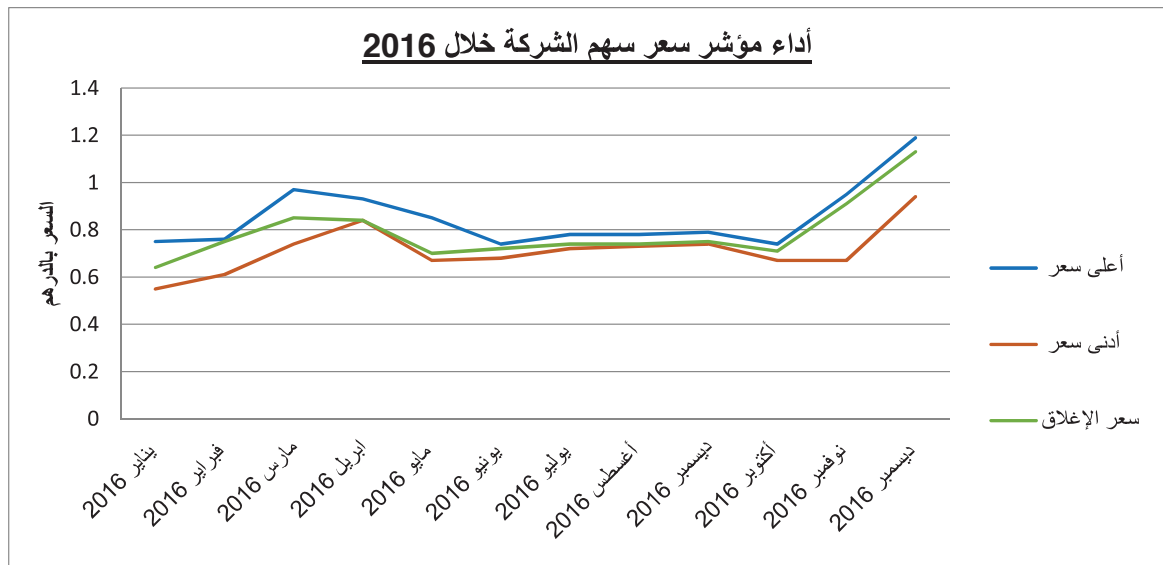
11

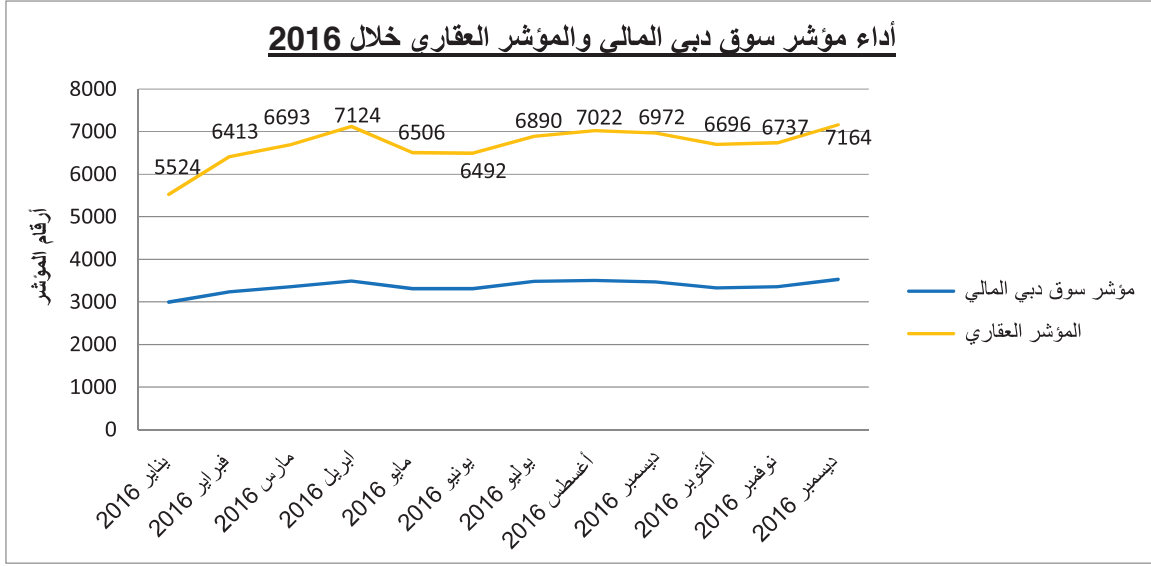
1-11 فعاليات هامة أثناء عام 2016

- شاركت الشركة في سيتي اسكيب جلوبال 2016 الذي عُقد في مركز دبي التجاري العالمي مع مشاريع قادمة.
- كما شاركت الشركة في سيتي اسكيب جدة 2016 في المملكة العربية السعودية لترويج أويا ريسيدنس وجرين كومونتي المرحلة 3.
- أصدرت الشركة 7% حافز حصص إلى مساهميها.
- بدأت الشركة بيع وحدات سكنية في مشروع أويا.

2-11 بيان سعر سهم الشركة في سوق دبي المالي خلال السنة المالية 2016 :

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق	مؤشر سوق دبي المالي	المؤشر العقاري
يناير 2016	0.75	0.55	0.64	2998	5524
فبراير 2016	0.76	0.61	0.75	3240	6413
مارس 2016	0.97	0.74	0.85	3356	6693
أبريل 2016	0.93	0.84	0.84	3492	7124
مايو 2016	0.85	0.67	0.70	3314	6506
يونيو 2016	0.74	0.68	0.72	3311	6492
يوليو 2016	0.78	0.72	0.74	3484	6890
أغسطس 2016	0.78	0.73	0.74	3504	7022
سبتمبر 2016	0.79	0.74	0.75	3474	6972
أكتوبر 2016	0.74	0.67	0.71	3332	6696
نوفمبر 2016	0.95	0.67	0.91	3361	6737
ديسمبر 2016	1.19	0.94	1.13	3531	7164





3-11 ملكية المساهمين على حسب جنسياتهم

(أ) توزيع ملكية المساهمين استناداً إلى نشاطات التداول في 31 ديسمبر 2016 هي كالتالي:

ر.م.	التفاصيل	الجنسية	الأسهم	نسبة الملكية
1	أفراد	مواطنين	2,050,340,572	51.62%
		آخرون	167,366,080	4.21%
		مجلس التعاون الخليجي	81,287,989	2.05%
		عرب	377,114,290	9.49%
2	شركة	مواطنين	761,575,022	19.17%
		آخرون	153,815,715	3.87%
		مجلس التعاون الخليجي	73,099,140	1.84%
		عرب	24,918,450	0.63%
3	بنك	مواطنين	115,768,671	2.91%
		آخرون	17,996,199	0.45%
		مجلس التعاون الخليجي	4,473,891	0.11%
		عرب	1,294,260	0.03%
4	مؤسسات (ملكية فردية)	مواطنين	135,289,045	3.41%
		عرب	-	-
5	الحكومة	محلية	7,457,097	0.19%

(ب) كما في 31 ديسمبر 2016، لا يوجد مساهم يملك 5% أو أكثر في رأس مال الشركة المدفوع.

(ت) توزيع المساهمون حسب حجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2016 هو كما يلي:

ر.م.	ملكية الأسهم	عدد المساهمون	عدد الأسهم المملوكة	% الأسهم المملوكة في رأس المال
1	أقل من 50,000	6909	101,793,255	2.57%
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	4211	631,442,878	15.89%
3	من 500,000 إلى من 5,000,000	793	1,047,837,407	26.38%
4	أكثر من 5,000,000	103	2,190,722,881	55.16%

4-11 علاقات المساهمون

(أ) مسئول علاقات المساهمون

اسم وتفاصيل اتصال مسئول علاقات المساهمين هي كما يلي:

الاسم : فرح البوريني

البريد الإلكتروني : Farah.alborini@up.ae

الهاتف : +971 4 8062311

(ب) الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المساهمين

الرابط الإلكتروني لصفحة علاقة المساهمين هو كما يلي:

<http://www.up.ae/investor-relations>

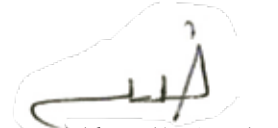
5-11 بيان بموجب قرارات خاصة

القرارات الخاصة التي قدمت إلى الجمعية العامة المنعقدة أثناء 2016 والإجراءات المتخذة بشأن ذلك.

(1) تقرر اعتماد التعديلات إلى النظام الأساسي للتقيد بأحكام قانون دولة الإمارات العربية المتحدة الاتحادي رقم: 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية من قبل لجنة مجلس إدارة الشركة اتساقاً مع الصيغة المحددة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع، خاضعة للحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع والموافقات التنظيمية الأخرى.

(2) تقرر أنه بمقتضى المادة 154 في قانون الشركات التجارية، فإن الضمان الصادر من قبل الشركة لصالح بنك نور فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيلات المراجعة المؤرخة في 09 ديسمبر 2015 بين العقارية للإستثمار ذ.م.م. (التي تمتلك الشركة 50% من الأسهم) وبنك نور ("اتفاقية تسهيلات المراجعة") لكامل مدة اتفاقية تسهيلات المراجعة، تمت بموجبه الموافقة عليه.

- (3) تقرر الموافقة على رأسمال مصرح بمبلغ 7 مليار درهم كما نصت المادة 5 في النظام الأساسي المقترح تعديله تحت البند 11 في أجندة اجتماع الجمعية العمومية وتفويض مجلس الإدارة بزيادة رأسمال الشركة دون الرجوع إلى الجمعية العمومية.
- (4) الموافقة على دخول الشركة في اتفاقية تمويل مع بنك رأس الخيمة وبنك عجمان بمبلغ 290 مليون درهم لتمويل مشروع أويا لمدة ست (6) سنوات كاملة.
- (5) تفويض مجلس الإدارة بالدخول في قروض لفترات تتجاوز ثلاث (3) سنوات، وبيع ممتلكات الشركة أو المخزن، و رهن ممتلكات الشركة المنقولة وغير المنقولة، وإبراء مديني الشركة من التزاماتهم، الاتفاق على تسويات أو الموافقة على التحكيم.
- (6) تبني تعديل على النظام الأساسي بإضافة سلطات لتفويض مجلس الإدارة بالدخول في قروض لفترات تتجاوز ثلاث (3) سنوات، بيع ممتلكات الشركة أو المخزن، رهن ممتلكات الشركة المنقولة وغير المنقولة، إبراء مديني الشركة من التزاماتهم، وتقديم وعود أو الموافقة على التحكيم بعد الحصول على الموافقات من السلطات المختصة.


السيد / خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة





الإتحاد العقارية
Union Properties

Union Properties (PJSC)

And Its Subsidiaries

Consolidated
Financial
Statements

ANNUAL REPORT
2016

30th
The logo for Union Properties (PJSC) is a red square containing the stylized white letters 'Up' in a script font, with 'PJSC' in a smaller, white, sans-serif font below it.
ANNIVERSARY



الاتحاد العقارية
Union Properties



30 YEARS OF MASTERING THE ART OF
URBAN DEVELOPMENT

Consolidated financial statements

31 December 2016

Contents Pages

Particulars	Page No.
Directors' report	1
Independent auditors' report	2-10
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	11
Consolidated statement of financial position	12
Consolidated statement of cash flows	13
Consolidated statement of changes in equity	14
Notes to the consolidated financial statements	15-53

Directors' report

The Directors have the pleasure of presenting their report together with the audited consolidated financial statements of Union Properties Public Joint Stock Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2016.

Financial results

The Group income for 2016 reached AED 1,135 million (2015: AED 1,465 million) and net profit amounted to AED 211 million (2015: AED 435 million).

The Directors propose the following appropriations from retained earnings:

- According to the UAE Federal Law No.2 of 2015, 10% of net income amounting to AED 21.1 million (2015: AED 43.5 million) has been transferred to the Statutory Reserve.
- The equity attributable to the shareholders of the Company as at 31 December 2016 amounted to AED 5,538.5 million (2015: AED 5,322 million) an increase by 4.1%. The Directors are proposing a bonus share equal to 8% of the Company's paid up share capital which is subject to the approval of the shareholders at the forthcoming Annual General Meeting of the Company.
- Director's fees AED 5 million (2015: AED 5 million).
- Furthermore, the Directors have not proposed appropriation to General Reserve for 2016 and 2015.

Directors

The Board of Directors comprised of:

Mr. Khalid Bin Kalban	Chairman
Mr. Saeed Mohammed Al Sharid	Vice Chairman
Mr. Abdulaziz Al Serkal	Director
Mr. Ali Al Fardan	Director
H.E. Hamad Buamim	Director
Mr. Saeed Bin Draï	Director
H.E. Abdulrahman Almutaiwee	Director

Auditors

M/s. KPMG were appointed as auditors of the Company for the year ended 31 December 2016 at the Annual General Meeting held on 24 April 2016. M/s. KPMG are eligible for re-appointment for 2017 audit, and have expressed their interest for 2017 audit.

On behalf of the Board



Khalid Bin Kalban
Chairman
Dubai



KPMG Lower Gulf Limited
Level 12, IT Plaza
Dubai Silicon Oasis, Dubai, UAE
Tel. +971 (4) 356 9500, Fax +971 (4) 326 3788

Independent auditors' report

To the Shareholders of Union Properties PJSC

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Union Properties PJSC ("the Company") and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, the consolidated statements of profit or loss, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2016, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the United Arab Emirates, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Key audit matters (continued)

Valuation of Investment Properties

Refer to note 11 to the consolidated financial statements

Key audit matter

The Group's accounting policy is to state its investment properties (primarily comprising plots of land, residential, retail and commercial facilities, labor camps and warehouses) at fair value at each reporting date. The property portfolio is valued at AED 6,099 million. The net fair value gain recorded in the consolidated statement of profit or loss amounted to AED 173 million.

The Group engages professionally qualified external valuers to fair value 99% of its property portfolio. The valuers performed their work in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS') Valuation – Professional Standards.

The property portfolio is valued by using a combination of discounted cash flows model, income capitalisation approach and market valuation approach. Key inputs into the valuation process are discount rates, yield rates, contracted lease rent and forecasted operating expenses, which are influenced by prevailing market forces and the specific characteristics, such as property location, income return, growth rate and occupancy rate of each property in the portfolio. Comparable transactions are also a key input.

The valuation of the portfolio is a significant judgment area and is underpinned by a number of assumptions. The existence of significant estimation uncertainty warrants specific audit focus in this area as any error in determining the fair value could have a material impact on the value of the Group's investment properties and the fair value gain or loss recognized in respect of these investment properties.

How our audit addressed the key audit matter

Our audit procedures included:

- We assessed the competence, independence and integrity of the external valuers and read their terms of engagement with the Group to determine whether there were any matters that might have affected their objectivity or may have imposed scope limitations on their work.
- We obtained the external valuation reports for all properties valued by the valuers and assessed the valuation approach used by the valuers in determining the fair value of the properties.
- We carried out procedures to test whether property specific data supplied to the external valuers by management reflected the underlying property records.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Key audit matters (continued)

Valuation of Investment Properties (continued)

How our audit addressed the key audit matter (continued)

- We met the external valuers of the portfolio to discuss the results of their work. We discussed and evaluated the valuation process, overall performance of the portfolio and the significant assumptions used in valuations.
- Based on the outcome of our evaluation we assessed the adequacy of the disclosure in the consolidated financial statements.

Funding / Liquidity and Going Concern

Refer to notes 21, 22 and 30 to the consolidated financial statements.

Key audit matter

The Group's consolidated financial statements have been prepared using the going concern basis of accounting, notwithstanding the fact that the Group's loans and borrowings as at 31 December 2016 amounted to AED 1,559 million (AED 1,364 million of long-term bank loans and AED 195 million of short-term bank borrowings). Furthermore, the Group has net current liabilities of AED 292 million as at the reporting date. Moreover, as at the reporting date, the Group has to repay AED 290 million (AED 95 million current portion of long-term loans and AED 195 million of short-term bank borrowings) within the next 12 months.

Management has not identified a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern or to meet its future obligations, and accordingly none is disclosed in the consolidated financial statements.

How our audit addressed the key audit matter

We have considered the adequacy of the Group's disclosure of its liquidity position over a period of 12 months from the reporting date by analysing the Group's available funding facilities, forecasted cash inflows from operations, contractual loan maturities, debt service costs, estimated and committed capital expenditure. We assessed whether a material uncertainty existed that may cast a significant doubt on the Group's ability to meet its future obligations. We assessed the adequacy of the Group's disclosure in these respects.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Key audit matters (continued)

Valuation of Trade and Contract Receivables

Refer to notes 12, 16 and 32(a) to the consolidated financial statements.

Key audit matter

The Company has significant trade receivables amounting to 11% of the Group's total assets and the recoverability of these balances is a key audit matter. Determination of the recoverable amount of certain trade receivables can incorporate significant judgments based on various assumptions.

How our audit addressed the key audit matter

Our audit procedures included:

- We tested the Group's credit control procedures, including the controls around credit terms, verifying cash collections subsequent to the year end and reviewing the payment history.
- We analysed receivables, particularly those aged over one year, which were not provided for by the Group to determine whether there were any indicators of impairment.
- We inspected arrangements and/or correspondences with external parties to assess the recoverability of significant and/or long outstanding receivables.
- We obtained the Group's legal advisors' confirmation of the status of pending cases in order to assess the probability and estimate of the recoverability of receivables.
- We assessed the adequacy of the disclosures in the consolidated financial statements.

Revenue Recognition

Refer to note 5 to the consolidated financial statements.

Key audit matter

The Group has a number of revenue streams with different revenue recognition policies across all three of its segments. There is a risk that revenue may be recorded on a basis inconsistent with the contractual terms agreed with a customer or not in accordance with the Group's accounting policy regarding recognising revenue.

Furthermore, with respect to subsidiaries under contracting segment, revenue and profit is recognised in accordance with IAS 11 based on the stage of completion of contracts which is assessed with reference to the proportion of contract costs incurred for the work performed to the statement of financial position date, relative to the estimated total costs of the contract at completion.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Key audit matters (continued)

Revenue Recognition (continued)

The recognition of revenue and profit therefore relies on estimates in relation to the final estimated costs on each contract. Changes to these estimates could give rise to material variances in the amount of revenue and profit / loss recognised. Cost contingencies may also be included in these estimates to take account of specific uncertain risks, or disputed claims against the Group, arising within each contract. These contingencies are reviewed by the Group on a regular basis throughout the contract life and adjusted where appropriate.

Variations and claims, are recognised on a contract-by-contract basis when the customer approval on the same has been obtained by the Group. Therefore, there is a high degree of risk and associated management judgment in: estimating the amount of revenue to be recognised by the Group with respect to the final out-turn on contracts; assessing the level of the contingencies; and recognising receipt of variations and claims.

How our audit addressed the key audit matter

We examined a sample of sales transactions, service contracts, lease contracts and sale agreements for properties with customers to ensure revenue was recognised in accordance with the terms of the contracts and the Group's accounting policies. This included assessing the appropriateness of the recognition of revenue on a gross or net basis. We also performed cut off procedures at each of the Group's main subsidiaries to ensure that revenue was recognized in the correct year.

Furthermore, our work on the recognition of contract revenue and margin included:

- an assessment of the design and implementation of key controls over the recognition of revenue and margin;
- selecting a sample of contracts in order to challenge both current and future financial performance. Samples were selected based on a number of quantitative and qualitative factors such as contract value, profitability and duration of contract, as well as other randomly selected contracts;
- for sampled contracts, challenging management's key judgements inherent in the forecast costs to complete that drive the accounting under the percentage of completion method, including the following procedures:
 - a review of the contract terms and conditions through review of contract documentation;
 - testing the existence and valuation of claims and variations both within contract revenue and contract costs via inspection of correspondence with customers and the supply chain;



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Key audit matters (continued)

Revenue Recognition (continued)

How our audit addressed the key audit matter (continued)

- a review of legal and experts' reports received on contentious matters;
- an assessment of the forecasts through discussion with Group, finance, commercial and operational management;
- an assessment of the ability to deliver contracts within budgeted timescales and any exposures to liquidated damages for late delivery of contract works;
- a review of post-balance sheet contract performance to support year end judgments; and
- for contracts completed during the year, we assessed the accuracy of the estimation process by comparing actual profitability with the estimated profits.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Directors' report which we obtained prior to the date of this auditors' report, and the Annual Corporate Governance Report, which is expected to be made available to us after that date.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed on the other information that we obtained prior to the date of this auditors' report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

When we read the Annual Corporate Governance Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with ISAs.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and their preparation in compliance with the applicable provisions of the UAE Federal Law No. (2) of 2015, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.



Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.




Union Properties PJSC
Independent auditors' report
31 December 2016

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Further, as required by the UAE Federal Law No. (2) of 2015, we report that:

- i) we have obtained all the information and explanations we considered necessary for the purposes of our audit;
- ii) the consolidated financial statements have been prepared and comply, in all material respects, with the applicable provisions of the UAE Federal Law No. (2) of 2015;
- iii) the Group has maintained proper books of account;
- iv) the financial information included in the Directors' report, in so far as it relates to these consolidated financial statements, is consistent with the books of account of the Group;
- v) as disclosed in notes 35 to the consolidated financial statements, the Group has not purchased any shares during the year ended 31 December 2016;
- vi) note 17 to the consolidated financial statements discloses material related party transactions and the terms under which they were conducted; and
- vii) based on the information that has been made available to us, nothing has come to our attention which causes us to believe that the Group has contravened during the financial year ended 31 December 2016 any of the applicable provisions of the UAE Federal Law No. (2) of 2015 or in respect of the Company, its Articles of Association, which would materially affect its activities or its consolidated financial position as at 31 December 2016.

KPMG Lower Gulf Limited



Fawzi AbuRass
Registration No.: 968
Dubai, United Arab Emirates

Date: 23 March 2017

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2016

	Note	2016 AED'000	2015 AED'000
Property management and sales revenue	5(a)	76,394	79,837
Contracting and other operating activities	5(b)	624,494	533,362
Gain on sale of investment properties	11(c)	47,665	66,747
Share in profit of an associate and joint venture	27(a) and (b)	49,280	55,362
Gain on valuation of properties	11	172,766	669,463
Finance income	7	19,440	22,460
Other income	9	144,774	37,845
Total income		1,134,813	1,465,076
Direct costs	5	(714,728)	(793,452)
Administrative and general expenses	6	(124,770)	(124,350)
Finance expense	8	(83,893)	(112,665)
Profit for the year attributable to the shareholders of the Company		211,422	434,609
Other comprehensive income for the year		-	-
Total comprehensive income for the year		211,422	434,609
Basic and diluted earnings per share (AED)	29	0.05	0.11

The notes set out on pages 15 to 53 form part of these consolidated financial statements.

The independent auditors' report is set out on the pages 2 to 10.

Consolidated statement of financial position
at 31 December 2016

	Note	2016 AED'000	2015 AED'000
ASSETS			
Non-current assets			
Intangible assets		295	295
Property, plant and equipment	10	145,778	86,572
Investment properties	11	6,098,852	6,070,095
Inventories	14	40,084	42,608
Investments in an associate and joint venture	27(a) and (b)	510,177	582,061
Non-current receivables	12	409,842	383,319
		<u>7,205,028</u>	<u>7,164,950</u>
Current assets			
Other investments	13	173,399	109,826
Inventories	14	61,547	48,064
Contract work-in-progress	15	230,049	226,839
Trade and other receivables	16	522,282	363,822
Due from related parties	17	12,676	9,549
Cash in hand and at bank	18	224,626	368,968
		<u>1,224,579</u>	<u>1,127,068</u>
Total assets		<u>8,429,607</u>	<u>8,292,018</u>
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	24	3,971,796	3,711,959
Treasury shares	25	-	(4,998)
Statutory reserve	26(a)	326,647	305,505
General reserve	26(b)	313,697	313,697
Retained earnings		926,313	995,870
Total equity attributable to the shareholders of the Company		<u>5,538,453</u>	<u>5,322,033</u>
Non-current liabilities			
Long-term bank loans	22	1,268,784	1,304,340
Advances from sale of properties	20(b)	51,249	52,923
Non-current payables		-	1,000
Provision for staff terminal benefits	23	54,676	60,571
		<u>1,374,709</u>	<u>1,418,834</u>
Current liabilities			
Trade and other payables	19	1,106,422	1,096,068
Advances and deposits	20(a)	115,583	134,127
Due to related parties	17	4,386	5,311
Short-term bank borrowings	21	194,740	183,070
Current portion of long-term bank loans	22	95,314	132,575
		<u>1,516,445</u>	<u>1,551,151</u>
Total liabilities		<u>2,891,154</u>	<u>2,969,985</u>
Total equity and liabilities		<u>8,429,607</u>	<u>8,292,018</u>

These consolidated financial statements were authorized for issue on behalf of the Board of Directors on 23 March 2017

The notes set out on pages 15 to 53 form part of these consolidated financial statements.


Board Member


Board Member


General Manager

The independent auditors' report is set out on the pages 2 to 10.

Consolidated statement of cash flows

for the year ended 31 December 2016

	Note	2016 AED'000	2015 AED'000
Operating activities			
Profit for the year		211,422	434,609
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation	10	14,550	14,917
Gain on sale of investment properties	11(c)	(47,665)	(66,747)
Gain on fair valuation of properties	11(d)	(172,766)	(669,463)
Share in profit of an associate and joint venture	27(a) and (b)	(49,280)	(55,362)
Gain on disposal of property, plant and equipment	9	(14,139)	-
Finance income	7	(19,440)	(22,460)
Finance expense	8	83,893	112,665
		-----	-----
<i>Operating profit/(loss) before working capital changes</i>		6,575	(251,841)
Change in non-current receivables		(57,229)	(212,975)
Change in inventories		(13,483)	(17,051)
Change in contract work-in-progress		(3,210)	254,938
Change in trade and other receivables		(13,264)	641,176
Change in due from related parties		(3,127)	(2,084)
Change in non-current payables		-	(4,200)
Change in trade and other payables		21,329	(369,571)
Change in advances and deposits		(18,544)	(88,863)
Change in due to related parties		(925)	(10,928)
Change in staff terminal benefits - net		(5,895)	(10,401)
		-----	-----
<i>Net cash used in operating activities</i>		(87,773)	(71,800)
		-----	-----
Investing activities			
Additions to property, plant and equipment	10	(9,073)	(9,666)
Additions to investment properties	11	(106,664)	(49,718)
Change in other investments - net		(63,573)	128,052
Dividend income		10,000	35,000
Proceeds from sale of investment in joint venture		98,000	-
Proceeds from disposal of property, plant and equipment		15,418	-
Proceeds from sale of investment properties		107,000	180,874
Interest received		5,158	22,460
Change in deposit with banks		46,894	(2,243)
		-----	-----
<i>Net cash from investing activities</i>		103,160	304,759
		-----	-----
Financing activities			
Long-term bank loans availed	22(a)	630,784	19,530
Net movement in trust receipts	21	(3,722)	(18,860)
Repayment of long-term bank loans	22(a)	(703,601)	(40,275)
Dividend paid		-	(106,056)
Interest paid		(51,687)	(111,915)
Change in advances from sale of properties		-	1,922
		-----	-----
<i>Net cash used in financing activities</i>		(128,226)	(255,654)
		-----	-----
Net decrease in cash and cash equivalents		(112,839)	(22,695)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		121,256	143,951
		-----	-----
Cash and cash equivalents at the end of the year	18(a)	8,417	121,256
		=====	=====

The notes on pages 16 to 54 form part of these consolidated financial statements.

The independent auditors' report is set out on the pages 2 to 11.

Consolidated statement of changes in equity
for the year ended 31 December 2016

	Share capital AED'000	Treasury shares AED'000	Statutory reserve AED'000	General reserve AED'000	Retained earnings AED'000	Total AED'000
At 1 January 2015	3,535,199	(4,998)	262,044	313,697	892,538	4,998,480
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	434,609	434,609
Other equity movements						
Transfer to statutory reserve (refer note 26 (a))	-	-	43,461	-	(43,461)	-
Issuance of bonus share (refer note 24)	176,760	-	-	-	(176,760)	-
Dividend declared and paid	-	-	-	-	(106,056)	(106,056)
Director's fees (refer note 28)	-	-	-	-	(5,000)	(5,000)
At 31 December 2015	3,711,959	(4,998)	305,505	313,697	995,870	5,322,033
At 1 January 2016	3,711,959	(4,998)	305,505	313,697	995,870	5,322,033
Total comprehensive income for the year	-	-	-	-	211,422	211,422
Other equity movements						
Transfer to statutory reserve (refer note 26 (a))	-	-	21,142	-	(21,142)	-
Issuance of bonus share (refer note 24)	259,837	-	-	-	(259,837)	-
Sale of treasury shares (refer note 25)	-	4,998	-	-	-	4,998
At 31 December 2016	3,971,796	-	326,647	313,697	926,313	5,538,453

The notes set out on pages 15 to 53 form part of these consolidated financial statements.

Notes

(forming part of the consolidated financial statements)

1 Legal status and principal activities

Union Properties Public Joint Stock Company (“the Company”) was incorporated on 28 October 1993 as a public joint stock company by a United Arab Emirates Ministerial decree. The Company’s registered office address is P.O. Box 24649, Dubai, United Arab Emirates (“UAE”).

The principal activities of the Company are investment in and development of properties, the management and maintenance of its own properties including the operation of cold stores, the undertaking of property related services on behalf of other parties (including related parties) and acting as the holding company of its subsidiaries and investing in and associate and joint venture as set out in note 2.1.

The Company and its subsidiaries are collectively referred to as “the Group”. All of the Group’s significant business and investment activities in land, properties and securities are carried out within the UAE. The Group does not have any foreign exposure towards land, properties and securities.

2 Basis of preparation

2.1 Basis of consolidation

These consolidated financial statements comprise a consolidation of the financial statements of the Company and its subsidiaries on a line-by-line basis, as set out below:

Entity	Incorporated in	Effective ownership	Principal activities
Subsidiaries			
Thermo LLC	UAE	100%	Contracting of mechanical, electrical, and plumbing works of building projects, facilities management services.
Gulf Mechanical A/C Acoustic Manufacturing (GMAMCO) LLC	UAE	100%	Central air-conditioning, requisites manufacturing, fire fighting equipment assembling.
Gmamco Trading LLC	UAE	100%	Fire fighting & safety equipment trading, air condition trading, pumps, engines, valves & spare parts trading, water heaters trading, lighting equipment requisites trading.
Gmamco Saudi LLC	KSA	100%	Central air-conditioning, requisites manufacturing, fire fighting equipment assembling.
ServeU LLC	UAE	100%	Facilities management, security, mechanical, electrical and plumbing works and energy management services.

Notes (continued)

2 Basis of preparation (continued)

2.1 Basis of consolidation (continued)

Entity	Incorporated in	Effective ownership	Principal activities
Subsidiaries (continued)			
EDARA LLC	UAE	100%	Project management services.
Dubai Autodrome LLC	UAE	100%	Building, management and consultancy for all types of race tracks and related developments for all types of motor racing.
The Fitout LLC	UAE	100%	Manufacturing and interior decoration.
Thermo Saudi LLC	KSA	100%	Contracting of mechanical, electrical, and plumbing works of building projects, facilities management services.
Thermo OPC	Qatar	100%	Contracting of mechanical, electrical and plumbing works of building projects and facilities management services.
Joint venture and associate			
Properties Investment LLC	UAE	30%	Investment in and development of properties and property related activities.
Emirates District Cooling LLC	UAE	50%	Constructing, installing and operating cooling and conditioning systems.

The effective ownership of all above companies were same as of 31 December 2016 and 31 December 2015, except for Properties Investment LLC where the group has sold 20% of its equity interest during the year ended 31 December 2016.

(a) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date on which control commences until the date on which control ceases.

(b) Associates and joint ventures

Associates are those entities in which the Group has significant influence, but not control or joint control, over the financial and operating policies. A joint venture is an arrangement in which the Group has joint control, whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement, rather than rights to its assets and obligations for its liabilities.

Interests in associates and the joint ventures are accounted for using the equity method. They are initially recognised at cost, which includes transaction costs. Subsequent to initial recognition, the consolidated financial statements include the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity-accounted investees, until the date on which significant influence or joint control ceases.

Notes (continued)

2 Basis of preparation (continued)

2.1 Basis of consolidation (continued)

(c) Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated in full in preparing these consolidated financial statements. Unrealised gains arising from transactions with an associate and joint venture are eliminated to the extent of the Group's interest in the associates and joint ventures. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains, but only to the extent that there is no evidence of impairment.

2.2 Statement of compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards ("IFRS") and the requirements of the UAE Federal Law No. (2) of 2015.

2.3 Basis of measurement

The consolidated financial statements of the Group have been prepared on the historical cost convention basis except for investment properties and other investments which are stated at fair values.

2.4 Functional and presentation currency

The consolidated financial statements are presented in United Arab Emirates Dirhams ("AED"), which is the Group's functional currency. All amounts have been rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated.

2.5 Use of estimates and judgements

In preparing these consolidated financial statements, management has made judgements, estimates and assumptions that affect the application of the Group's accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to estimates are recognised prospectively.

In particular, information about significant areas of estimation uncertainty and critical judgements in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements are described in note 33.

2.6 Fair Value Measurement

A number of the Group's accounting policies and disclosures require the measurement of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities.

The Group has an established control framework with respect to the measurement of fair values. This includes a valuation team that has overall responsibility for overseeing all significant fair value measurements, including Level 3 fair values, and reports directly to the Chief Financial Officer.

The valuation team regularly reviews significant unobservable inputs and valuation adjustments. If third party information, such as broker quotes or pricing services, is used to measure fair values, then the valuation team assesses the evidence obtained from the third parties to support the conclusion that such valuations meet the requirements of IFRS, including the level in the fair value hierarchy in which such valuations should be classified.

Notes (continued)

2 Basis of preparation (continued)

2.6 Fair Value Measurement (continued)

Significant valuation issues are reported to the Group's Audit Committee.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses observable market data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows.

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability fall into different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

The Group recognises transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

2.7 Financial Commitments

The Group's loans and borrowings as at 31 December 2016 amounted to AED 1,559 million (AED 1,364 million of long-term bank loans and AED 195 million of short-term bank borrowings). Furthermore, the Group has net current liabilities of AED 292 million as at the reporting date. Moreover, as at the reporting date, the Group has to repay AED 290 million (AED 95 million current portion of long-term loans and AED 195 million of short-term bank borrowings) within the next 12 months.

The management have analysed the Group's liquidity position over a period of 12 months from the reporting date. Based on the Group's available funding facilities, forecasted cash inflows from operations, contractual loan maturities, debt service costs, estimated and committed capital expenditure, management has not identified a material uncertainty that may cast significant doubt about the Group's ability to continue as a going concern or to meet its future obligations.

The Board of Directors have reviewed the Group's cash flow projections and have concluded that the Group will be able to meet its commitments as they fall due in the foreseeable future.

3 Significant accounting policies

The following accounting policies, which comply with IFRS, have been applied consistently in dealing with items that are considered material in relation to the Group's consolidated financial statements:

Revenue

Revenue comprises amounts derived from the letting of investment properties, proceeds from sale of real estate properties (including sale of plots of land), contract revenue and amounts invoiced to third parties for the sale of goods and services falling within the Group's ordinary activities, after deduction of trade discounts given in the ordinary course of business.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Revenue recognition (continued)

Goods sold and services rendered

Revenue from sale of goods is recognised when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the customer. Revenue from services rendered is recognised in proportion to the stage of completion of the transaction at the reporting date. The stage of completion is assessed by reference to the surveys of work performed. No revenue is recognised if there are significant uncertainties regarding recovery of the consideration due, associated costs or the possible return of goods.

Revenue from sale of properties on a freehold basis or under finance lease is recognised when the significant risks and rewards of ownership are transferred to the buyer. Significant risks and rewards of ownership are deemed to be transferred to the buyer when the associated price risk is transferred to the buyer upon signing of the contract agreement and the buyer has been granted access to the property.

Contracting

Contract revenue includes the initial amount agreed in the contract plus any variations in contract work, claims and incentive payments to the extent that it is probable that they will result in revenue and can be measured reliably. If the outcome of a construction contract can be estimated reliably, then contract revenue is recognised in the profit or loss in proportion to the stage of completion of the contract.

The stage of completion is assessed by reference to surveys of work performed. Otherwise, contract revenue is recognised only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.

Contract expenses are recognised as incurred unless they create an asset related to future contract activity. An expected loss on a contract is recognised immediately in profit or loss.

Rental income

Rental income from investment properties is recognised as revenue on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income, over term of the lease.

Finance income and expense

Finance income comprises interest income on fixed deposits and changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss. Interest income is recognised as it accrues in the profit or loss using the effective interest method.

Finance expense comprises interest expense on bank borrowings, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss and impairment losses recognised on financial assets. All borrowing costs, except to the extent that they are capitalised in accordance with the paragraph below, are recognised in the profit or loss using the effective interest method.

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of qualifying asset are capitalised as part of the cost of that asset. The capitalisation of borrowing costs commences from the date of incurring of expenditure related to the asset and ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use is complete. Borrowing costs relating to the period after acquisition or construction are expensed.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Intangible assets

Goodwill

The excess of the cost of acquisition over the Group's interest in the fair value of the identifiable assets and liabilities of a subsidiaries, joint ventures and associates at the date of acquisition is recorded as goodwill. Goodwill attributable to investment in associates and joint ventures is included as part of the carrying value of investment in joint ventures. Goodwill attributable to subsidiaries is disclosed as goodwill in the consolidated statement of financial position.

Goodwill is tested annually for impairment and is carried at cost less accumulated impairment losses. The impairment test for goodwill is based on the revocable amount of the cash generating unit to which the goodwill relates. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

Property, plant and equipment and depreciation

Owned assets

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation (refer below) and accumulated impairment losses (refer accounting policy on impairment), if any. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. When parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment. The cost of self constructed assets includes the cost of materials, direct labour and an appropriate proportion of overheads.

Depreciation

Depreciation is recognised in the profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful life of each part of an item of property, plant and equipment. Land is not depreciated. The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

Assets	Number of years	Rate (%)
Buildings and leasehold improvements	3 to 20	5 to 33
Plant and machinery	5 to 10	10 to 20
Furniture, fixtures and office equipments	2 to 4	25 to 50
Motor vehicles	4	25
Gymnasium equipments	5	20
Equipment and tools	2 to 3	33 to 50
	=====	=====

The depreciation method, useful lives and residual values are reassessed at the reporting date.

Recognition and measurement

Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is recognised in profit or loss.

Capital work-in-progress

Capital work-in-progress is stated at cost less accumulated impairment losses (refer accounting policy on impairment), if any, until the construction is complete. Upon completion of construction, the cost of such asset together with the cost directly attributable to construction (including borrowing costs and land rent capitalised) are transferred to the respective class of assets. No depreciation is charged on capital work-in-progress.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Property, plant and equipment and depreciation (continued)

Transfers from property, plant and equipment

Certain items of property, plant and equipment are transferred from property, plant and equipment to investment properties or vice-versa at cost, which becomes its deemed cost for subsequent accounting, following a change in use of that item. Subsequent to initial measurement, such properties are measured in accordance with the measurement policy for property, plant and equipment or investment properties.

Investment properties

Recognition

Land and buildings owned by the Group for the purposes of generating rental income or capital appreciation or both are classified as investment properties. Properties that are being constructed or developed for future use as investment properties are also classified as investment properties. Where the Group provides ancillary services to the occupants of a property, it treats such a property as an investment property if the services are a relatively insignificant component of the arrangement as a whole.

When the Group begins to redevelop an existing investment property for continued future use as an investment property, the property remains as an investment property, which is measured based on fair value model and is not reclassified as development property during the redevelopment with respect to as an investment property.

Measurement

Investment properties are initially measured at cost, including related transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment properties are accounted for using the fair value model under International Accounting Standard No. 40. Any gain or loss arising from a change in fair value is recognised in the profit or loss.

Where the fair value of an investment property under development is not reliably determinable, such property is measured at cost until the earlier of the date construction is completed and the date at which fair value becomes reliably measurable.

Property interest under an operating lease

A property interest under an operating lease is classified and accounted for as an investment property on a property by property basis when the Group holds it to earn rentals or for capital appreciation or both. Any such property interest under an operating lease classified as an investment property is carried at fair value. Lease payments are accounted for as described in accounting policy for lease payments.

Transfer from inventory to investment properties

Certain properties held for sale under inventory are transferred from inventory to investment properties when those properties are either released for rental or for capital appreciation or both. The development properties are transferred to investment properties at fair value on the date of transfer which becomes its deemed cost for subsequent accounting. Subsequent to initial measurement, such properties are valued at fair value in accordance with the measurement policy for investment properties.

Sale of investment properties

Certain investment properties are sold in the ordinary course of business. No revenue and direct costs are recognised for sale of investment properties. Any gain or loss on sale of investment properties (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and carrying amount) is recognised in the profit or loss.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Financial instruments

Non-derivative financial instruments

Non-derivative financial instruments comprise non-current receivables, other investments, trade and other receivables, amounts due from related parties, cash in hand and at bank, trade and other payables, security deposits, amounts due to related parties, short-term bank borrowings, long-term and short term bank loans and non-current payables.

A financial instrument is recognised if the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial assets are derecognised if the Group's contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or if the Group transfers the financial asset to another party without retaining control or substantially all risks and rewards of the asset. Financial liabilities are derecognised if the Group's obligations specified in the contract expire or are discharged or cancelled.

Non-derivative financial instruments are recognised initially at fair value. Subsequent to initial recognition, non-derivative financial instruments are measured as described below:

Investments at fair value through profit or loss

An instrument is classified as at fair value through profit or loss if it is held for trading or is designated as such upon initial recognition. Financial instruments are designated at fair value through profit or loss if the Group manages such investments and makes purchase and sale decisions based on their fair value. Upon initial recognition, attributable transaction costs are recognised in profit or loss when incurred. Financial instruments at fair value through profit or loss are measured at fair value and changes therein are recognised in the profit or loss. The fair value of quoted securities is determined by reference to their quoted bid prices as at the reporting date.

Others

Other non-derivative financial instruments are measured at amortised cost using the effective interest method less impairment losses, if any.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand and at bank in current and deposit accounts (having a maturity of three months or less and excluding deposits held under lien). Bank overdrafts that are repayable on demand and bills discounted having a maturity of three months or less form an integral part of the Group's cash management and are included as a component of cash and cash equivalents for the purpose of the statement of cash flows.

Derivative financial instruments

The Group uses derivative financial instruments to hedge its exposure to interest rate risk arising from financing activities.

Derivative financial instruments are recognised initially at cost. Subsequent to initial recognition, derivative financial instruments are recognised at fair value. Recognition of any resultant gain or loss depends on the nature of the item being hedged.

Where a derivative financial instrument is designated as a hedge of the variability in cash flows of a recognised liability, a firm commitment or a highly probable forecasted transaction, the effective part of any gain or loss on the derivative financial instrument is recognised directly in the other comprehensive income. The ineffective part of any gain or loss is recognised in the profit or loss immediately. Any gain or loss arising from change in the time value of the derivative financial instrument is excluded from the measurement of hedge effectiveness and is recognised in the profit or loss immediately.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Impairment

Financial asset

A financial asset is assessed at each reporting date to determine whether there is any objective evidence that it is impaired. A financial asset is considered to be impaired if objective evidence indicates that one or more events have had a negative effect on the estimated future cash flows of that asset. An impairment loss in respect of a financial asset measured at amortised cost is calculated as the difference between its carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the original effective interest rate. Impairment losses, if any, are recognised in the profit or loss.

An impairment loss is reversed if the reversal can be related objectively to an asset occurring after the impairment loss was recognised. For financial assets measured at amortised cost, the reversal is recognised in the profit or loss.

Non-financial asset

The carrying amounts of the Group's non-financial assets are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated. An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its cash-generating unit exceeds its recoverable amount. Impairment losses, if any, are recognised in the profit or loss.

A cash generating unit is the smallest identifiable asset group that generates cash flows that are largely independent from other assets and groups.

Inventories

Inventories are valued at the lower of cost and net realisable value.

Properties held for sale

Properties held for sale are classified as inventories and stated at the lower of cost and net realisable value. Cost includes the aggregate cost of development, borrowing costs capitalised and other direct expenses. Net realisable value is estimated by the management, taking into account the expected price which can be ultimately achieved, based on prevailing market conditions.

The amount of any write down of properties under development for sale is recognised as an expense in the period the write down or loss occurs. The amount of any reversal of any write down arising from an increase in net realisable value is recognised in profit or loss in the period in which the increase occurs.

Other inventories

The cost of other inventories is based on the first-in-first-out method and includes expenditure incurred in acquiring inventories and bringing them to their existing location and condition. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling expenses.

Contract work-in-progress/billings in excess of valuations

Contract work-in-progress is stated at contract costs plus estimated attributable profits less foreseeable losses and progress billings. Cost includes all expenditure directly related to specific projects and an allocation of fixed and variable overheads incurred in the Group's contractual activities based on normal operating capacity. For contracts where progress billings exceed the contract revenue, the excess is included in current liabilities as billings in excess of valuation.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

Provision

A provision is recognised in the consolidated statement of financial position when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provision for contract maintenance

Provision for contract maintenance is recognised when the underlying contract enters the maintenance period. The provision is made on a case-by-case basis for each job where the maintenance period has commenced and is based on historical maintenance cost data and an assessment of all possible outcomes against their associated probabilities.

Operating lease payments

Leases of assets under which the lessor effectively retains all the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Payments made under operating leases are recognised in the profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives allowed by the lessor are recognised in the profit or loss as an integral part of the total lease payments made.

Foreign currency transactions

Transactions denominated in foreign currencies are initially recorded in the functional currency by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between the functional currency and the foreign currency at the date of the transaction. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency using the closing rate. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period. All foreign currency differences are recognised in the profit or loss.

Earnings per share

The Group presents basic and diluted earnings per share (“EPS”) data for its ordinary shares. Basic earnings per share is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period. Diluted earnings per share is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

Segment reporting

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Group’s other components. The results of the operating segments are reviewed regularly by the Board of Directors to make decisions about resources to be allocated to the segment and to assess its performance, and for which discrete financial information is available.

Segment results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis.

Segment capital expenditure is the total cost incurred during the year to acquire property, plant and equipment, costs incurred for purchase of investment properties or redevelopment of existing investment properties and costs incurred towards development of properties which are either intended to be sold or transferred to investment properties.

Notes (continued)

3 Significant accounting policies (continued)

New standards and interpretations not yet effective

A number of new standards, amendments to standards and interpretations are effective for annual periods beginning after 1 January 2016, and have not been applied in preparing these consolidated financial statements. Those which may be relevant to the Group are set out below. The Group does not plan to adopt these standards early.

IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9, published in July 2014, replaces the existing guidance in IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement. IFRS 9 includes revised guidance on the classification and measurement of financial instruments, including a new expected credit loss model for calculating impairment on financial assets, and the new general hedge accounting requirements. It also carries forward the guidance on recognition and derecognition of the financial instruments from IAS 39. IFRS 9 is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2018, with early adoption permitted.

The Group is assessing the potential impact on its consolidated financial statements resulting from the application of IFRS 9.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 establishes a comprehensive framework for determining whether, how much and when revenue is recognised. It replaces existing revenue recognition guidance, including IAS 18 Revenue, IAS 11 Construction Contracts and IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes.

IFRS 15 is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2018, with early adoption permitted.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 specifies how an entity will recognise, measure, present and disclose leases. The standard provides a single lessee accounting model, requiring lessees to recognise assets and liabilities for all leases unless the lease term is 12 months or less or the underlying asset has a low value. Lessors continue to classify leases as operating or financing, with IFRS 16's approach to lessor accounting substantially unchanged from its predecessor, IAS 17. IFRS 16 is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2019. Early adoption is permitted provided IFRS 15 revenue from contracts with customers is also applied by the Group.

The Group is currently in the process of assessing the potential impact on its consolidated financial statements resulting from the application of these new standards.

4 Financial risk management and capital management

Overview

The Group has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk;
- Liquidity risk; and
- Market risk.

This note presents information about the Group's exposure to each of the above risks, the Group's objectives, policies and processes for measuring and managing risk, and the Group's management of capital. Furthermore, quantitative disclosures are included throughout these consolidated financial statements.

Notes (continued)

4 Financial risk management and capital management (continued)

Overview (continued)

The Board of Directors' have an overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework. The Group's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the products offered.

(a) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or a counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations. Credit risk is mainly attributable to trade and other receivables (including non-current receivables), other investments, amounts due from related parties and cash at bank. The exposure to credit risk on trade and other receivables and amounts due from related parties is monitored on an ongoing basis by the management and these are considered recoverable by the Group's management. The Group's cash is placed with banks of good repute.

The Group limits its exposure to investment in unquoted securities by investing in securities where counterparties have credible market reputation. The Group's management does not expect any counterparty to fail.

Real estate property sales

For real estate property sales for general public, the credit risk for the Group is minimised by the fact that the Group receives advances from buyers towards these sales and balance amount due becomes receivable upon handover of the property. However the Group faces significant credit risk on real estate property sales to corporate or even individual customers (especially on land sales) as the Group provides credit terms to such customers. In order to mitigate the credit risk, the Group receives post dated cheques and does not transfer the legal title of the property to the customer until the full amount has been paid. Furthermore, the risk of financial loss to the Group on account of customer default is low as the property title acts as collateral.

Contracting

For construction contracts, generally the customer to the Group is the main contractor on the job. Furthermore, often the payment terms for these contracts are back-to-back. Thus, the Group can be affected not just by the default risk of the main contractor but also of the ultimate client of the project. However, the Group works for this client through various main contractors. The Board of Directors' constantly review and assess the credit as well as business risk of having such a significant exposure to a single client.

Allowance for impairment

The Group establishes a provision for impairment that represents its estimate of incurred losses in respect of trade and contract receivables. The main component of this provision is a specific loss component that relates to individually significant exposures and a collective loss component established for groups of similar assets in respect of losses that have been incurred but not yet identified.

Guarantees

The Group's policy is to provide corporate guarantees only on behalf of wholly-owned subsidiaries or joint ventures, however, only to the extent of their share of equity in the investee companies. For details of corporate guarantees given by the Group on behalf of the joint ventures, refer note 30.

Notes (continued)

4 Financial risk management and capital management (continued)

Overview (continued)

(b) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. Liquidity risk relates to trade and other payables (including non-current payables), security deposits, amounts due to related parties, short-term bank borrowings, and long-term bank loans. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

(c) Market risk

Market risk is the risk resulting from changes in market prices, such as interest rates and equity prices, that will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Equity risk

The Group buys and sells certain marketable securities. The Group's management monitor the mix of securities in investment portfolio based on market expectations and these dealings in marketable securities are approved by the Board of Directors.

Interest rate risk

The interest rate on the Group's financial instruments is based on normal commercial rates. In order to mitigate the movement in interest rates, the Group has entered into interest rate swap contracts on certain long-term bank loans.

Currency risk

Currency risk faced by the Group is minimal as there are minimal foreign currency transactions.

(d) Capital management

The Board of Director's policy is to maintain a strong capital base so as to maintain creditors, customers and market confidence and to sustain future development of the business. The Board of Directors' would monitor the return on capital and level of dividends based upon profits earned by the Group during the year.

There were no changes in the Group's approach to capital management during the year. Except for complying with certain provisions of the UAE Federal Law No. (2) of 2015, the Company is not subject to any externally imposed capital requirements.

Notes (continued)

5 Revenue and direct costs

(a) Property management and sales

	Property rentals AED'000	Property sales AED'000	Total AED'000
2016			
Revenue	74,565	1,829	76,394
Direct costs	(42,924)	(485)	(43,409)
Gross profit	31,641	1,344	32,985
2015			
Revenue	70,507	9,330	79,837
Direct costs	(49,501)	(6,815)	(56,316)
Gross profit	21,006	2,515	23,521

(b) Contracting and other operating activities

	Contracting AED'000	Others AED'000	Total AED'000
2016			
Revenue	577,995	46,499	624,494
Direct costs	(636,984)	(34,335)	(671,319)
Gross profit	(58,989)	12,164	(46,825)
2015			
Revenue	485,572	47,790	533,362
Direct costs	(705,389)	(31,747)	(737,136)
Gross profit	(219,817)	16,043	(203,774)

The direct costs include staff costs amounting to AED 204.4 million (2015: AED 218.2 million) and depreciation amounting to AED 6.2 million (2015: AED 6.8 million).

6 Administrative and general expenses

	2016 AED'000	2015 AED'000
<i>These include the following:</i>		
Staff costs	61,827	65,404
Professional fees and licenses	13,330	12,530
Depreciation	8,405	8,077
Office expenses	8,847	10,605

Notes (continued)

7 Finance income

	2016 AED'000	2015 AED'000
Interest income	17,009	23,898
Gain/(Loss) on revaluation of other investments (refer note 13)	2,431	(1,438)
	<u>19,440</u>	<u>22,460</u>

8 Finance expense

	2016 AED'000	2015 AED'000
Provision for doubtful debts on contract and trade receivables (refer note 32(a))	1,500	750
Interest expense on financial liabilities	82,393	111,915
	<u>83,893</u>	<u>112,665</u>

9 Other income

	2016 AED'000	2015 AED'000
Positive saving on account of liabilities (refer note (a) below)	53,745	18,000
Gain on disposal of property, plant and equipment	14,139	-
Miscellaneous income (refer note (b) below)	76,890	19,845
	<u>144,774</u>	<u>37,845</u>

(a) This positive saving is on account of liabilities settlement with the contractors for certain projects.

(b) Miscellaneous income of the period represents sale of a fully impaired asset, management fees and sale of obsolete and slow moving products.

Notes (continued)

10 Property, plant and equipment

	Balance at 1 January AED'000	Additions/ charge AED'000	Transfers in AED'000	Disposals/ write off AED'000	Balance at 31 December AED'000
2016					
Cost					
Land	39,288	-	-	-	39,288
Buildings and leasehold improvements	99,849	451	65,962	(23,002)	143,260
Plant and machinery	32,514	68	-	-	32,582
Furniture, fixtures and office equipments	85,548	6,128	-	(14)	91,662
Motor vehicles	56,763	1,689	-	(812)	57,640
Gymnasium equipments	1,025	-	-	-	1,025
Equipment and tools	12,149	129	-	(95)	12,183
Capital work-in-progress	215	608	-	-	823
	327,351	9,073	65,962	(23,923)	378,463
Accumulated depreciation					
Buildings and leasehold improvements	74,759	3,449	-	(21,857)	56,351
Plant and machinery	28,155	1,807	-	-	29,962
Furniture, fixtures and office equipments	80,476	5,699	-	(13)	86,162
Motor vehicles	47,196	2,140	-	(728)	48,608
Gymnasium equipments	933	-	-	-	933
Equipment and tools	9,260	1,455	-	(46)	10,669
	240,779	14,550	-	(22,644)	232,685
Net book value	86,572				145,778
2015					
Cost					
Land	39,288	-	-	-	39,288
Buildings and leasehold improvements	106,227	996	-	(7,374)	99,849
Plant and machinery	32,115	399	-	-	32,514
Furniture, fixtures and office equipments	86,762	5,473	-	(6,687)	85,548
Motor vehicles	56,738	958	-	(933)	56,763
Gymnasium equipments	1,025	-	-	-	1,025
Equipment and tools	10,684	1,625	-	(160)	12,149
Capital work-in-progress	-	215	-	-	215
	332,839	9,666	-	(15,154)	327,351
Accumulated depreciation					
Buildings and leasehold improvements	68,160	6,649	-	(50)	74,759
Plant and machinery	25,947	2,208	-	-	28,155
Furniture, fixtures and office equipments	80,458	2,786	-	(2,768)	80,476
Motor vehicles	46,293	1,770	-	(867)	47,196
Gymnasium equipments	933	-	-	-	933
Equipment and tools	7,870	1,504	-	(114)	9,260
	229,661	14,917	-	(3,799)	240,779
Net book value	103,178				86,572

Notes (continued)

11 Investment properties

The fair value measurement for investment properties has been categorised as a Level 3 fair value based on the inputs to the valuation technique used. For different levels of fair value hierarchy (refer notes 2.6 and 32 (d)).

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 1 January	6,070,095	5,907,879
Additions during the year	106,664	49,718
Transfer from inventory (refer note 14 and (a) below)	2,039	-
Transfer to property, plant and equipment (refer note 10 and (b) below)	(65,962)	-
Sale of investment properties (refer note (c) below)	(186,750)	(556,965)
Gain on fair valuation (refer note (d) below)	172,766	669,463
	-----	-----
At 31 December	<u>6,098,852</u>	<u>6,070,095</u>

(a) Transfer from inventory

The Board of Directors of the Company has reassessed the use of certain properties held for sale in inventory. Accordingly, properties amounting to AED 2 million (2015: nil) have been transferred from inventory to investment properties as these properties are now held for undetermined use. These properties are either held for capital appreciation or rented out to third parties or would be sold in an open market. As at the reporting date, these properties have been stated at fair values in accordance with the accounting policy adopted by the Group for valuation of investment properties

(b) Transfer to property, plant and equipment

During the year the Group has transferred various investment properties to property, plant and equipment amounting to AED 66 million (2015: nil).

(c) Sale of investment properties

During the year, the Group has sold various investment properties with a carrying value of AED 186.8 million (2015: AED 556.9 million) for AED 234.5 million (2015: AED 623.6 million), resulting in a net gain of AED 47.7 million (2015: AED 66.7 million).

(d) Valuation of investment properties

The Group follows the fair value model under IAS 40 (Revised 2003) where investment property defined as land and buildings owned for the purpose of generating rental income or capital appreciation, or both, are fair valued based on an open market valuation carried out by an independent registered valuer, Valustrat Consulting FZCO who carried out the valuation in accordance with RICS Appraisal and Valuation Manual issued by the Royal Institute of Chartered Surveyors. The independent valuers provide the fair value of the Group's investment property portfolio every six months.

The fair values have been determined by taking into consideration the discounted cash flow revenues where the Company has on-going lease arrangements. In this regard, the Group's current lease arrangements, which are entered into on an arm's length basis and which are comparable to those for similar properties in the same location, have been taken into account.

Notes (continued)

11 Investment properties (continued)

(d) Valuation of investment properties (continued)

In case where the Company do not have any on-going lease arrangements, fair values have been determined, where relevant, having regard to recent market transactions for similar properties in the same location as the Group's investment properties. These values are adjusted for differences in key attributes such as property size.

For property under construction, the valuation was determined using residual value approach incorporating a combination of both the income and cost approaches. The market value estimate of these properties is on the assumption that the properties are complete as at the date of valuation, and from which appropriate deductions are made for the costs to complete the project in order to estimate the value of the property in its present condition.

The Directors of the Company have reviewed the assumption and methodology used by the independent registered valuer and in their opinion these assumptions and methodology seems reasonable as at the reporting date considering the current economic and real estate outlook in UAE.

Accordingly, based on the above valuation, a fair value gain of AED 172.8 million (2015: AED 669.5 million) has been recognised in the statement of profit or loss.

12 Non-current receivables

	2016 AED'000	2015 AED'000
Retention receivables (refer note (a) below)	36,464	14,954
Property sales receivables (refer note (b) below)	373,378	368,365
	-----	-----
	409,842	383,319
	=====	=====

(a) Retention receivables

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 31 December	106,140	84,141
	=====	=====
<i>Disclosed in the consolidated statement of financial position:</i>		
Non-current retention receivables	36,464	14,954
Current portion of retention receivables (refer note 16)	69,676	69,187
	-----	-----
	106,140	84,141
	=====	=====

Notes (continued)

12 Non-current receivables (continued)

(b) Property sales receivables

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 31 December	614,500	472,500
Less: difference between the amortized cost and carrying value of property sales receivables	(58,528)	(36,553)
	<u>555,972</u>	<u>435,947</u>
<i>Disclosed in the consolidated statement of financial position:</i>		
Non-current property sale receivable	373,378	368,365
Current portion of property sale receivable (refer note 16)	182,594	67,582
	<u>555,972</u>	<u>435,947</u>

The Group's exposure to credit risk and impairment losses related to loans and receivables are disclosed in note 32(a).

13 Other investments

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 1 January	109,826	237,878
Additions	91,336	1,899
Sale of investments	(30,194)	(128,513)
Gain/(loss) on revaluation to fair value (refer note 7)	2,431	(1,438)
	<u>173,399</u>	<u>109,826</u>

The following table shows reconciliation from the opening balances to the closing balances for level 1 of fair values.

Level 1:

	2016 AED'000	2015 AED'000
Investment securities		
At 1 January	105,992	234,044
Additions	91,336	1,899
Sale of investments	(30,194)	(128,513)
Total gain/(loss) - net: -in the consolidated statement of profit or loss	3,774	(1,438)
	<u>170,908</u>	<u>105,992</u>

Notes (continued)

13 Other investments (continued)

(a) Designated at fair value through profit or loss

The Group has certain investment securities which are designated as financial assets at fair value through profit or loss and accounted for at fair value at the reporting date.

(b) Investment in real estate fund carried at fair value

Included in other investments is an investment of AED 4.5 million in a real estate fund. The amount invested represents three capital calls to the extent of 90% of the Group's commitment to invest in the real estate fund. The fair value of the fund as of 31 December 2016 is AED 2.5 million (2015: AED 3.8 million).

(c) Other investments in financial instruments

The Company had invested in various financial instruments held for short term purposes. During the current year, the Company has made additional investment amounting to AED 91.3 million (2015: AED 1.9 million) and sold various financial instruments with fair value of AED 30.2 million (2015: AED 128.5 million). The fair value of these financial instruments as at the reporting date is AED 170.9 million (2015: AED 106 million).

These investments at fair value through profit or loss are pledged towards the credit line facility obtained specifically for these investments. The Board of Directors has approved these investments and confirmed that they are held for short term purposes. Also refer notes 21(b) & (c).

The Group's exposure to fair value hierarchy related to other investments is disclosed in note 32(d).

14 Inventories

	2016 AED'000	2015 AED'000
Project related material (net of provision for slow moving materials)	54,016	39,616
Stock-in-trade	6,861	7,655
Spares and consumables	670	793
Properties held for sale (refer note (a) below)	40,084	42,608
	-----	-----
	101,631	90,672
Less: properties held for sale classified as non-current	(40,084)	(42,608)
	-----	-----
	61,547	48,064
	=====	=====

(a) Properties held for sale

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 1 January	42,608	49,423
Cost of properties sold	(485)	(6,815)
Transfer to investment properties (refer note 11)	(2,039)	-
	-----	-----
At 31 December	40,084	42,608
	=====	=====

Notes (continued)

15 Contract work-in-progress/billings in excess of valuation

	2016 AED'000	2015 AED'000
Costs plus attributable profit less foreseeable losses	8,020,673	7,675,971
Less: progress billings	(7,796,489)	(7,452,706)
	<u>224,184</u>	<u>223,265</u>
<i>Disclosed in the consolidated statement of financial position:</i>		
Contract work-in-progress	230,049	226,839
Billings in excess of valuation (refer note 19)	(5,865)	(3,574)
	<u>224,184</u>	<u>223,265</u>

16 Trade and other receivables

	2016 AED'000	2015 AED'000
Financial instruments		
Trade and contract receivables	1,969,247	1,948,622
Retention receivables (refer note 12(a))	69,676	69,187
Property sales receivables (refer note 12(b))	182,594	67,582
	<u>2,221,517</u>	<u>2,085,391</u>
Less: provision for doubtful receivables (refer note 32(a))	(1,791,976)	(1,791,813)
	<u>429,541</u>	<u>293,578</u>
Other receivables	42,299	39,485
Total (A)	<u>471,840</u>	<u>333,063</u>
Non-financial instruments		
Advances to contractors	22,217	7,388
Prepayments and advances	28,225	23,371
Total (B)	<u>50,442</u>	<u>30,759</u>
Total (A+B)	<u>522,282</u>	<u>363,822</u>

- (i) Certain contract and retention receivables are assigned in favour of the banks for facilities availed by a subsidiary (refer notes 21(c) and 22(b)).
- (ii) The Group's exposure to credit risk and impairment losses related to loans and receivables are disclosed in note 32(a).

Notes (continued)

17 Transactions with related parties

The Group, in the normal course of business, enters into transactions with other enterprises, which fall within the definition of a related party contained in International Accounting Standard No. 24. Such transactions are on terms and conditions believed by the Group's management to be comparable with those that could be obtained from third parties. The transactions with related parties, other than those already disclosed separately elsewhere in the consolidated financial statements, are as follows:

	2016 AED'000	2015 AED'000
Project management income and income from contracts	768	768
Interest earned from deposit	-	103
Interest on bank overdraft	-	524
Interest on term loans	-	39,519
<i>Compensation to key management personnel are as follows:</i>		
- Salaries and other short term employee benefits	11,291	7,478
- Provision towards employees terminal benefits	484	384
	=====	=====

The Group's exposure to credit risk and liquidity risk related to related party balances are disclosed in notes 32(a) and 32(b) respectively.

18 Cash in hand and at bank

	2016 AED'000	2015 AED'000
Cash in hand	772	1,878
Cash at bank		
- in deposit accounts held under lien	21,469	68,363
- in current accounts	140,898	199,152
- in other deposit accounts	61,487	99,575
	-----	-----
	224,626	368,968
	=====	=====

(a) Cash and cash equivalents

	2016 AED'000	2015 AED'000
Cash and cash equivalents comprise:		
Cash in hand and at bank (excluding deposit under lien)	203,157	300,605
Bank overdrafts (refer note 21)	(194,740)	(179,349)
	-----	-----
	8,417	121,256
	=====	=====

(b) Cash at bank in deposit accounts

Cash at bank in deposit accounts carry interest at normal commercial rates.

The Group's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets are disclosed in note 32(c).

Notes (continued)

19 Trade and other payables

	2016 AED'000	2015 AED'000
Financial instruments		
Trade payables	392,322	408,370
Retention payables	46,365	41,438
Other payables and accruals (refer (a) below)	661,870	642,686
Total (A)	<u>1,100,557</u>	<u>1,092,494</u>
Non-financial instruments		
Billings in excess of valuation (refer note 15)	5,865	3,574
Total (B)	<u>5,865</u>	<u>3,574</u>
Total (A+B)	<u><u>1,106,422</u></u>	<u><u>1,096,068</u></u>

(a) Other payable and accruals

	2016 AED'000	2015 AED'000
Includes:		
Provision for staff related payables	65,717	75,602
Provisions for payment to contractors cost	6,252	7,206
	<u>6,252</u>	<u>7,206</u>

The group's exposure to liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in note 32(b).

20 Advances and deposits

(a) Current portion of advances and deposits

	2016 AED'000	2015 AED'000
Financial instruments		
Security deposits	13,261	10,796
Total (A)	<u>13,261</u>	<u>10,796</u>
Non-financial instruments		
Advances relating to construction contracts	102,322	123,331
Total (B)	<u>102,322</u>	<u>123,331</u>
Total (A+B)	<u><u>115,583</u></u>	<u><u>134,127</u></u>

The Group's exposure to liquidity risk related to advances and deposits is disclosed in note 32(b).

Notes (continued)

20 Advances and deposits (continued)

(b) Non-current portion of advances and deposits

	2016 AED'000	2015 AED'000
Non-financial instruments		
Advances from sale of properties (refer note (i) below)	51,249	52,923
	=====	=====

- (i) Advances from sale of properties represent advances received from customers against the sale of properties in accordance with the payment schedule as stated in the sale and purchase agreement whereby the revenue would be recognised upon handover of the properties.

21 Short-term bank borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest bearing short-term bank borrowings, which are measured at amortised cost. For more information about the Group's exposure to liquidity risk and interest rate risk, refer notes 32(b) and 32(c) respectively.

	2016 AED'000	2015 AED'000
Bank overdrafts (refer note (a) below)	194,740	179,349
Trust receipts	-	3,721
	-----	-----
	194,740	183,070
	=====	=====

(a) Significant terms and conditions of short-term bank borrowings

Short-term bank borrowings have been obtained to finance the working capital requirements of the Group and carry interest at normal commercial rates.

(b) Credit line facility

The Company has utilised from credit line facility an amount of AED 135 million as of 31 December 2016 (2015: AED 137.3 million) to invest in certain financial investments. This borrowing carries interest at normal commercial rates. Refer note 13.

(c) Securities

Short-term bank borrowings of the Group are secured by:

- (i) Promissory notes;
- (ii) Joint and several guarantees of the Company;
- (iii) Investment at fair value through profit or loss amounting to AED 170.9 million (2015: AED 106 million) (refer note 13);
- (iv) A letter of undertaking by the Company stating that their shareholding in Thermo LLC ("a subsidiary") will not be reduced as long as the banking facilities are outstanding; and
- (v) Assignment of certain contract and retention receivables (refer note 16).

Notes (continued)

22 Long-term bank loans

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest bearing long-term bank loans, which are measured at amortised cost. For more information about the Group's exposure to liquidity risk and interest rate risk, refer notes 32(b) and 32(c) respectively.

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 31 December	1,364,098	1,436,915
Less: Current portion	(95,314)	(132,575)
	-----	-----
Non-current portion	1,268,784	1,304,340
	=====	=====

The long term bank loans carries interest at normal commercial rates.

(a) Movement in long-term bank loans

	2016 AED'000	2015 AED'000
The movement in long-term bank loans is as under:		
At 1 January	1,436,915	1,457,660
Availed during the year	630,784	19,530
Repayments during the year	(703,601)	(40,275)
	-----	-----
At 31 December	1,364,098	1,436,915
	=====	=====

(b) Significant terms and conditions of long-term bank loans

- (i) In 2013, the Company had a term loan facility of AED 360 million from a bank, which was fully repayable on 20 January 2014. During the previous years, the repayment term of this term loan facility was extended and then fully paid on 20 July 2014. However, the previous facility was financed with a new Islamic financing facility for the same amount availed from another bank. The new facility is repayable in 25 quarterly instalments commencing on April 2015 and final instalment of AED 140 million due on July 2021. This loan is secured by:

- Registered mortgage of title deed;
- Assignment of insurance policy of a property;
- Assignment of lease proceeds of rental units and
- A security cheque of AED 360 million which can be encashed by the bank in the event of default.

During the current year, the Group has made an early settlement amounting to AED 40 million against this long-term bank loan. At 31 December 2016, the loan amount outstanding is AED 271.5 million (2015: AED 339.2 million).

Notes (continued)

22 Long-term bank loans (continued)

(b) Significant terms and conditions of long-term bank loans (continued)

(ii) In 2012, the Group had entered into an agreement with a bank, to obtain a term loan of AED 1,078.2 million which was utilised by the Group to settle the outstanding short-term bank borrowings existed as at that date. This term loan is repayable in 6 equal annual instalments of AED 100 million commencing 30 June 2016 and the last payment amounting to AED 478.2 million payable on 30 June 2022. At 31 December 2016, the long-term bank loan is secured by:

- a. Corporate guarantee from the Company;
- b. Assignment of certain contract and retention receivables; and
- c. Promissory note of AED 1,078.2 million.

During the current year, the Group has made an early settlement amounting to AED 550 million against this long-term bank loan. At 31 December 2016, the loan amount outstanding is AED 478.2 million (2015: AED 1,078.2 million).

(iii) On 31 August 2015, the Company entered into an agreement with a bank to obtain a long-term bank loan of AED 19.5 million which carries a commercial interest rate. The loan is repayable on twelve quarterly installments of AED 1.6 million commencing on May 2016. The long-term bank loan is secured by a promissory note and corporate guarantee of the Holding Company.

(iv) During the current year, the Company entered into an agreement with a bank to obtain a long-term bank loan which will be utilised to partially pay other loans of group subsidiary amounting to AED 550 million which carries commercial interest rate. The loan is repayable in 36 quarterly equal installments of AED 15.28 million commencing on September 2016. At 31 December 2016, the loan amount outstanding is AED 519.4 million. This long-term bank loan is secured by:

- a. Registered mortgage of whole real estates and buildings;
- b. Corporate guarantee of one of the subsidiaries; and
- c. Assignment of insurance of mortgage properties mentioned in note (a) above.

(v) During the current year, the Company entered into an agreement with a bank and obtained a long-term bank loan amounting to AED 290 million which will be utilised for the construction of "Oia", a residential building in Motorctiy, this loan carries commercial interest rate. The loan is repayable in over 12 quarterly equal installments commencing on September 2019, post the moratorium period. At 31 December 2016, the loan amount outstanding is AED 80.8 million. This long-term bank loan is secured by:

- a. Registered mortgage of the lands; and
- b. Assignment of escrow account of the project and other RERA requirements.

23 Provision for staff terminal benefits

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 1 January	60,571	70,972
Provision made during the year	14,642	13,368
Payments made during the year	(20,537)	(23,769)
	-----	-----
At 31 December	54,676	60,571
	=====	=====

The provision for staff terminal benefits, disclosed as a non-current liability, is calculated in accordance with the UAE Federal Labour Law.

Notes (continued)

24 Share capital

	2016 AED'000	2015 AED'000
Issued and fully paid up		
3,971,796,421 (2015: 3,711,959,272) shares of par value of AED 1 each	3,971,796	3,711,959
Treasury shares purchases:		
nil (2015: 1,395,564) shares of par value of AED 1 each	-	(4,998)
At 31 December	3,971,796	3,706,961

At 31 December 2016, the share capital comprised of ordinary equity shares. All issued shares are fully paid. The holders of ordinary equity shares are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to one vote per share at meetings of the Company. All shares rank equally with regard to the Company's residual assets.

At 31 December 2016, the authorised share capital for the Company is 7 billion shares.

At the Annual General Assembly held on 24 April 2016, the shareholders approved issuing a 7% bonus share as dividends.

25 Treasury shares

During the current year, one of the subsidiaries has sold AED 5 million treasury shares. No gain or loss was recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on this transaction.

26 Reserves

(a) Statutory reserve

According to the UAE Federal Law No. (2) of 2015, 10% of the annual net profit of the Company and its subsidiaries is appropriated to statutory reserve until such reserve equals 50% of the paid-up share capital. Such allocations may be ceased when the statutory reserve equals half of the paid-up share capital of the Company. During the current year, the Company has transferred AED 21.1 million (2015: AED 43.5 million) to the statutory reserve.

(b) General reserve

According to the Articles of Association of the Company, 10% of the annual net profit is appropriated to general reserve. The transfer to general reserve may be suspended at the recommendation of the Board of Directors or when it equals 50% of the paid-up share capital.

During the current and previous years, the Board of Directors have recommended not to transfer 10% of the annual net profit to general reserve.

Notes (continued)

27 Investments in an associate and joint venture

	2016 AED'000	2015 AED'000
Investment in an associate (refere (a) below)	155,204	240,267
Investment in joint venture (refere (b) below)	354,973	341,794
	-----	-----
Total investment in an associate and joint venture	<u>510,177</u>	<u>582,061</u>

(a) Associates

Properties Investments LLC is the only investment in associates held by the Group, the Group has 30% equity interest in Properties Investment LLC.

During the year, the Company has sold 20% equity interest in its existing joint venture "Properties Investment LLC", for an amount of AED 98 million, resulting in a gain amounting to AED 1.3 million recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Due to the sale of 20% shares, "Properties Investment LLC" is no longer a joint venture and has been classified as an associate of the Company as at 31 December 2016.

Taking into consideration the change in equity interest as stated above, the following table summarizes the financial information of an associate as included in its financial statements. The table also reconciles the summarized financial information to the carrying amount of the Group's interest in associate.

	2016 AED'000	2015 AED'000
Equity interest	30%	50%
Financial position:		
Non-current assets	690,596	588,640
Current assets	164,745	136,900
Non-current liabilities	(241,870)	(183,734)
Current liabilities	(96,125)	(61,272)
	-----	-----
Net assets (100%)	<u>517,346</u>	<u>480,534</u>
	-----	-----
Group's share of net assets of the associate	<u>155,204</u>	<u>240,267</u>
	-----	-----
Income	122,314	114,068
Expenses	(80,188)	(61,116)
	-----	-----
Profit for the year (100%)	<u>42,126</u>	<u>52,952</u>
	-----	-----
Group's share of profit	12,638	26,476
Group's share of other comprehensive income	-	-
	-----	-----
Group's share of total comprehensive income	<u>12,638</u>	<u>26,476</u>

During the year, Properties Investment LLC has not declared or paid any dividend to the Company during the year ended 31 December 2016 (2015: AED 25 million).

Notes (continued)

27 Investments in an associate and joint venture continued

(b) Joint ventures

Emirates District Cooling LLC (“Emicool”) is the only investment in associates held by the group, the Group has a 50% equity interest in Emicool

In 2003, the Company contributed AED 4 million towards 40% of the share capital of Emicool. The Group acquired an additional 10% shareholding in the joint venture effective 1 August 2006 at a cost of AED 2.5 million. This amount resulted in goodwill of AED 1.3 million.

The following table summarizes the financial information of joint venture as included in its financial statements. The table also reconciles the summarized financial information to the carrying amount of the Group’s interest in joint venture.

	2016 AED’000	2015 AED’000
Equity interest	50%	50%
Financial position:		
Non-current assets	1,640,839	1,574,688
Current assets	244,865	166,464
Non-current liabilities	(908,718)	(931,784)
Current liabilities	(267,040)	(125,780)
	-----	-----
Net assets (100%)	709,946	683,588
	-----	-----
Group’s share of net assets of the joint venture	354,973	341,794
	=====	=====
Income	353,120	306,108
Expenses	(279,836)	(248,336)
	-----	-----
Profit for the year (100%)	73,284	57,772
	-----	-----
Group's share of profit	36,642	28,886
Group's share of other comprehensive income	-	-
	-----	-----
Group's share of total comprehensive income	36,642	28,886
	=====	=====

During the year, Emirates District Cooling LLC has declared and paid dividend of AED 10 million (2015: AED 10 million) to the Company.

28 Directors’ fees

This represents professional fees paid/payable to the Group’s directors for serving on any committee, for devoting special time and attention to the business or affairs of the Group and for performing services outside the scope of their ordinary activities. In accordance with the interpretation of Article 169 of the UAE Federal Law No. (2) of 2015 by the Ministry of Economy & Commerce, directors’ fees would be recognised as an appropriation of retained earnings.

Notes (continued)

29 Basic and diluted earnings per share

	2016	2015
Profit attributable to shareholders (AED'000)	211,422	434,609
Weighted average number of shares	3,971,796,421	3,971,796,421
	<u>0.05</u>	<u>0.11</u>

For recalculating the earnings per share for 31 December 2015, the weighted average number of shares has been adjusted as if the bonus share issue had occurred at the beginning of 2015.

30 Capital commitments and contingent liabilities

(a) Capital commitments

	2016 AED'000	2015 AED'000
<i>Company and its subsidiaries</i>		
Commitments:		
Letters of credit	-	11,665
Capital commitments	<u>163,210</u>	<u>42,101</u>
Contingent liabilities:		
Letters of guarantee	<u>457,797</u>	<u>449,491</u>
<i>Jointly controlled entities</i>		
Contingent liabilities:		
Letters of guarantee (refer to note (i) & (ii) below)	<u>411,254</u>	<u>396,254</u>

- (i) A Corporate guarantee was issued in the previous years to a bank on behalf of a loan obtained by Emirates District Cooling LLC, a joint venture.
- (ii) During 2015, a Corporate guarantee was issued by the company in favor of Dubai Islamic Bank PJSC ("DIB") in respect of 50% of the amounts outstanding under the Murabaha facility agreement dated 2nd August 2015 between "Properties Investment LLC" and DIB (the "Murabaha Facility Agreement") for the full duration of the Murabaha Facility Agreement.

(b) Contingent liabilities

There are certain claims and contingent liabilities that arise during the normal course of business. The Board of Directors review these on a regular basis as and when such complaints and/or claims are received and each case is treated according to its merit and the terms of the relevant contract.

Notes (continued)

31 Segment reporting

Business segments

The Group's activities include two main business segments, namely, real estate property management and sales and construction activities. Other activities mainly comprise hospitality services. The details of segment revenue, segment result, segment assets and segment liabilities are as under:

	Real estate property management and sales AED'000	Construction AED'000	Others AED'000	Total AED'000
2016				
Segment revenue	76,394	577,995	46,499	700,888
Finance income	18,890	550	-	19,440
Gain on sale of investment properties	47,665	-	-	47,665
Gain on valuation of properties	172,766	-	-	172,766
Other income	135,099	6,268	3,407	144,774
Share in profit of an associate and joint venture	49,280	-	-	49,280
Total Income	500,094	584,813	49,906	1,134,813
Direct Cost	(43,409)	(636,984)	(34,335)	(714,728)
Administrative and general expenses	(47,156)	(62,509)	(15,105)	(124,770)
Finance expense	(53,920)	(29,973)	-	(83,893)
Profit/(loss) for the year	355,609	(144,653)	466	211,422
Segment assets	5,635,741	2,238,549	45,140	7,919,430
Investment in an associate and joint venture	155,204	-	354,973	510,177
Total assets	5,790,945	2,238,549	400,113	8,429,607
Segment liabilities	348,784	2,496,532	45,838	2,891,154
Capital expenditure	107,818	2,404	5,515	115,737
Depreciation	2,978	6,571	5,001	14,550
2015				
Segment revenue	79,837	485,572	47,790	613,199
Finance income	21,606	854	-	22,460
Gain on sale of investment properties	66,747	-	-	66,747
Gain on valuation of properties	669,463	-	-	669,463
Other income	38,080	(2,823)	2,588	37,845
Share in profit of an associate and joint venture	55,362	-	-	55,362
Total Income	931,095	483,603	50,378	1,465,076
Direct Cost	(56,316)	(705,389)	(31,747)	(793,452)
Administrative and general expenses	(40,909)	(66,193)	(17,248)	(124,350)
Finance expense	(71,820)	(40,845)	-	(112,665)
Profit/(loss) for the year	762,050	(328,824)	1,383	434,609
Segment assets	5,355,875	2,322,997	31,085	7,709,957
Investment in an associate and joint venture	240,267	-	341,794	582,061
Total assets	5,596,142	2,322,997	372,879	8,292,018
Segment liabilities	573,265	2,379,086	17,634	2,969,985
Capital expenditure	52,072	4,617	2,695	59,384
Depreciation	2,834	9,767	2,316	14,917

Notes (continued)

32 Financial instruments

Financial assets of the Group include non-current receivables, other investments, trade and other receivables, amounts due from related parties and cash in hand and at bank. Financial liabilities of the Group include trade and other payables, security deposits, amounts due to related parties, short-term bank borrowings, long-term bank loans and non-current payables. Accounting policies of financial assets and financial liabilities are disclosed under note 3. The table below sets out the Group's classification of each class of financial assets and financial liabilities and their fair values for the current and the comparative years:

	Note	Designated as fair value through profit or loss AED'000	Loans and receivables AED'000	Others at amortized cost AED'000	Carrying amount AED'000	Fair value AED'000
31 December 2016						
Financial assets						
Non-current receivables	12	-	409,842	-	409,842	409,842
Other investments	13	173,399	-	-	173,399	173,399
Trade and other receivables	16	-	471,840	-	471,840	471,840
Due from related parties	17	-	12,676	-	12,676	12,676
Cash in hand and at bank	18	-	224,626	-	224,626	224,626
Total		173,399	1,118,984	-	1,292,383	1,292,383
Financial liabilities						
Trade and other payables	19	-	-	1,100,557	1,100,557	1,100,557
Security deposits	20(a)	-	-	13,261	13,261	13,261
Due to related parties	17	-	-	4,386	4,386	4,386
Short-term bank borrowings	21	-	-	194,740	194,740	194,740
Long-term bank loans	22	-	-	1,364,098	1,364,098	1,364,098
Total		-	-	2,677,042	2,677,042	2,677,042

32 Financial instruments (continued)

	Note	Designated as fair value through profit or loss AED'000	Loans and receivables AED'000	Others at amortized cost AED'000	Carrying amount AED'000	Fair value AED'000
31 December 2015						
Financial assets						
Non-current receivables	12	-	383,319	-	383,319	383,319
Other investments	13	109,826	-	-	109,826	109,826
Trade and other receivables	16	-	333,063	-	333,063	333,063
Due from related parties	17	-	9,549	-	9,549	9,549
Cash in hand and at bank	18	-	368,968	-	368,968	368,968
Total		109,826	1,094,899	-	1,204,725	1,204,725
Financial liabilities						
Trade and other payables	19	-	-	1,092,494	1,092,494	1,092,494
Security deposits	20(a)	-	-	10,796	10,796	10,796
Due to related parties	17	-	-	5,311	5,311	5,311
Short-term bank borrowings	21	-	-	183,070	183,070	183,070
Long-term bank loans	22	-	-	1,436,915	1,436,915	1,436,915
Non-current payables		-	-	1,000	1,000	1,000
Total		-	-	2,729,586	2,729,586	2,729,586

Notes (continued)

32 Financial instruments (continued)

(a) Credit risk

Exposure to credit risk

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit risk exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was:

	Note	2016 AED'000	2015 AED'000
Non-current receivables	12	409,842	383,319
Other investments	13	173,399	109,826
Trade and other receivables	16	471,840	333,063
Due from related parties	17	12,676	9,549
Cash at bank	18	223,854	367,090
		=====	=====
		1,291,611	1,202,847
		=====	=====

Trade and other receivables (including non-current receivables) include an amount of AED 373.4 million (2015: AED 349.4 million) on sale of property where the legal ownership of the property is retained by the Group as a collateral. At 31 December 2016, the fair value of the properties held as collateral by the Group approximates to AED 373.4 million (2015: AED 349.4 million).

Impairment losses

The ageing of trade/contract and retention receivables (including non-current receivables) at the reporting date is as under:

	2016		2015	
	Gross AED'000	Provision AED'000	Gross AED'000	Provision AED'000
Not past due	612,951	-	466,788	-
Past due 1 – 90 days	46,385	425	43,111	425
Past due 91 – 365 days	71,019	1,960	70,336	1,960
More than one year	1,794,864	1,789,591	1,888,475	1,789,428
	=====	=====	=====	=====
Total	2,525,219	1,791,976	2,468,710	1,791,813
	=====	=====	=====	=====

The movement in the provision for doubtful debts in respect of trade/contract receivables during the year is as follows:

	2016 AED'000	2015 AED'000
At 1 January	1,791,813	1,794,823
Provision for the year (refer note 8)	1,500	750
Amounts written off/provision reversed during the year	(1,337)	(3,760)
	=====	=====
At 31 December (refer note 16)	1,791,976	1,791,813
	=====	=====

Notes (continued)

32 Financial instruments (continued)

(b) Liquidity risk

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including interest payments and the impact of netting agreements at the reporting date:

	Note	Carrying amount AED'000	Contractual cash flows AED'000	Less than one year AED'000	More than one year AED'000
Financial liabilities					
31 December 2016					
Non-derivative financial instruments					
Trade and other payables	19	1,100,557	1,100,557	1,100,557	-
Security deposits	20(a)	13,261	13,261	13,261	-
Due to related parties	17	4,386	4,386	4,386	-
Short-term bank borrowings	21	194,740	204,477	204,477	-
Long-term bank loans	22	1,364,098	1,636,918	114,377	1,522,541
Total		2,677,042	2,959,599	1,437,058	1,522,541
Financial liabilities					
31 December 2015					
Non-derivative financial instruments					
Trade and other payables	19	1,092,494	1,092,494	1,092,494	-
Security deposits	20(a)	10,796	10,796	10,796	-
Due to related parties	17	5,311	5,311	5,311	-
Short-term bank borrowings	21	183,070	192,224	192,224	-
Long-term bank loans	22	1,436,915	1,724,298	159,090	1,565,208
Non-current payables		1,000	1,000	-	1,000
Total		2,729,586	3,026,123	1,459,915	1,566,208

Notes (continued)

32 Financial instruments (continued)

(c) Interest rate risk

The Group is exposed to interest rate risk on cash at bank, short-term bank borrowings and long-term bank loans (refer notes 18, 21 and 22). At the reporting date, the interest rate profile of the Group's interest bearing financial instruments was:

(i) Fixed rate instruments

	2016 AED'000	2015 AED'000
Fixed rate instruments		
Cash at bank – in deposit accounts (refer note 18)	<u>82,956</u>	<u>167,938</u>

Sensitivity analysis for fixed rate instruments

The interest rates on cash at bank in deposit accounts is fixed and is not subject to change. The Group does not account for any fixed rate financial assets at fair value through profit or loss. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect the profit or loss.

(ii) Variable rate instruments

	2016 AED'000	2015 AED'000
Variable rate instruments		
Short-term bank borrowings (refer note 21)	194,740	183,070
Long-term bank loans (refer note 22)	<u>1,364,098</u>	<u>1,436,915</u>
	<u>1,558,838</u>	<u>1,619,985</u>

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have increased/(decreased) equity and profit or loss by the amounts shown below. The analysis below excludes interest capitalised and assumes that all other variables remain constant.

	Profit or loss and equity	
	100 bp increase AED'000	100 bp decrease AED'000
31 December 2016		
Variable rate instruments	<u>(15,588)</u>	<u>15,588</u>
31 December 2015		
Variable rate instruments	<u>(16,200)</u>	<u>16,200</u>

(d) Fair value hierarchy

The table below analyses financial instruments carried at fair value, by valuation method. The different levels have been defined as follows:

- **Level 1:** Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- **Level 2:** Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices); and
- **Level 3:** Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Notes (continued)

32 Financial instruments (continued)

(d) Fair value hierarchy (continued)

The Group has other investments and investment properties which are stated at fair value. Also refer to note 13.

	Level 1 AED'000	Level 3 AED'000	Total AED'000
31 December 2016			
Other investment	170,908	2,491	173,399
	=====	=====	=====
31 December 2015			
Other investment	105,992	3,834	109,826
	=====	=====	=====

There have been no reclassifications made during the current year or the previous year.

33 Significant estimates and judgements

The Group makes estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. The following are the critical accounting estimates and judgements used by management in the preparation of these consolidated financial statements:

Going concern assumption

The Group's management has performed a preliminary assessment of the Group's ability to continue as a going concern, which covers a period of twelve months from the date of the consolidated financial statements, based on certain identified events and conditions that, individually or collectively, may cast doubt on the Group's ability to continue as going concern.

The Group's management has prepared its business forecast and the cash flow forecast for the twelve months from the reporting date on a conservative basis. The forecasts have been prepared taking into consideration the nature and condition of its business, the degree to which it is affected by external factors and other financial and non-financial data available at the time of preparation of such forecasts.

On the basis of such forecasts, the Group's management is of the opinion that the Group will be able to continue its operations for the next twelve months from the reporting date and that the going concern assumption used in the preparation of these consolidated financial statements is appropriate. The appropriateness of the going concern assumption shall be reassessed on each reporting date.

Revenue recognition for real estate properties

Revenue from sale of properties on freehold basis is recognised in the profit or loss when the significant risks and rewards of ownership are transferred to the buyer. Significant risks and rewards of ownership are deemed to be transferred to the buyer when the associated price risk is transferred to the buyer upon signing of the contract agreement and the buyer has been granted access to the property.

Notes (continued)

33 Significant estimates and judgements (continued)

Revenue recognition for contracting activities

Revenue from contracting activities is recognised in the profit or loss when the outcome of the contract can be reliably estimated. The Group generally starts recognising revenue when the outcome of the project can be reliably estimated. The measurement of contract revenue is based on the percentage of completion method and is affected by a variety of uncertainties that depend on the outcome of future events. The revenue from variations and claims in contract work is recognised only when it is probable to be recovered and value can be measured reliably. The estimates often need to be revised as events occur and uncertainties are resolved. Therefore, the amount of contract revenue may increase or decrease from period to period.

Impairment losses on property, plant and equipment and intangible assets

The Group reviews its property, plant and equipment and intangible assets to assess impairment, if there is an indication of impairment. In determining whether impairment losses should be recognised in the profit or loss, the Group makes judgements as to whether there is any observable data indicating that there is a reduction in the carrying value of property, plant and equipment or intangible assets. Accordingly, provision for impairment is made where there is an identified loss event or condition which, based on previous experience, is evidence of a reduction in the carrying value of property, plant and equipment or intangible assets.

Impairment losses on properties held for sale in inventory

The Group's management reviews the held for sale properties in inventory to assess impairment, if there is an indication of impairment. In determining whether impairment losses should be recognised in the profit or loss, the management assesses the current selling prices of the property units and the anticipated costs for completion of such property units for properties which remain unsold at the reporting date. If the current selling prices are lower than the anticipated costs to complete, an impairment provision is recognised for the identified loss event or condition to reduce the cost of development properties to its net realisable value.

Estimated useful life and residual value of property, plant and equipment

The Group's management determines the estimated useful lives and related depreciation charge for its property, plant and equipment on an annual basis. The Group has carried out a review of the residual values and useful lives of property, plant and equipment as at 31 December 2016 and the management has not highlighted any requirement for an adjustment to the residual values and remaining useful lives of the assets for the current or future periods. However, these will be reviewed again in the next year.

Valuation of investment properties

The Group follows the fair value model under IAS 40 (revised 2003). Note 11 contain information about the valuation methodology adopted by the Group for the valuation of investment properties. Should the significant assumptions change, the fair value of investment properties could significantly impact the profit and loss and statement of financial position of the Group in the future.

Notes (continued)

33 Significant estimates and judgements (continued)

Provision for obsolete inventory

The Group reviews its inventory to assess loss on account of obsolescence on a regular basis. In determining whether provision for obsolescence should be recognised in the profit or loss, the Group makes judgements as to whether there is any observable data indicating that there is any future saleability of the product and the net realisable value for such product. Accordingly, provision for impairment is made where the net realisable value is less than cost based on best estimates by the management. The provision for obsolete inventory is based on the aging and past movement of the inventory.

Project work in progress

Project work in progress is stated at cost plus estimated profit after accounting for foreseeable losses, if any. In determining foreseeable losses, the Group's management estimate the outcome of each contract. The final result of the contact may differ from the estimate made at the time of preparation of these consolidated financial statements.

Provisions on receivables including related parties' receivables

The Group reviews its receivables to assess adequacy of provisions at least on an annual basis. The Group's credit risk is primarily attributable to its trade/contract and other receivables and amounts due from related parties. In determining whether provision should be recognised in the profit or loss, the Group makes judgements as to whether there is any observable data indicating that there is a reasonable measurable decrease in the estimated future cash flows. Accordingly, a provision is made where there is a potential loss event or condition which, based on previous experience, is evidence of a reduction in the recoverability of the cash flows.

Provision for warranty expenses

Provision for warranty expenses is recognised when the contract is completed and handed over to the customer for the period of warranty. The provision is based on historical warranty data and an assessment of all possible outcomes against their associated probabilities.

Provision against claim and contingent liabilities

The Group management on a regular basis carries out a detail assessment of each claim and contingent liabilities that arise during the course of normal business and accordingly makes an assessment of the provision required to settle them. These detailed assessments are based on the past experience of the management in settling these claims and contingent liabilities on commercial terms, weighting of possible outcomes against their associated probabilities and availability of funds to settle them. Should the estimate significantly vary, the change will be accounted for as change in estimate and the consolidated financial statements would be significantly impacted in the future.

34 Comparative figures

Certain comparative figures have been reclassified or regrouped, wherever necessary, to conform to the presentation adopted in these consolidated financial statements. Such reclassifications do not affect the previously reported profit, net assets or equity of the Group.

35 Shares purchase during the year

The Group has not purchased any shares for the year ended 31 December 2016 (2015: nil).



الإتحاد العقارية
Union Properties

UNION PROPERTIES PJSC and its subsidiaries

CORPORATE GOVERNANCE REPORT

FOR THE YEAR 2016



Contents Pages

S. No	Particulars	Page No.
1	Corporate Governance Practices	1
2	Corporate Trading In Securities and Disclosure Policy	2
3	The Board of Directors' Structure	3
4	External Audit	11
5	Audit Committee	12
6	Nomination & Remuneration Committee	14
7	Follow up and Supervisory Committee	15
8	Internal Control System	15
9	Details Regarding Corporate Non-Compliance	17
10	Contributions made by the company through Corporate Social Responsibility	18
11	General Information	19

1

Corporate Governance Practices

Pursuant to the responsibility of the Board of Directors towards shareholders and their duty to protect and promote the value of the shareholders' equity, the management of Union Properties PJSC ('UP' or 'the Company') has endeavored to apply the rules and principles of corporate governance set forth in the Resolution No. (7 R.M) of 2016; concerning the Standards of Institutional Discipline and Governance of Public Shareholding Companies in an effective and transparent manner.

The Board of Directors ('the Board') believes that the driving principles of transparency, fairness, disclosure and accountability to stakeholders have been pivotal to the performance of the Company, its Board, its Senior Management, employees and other stakeholders.

UP has taken many governance initiatives, and on-going governance practices which are as follows:

- Prepared and issued Corporate Governance Manual of the company;
- Prepared and disseminated Corporate Social Responsibility (CSR) policy and created the culture within the organization to 'give back to the Society';
- Prepared and disseminated the 'Whistleblower' policy that creates awareness among the employees that they are important and responsible to report any wrong doings in the company;
- Established Risk Management function and framework within the organization. Promoted Risk Culture within the organization through training and workshops for employees;
- Adoption of the Rules and Procedures governing the transactions by the Board of Directors and employees;
- Adoption of the Code of Business Conduct and Ethics Charter;
- Effective operations of Audit Committee and Nomination and Remuneration Committee according to their approved charters;
- UP has complied in 2016 with the disclosure of the quarterly and annual financial statements within the legal timeline;
- Board members have complied with the annual disclosure of their independence during 2016, and the disclosure of any change affecting their independence, including their membership on other boards.

2 Corporate Trading In Securities and Disclosure Policy

2.1 Trading in the Company's Shares by Board Members and their First degree relatives during 2016

The members of the Board of Directors comply with the provisions of Article 17 of the Cabinet Decision No (12) of 2000 concerning the regulations of listing of securities and commodities, and the applicable policy concerning their trading in the Company's shares as contained in the Company's Control Procedures and Corporate Governance Manual. The Board members also undertake annually to disclose their trading and the trading of their First degree relatives.

All Board members acknowledged that neither they nor their First degree relatives traded in the Company's shares during 2016, except for the following;

Name of Director	Name of First Degree Relative	Relation	Owned shares as of 31st Dec,2016	Total Sale Transactions (Shares)	Total Purchase Transactions (Shares)
Saeed Humaid Bin Draï	Humaid Ahmad Bin Draï	Father	-	20,048,695	-

In addition to the approved policy pertaining to the Board members' dealings, the Company adopts a policy for its employees' trading in the Company's shares. All Union Properties employees are regarded as insiders and are required to comply with specific requirements stated in its Corporate Governance Manual. The company strictly specified in its policy and requires BoD and employees to adhere to period of ban as per SCA regulations.

The period of ban on trading was specified under Article 14 of the SCA Regulations pertaining to Trading, Clearing, Settlement, Transfer of Ownership and Custody of Securities as follows:

- Ten (10) working days prior to disclosing any important information which affects the share price, unless the information was a result of urgent and unexpected events.
- Fifteen (15) days prior to the end of the quarterly, half-yearly or annual financial period and until the financial statements are disclosed.

2.2 Company's Policy of Disclosure & Conflict of Interest during 2016

The Board of directors acknowledged that each Director of the Board was committed to the requirements of Company's policy for Disclosure and Conflict of Interest and other laws and regulations issued by The Ministry of Economy and Securities and Commodities Authority. There is no indication of any non-compliance by any Director of the Board.

Main highlights of UP's policy of disclosure & conflict of interests, are as follows:

- A Board of Director shall not attend any board meeting at which any matter of personal interest related to him will be discussed during the meeting, unless the other Board of Directors vote otherwise.
- Should there be any conflict of interest for any major shareholders or any Director of the Board with regard to any matter that may affect the price or investment volume in company's securities, Board of Directors shall call for a meeting and issue a resolution in this regard in presence of all the Directors, except for the concerned Shareholder/ Director. In unusual cases, these matters may be solved by special committee formed for this purpose.
- Each Director at the start of his tenure shall disclose to the company the nature of positions held by him within the public companies and organizations as well as other major obligations.
- Director shall annually disclose the nature of positions and functions held by him at the company, or the holding company, any other subsidiary or affiliate.

3.1 Board of Directors composition

On 10th April, 2014 the Board of Directors were elected by the Annual General Assembly for three (3) years tenure. The Board consists, as of December 31st 2016 of seven (7) non-executive members. The Board is currently chaired by Mr. Khalid Bin Kalban.

The Board members are categorized into 'non-executive/non-independent' or 'non-executive/independent' as per definition of these categories by Securities and Commodities Authority and in accordance with the directors' acknowledgment with regard to independency. During the year 2016, all of the Board members held the capacity of non-executive/independent category.

Profiles of Board of Directors:



Mr. Khalid Bin Kalban Chairman of the Board

Position held : Since 2008

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

The Chairman holds Degree in Business Management from Arapahoe, Community College USA and a BS in Management from Metropolitan State College - USA. He has expertise in various fields such as, industrial, financial, investment and real-estate sectors. He contributes through his ambitious vision and far-sighted skill in incorporating of many entities in United Arab Emirates and currently holds many important positions including the following:

- Dubai Investments PJSC – Managing Director & CEO
- National General Insurance, Dubai - UAE – Board Member
- Takaful Re Limited - UAE – Board Member
- Al Mal Capital - PSC – Chairman
- First Energy Bank BSC - Bahrain – Board Member
- Arab Insurance Group (ARIG) - Bahrain – Chairman
- Islamic Bank of Asia - Singapore – Board Member
- Arcapita Group - Bahrain – Board Member

In the year 2011 he got (Creative Chief Executive Officer Award of the Year) during fourth turn of Middle East and Northern Africa Chief Financial Officer awards distribution celebration.



Mr. Saeed Mohammed Rashed Al Sharid Vice Chairman of the Board

Position held : Since 1999

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

Mr. Al Sharid holds a Bachelor degree in Accounting and Business Administration from UAE University in 1981. He has participated in several multi training courses, workshops and conferences which includes Management Skills, Strategy, Leadership, Quality, Governance, Government Sector Management, Private Sector Management, KPI's, and Human Resource.

He is Certified Auditor & Accounting Expert and holds Chief Advisory position in Emirates General Transport & Service Corporation. He is also Board Member of DEWA and Audit and Risk Committee Member of Dubai Islamic Bank.



Mr. Abdul Aziz Al Serkal Director of the Board

Position held : Since 1999

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

Mr. Abdul Aziz AlSerkal has got education from University of Southern California, US, where he majored in Industrial and System Engineering.

He has vast experience in Industrial Dealings and Business Management. He has evaluated the potential performance and resource requirements of hundreds of projects across diverse industrial sectors. The experience enabled him gain comprehensive understanding of different industries – from Planning, Implementation, Trouble Shooting and Monitoring to ensuring successful operation.

He holds the position of Director in Dubai Investments Industries, Dubai Investment Park, Masharie, Dubai Investments Real Estate, Al Taif Investments, Module University, Al Mal Capital and Al Qudra Sports Management. He also serves as the Chairman of the Board for Emirates District Cooling.



H.E. Hamad Mubarak Buamim Director of the Board

Position held : Since 2008

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

His Excellency holds an MBA with Honor in Banking and Finance from the University of Missouri, Kansas, USA. His Excellency also graduated in Electrical Engineering and Mathematics from Southern California University, Los Angeles, USA.

His Excellency currently occupied a number of significant positions such as:

- President & CEO of Dubai Chamber of Commerce & Industry;
- Managing Director and Board Member of Dubai World;
- Board Member of UAE Central Bank;
- Deputy Chairman of the World Chambers Federation – ICC in Paris



Mr. Ali Fardan Ali Al Fardan Director of the Board

Position held : Since 2008

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

Mr. Al Fardan holds a Bachelor of Science Degree in Information Systems from Metropolitan State College - USA. He has been involved with various sectors including Real Estate Management and Property Investment, Capital Investment Management and Hospitality Management. Mr. Al Fardan currently holds the following positions:

- Director at the Board of Commercial Bank of Dubai PJSC
- Director at the Board of Dubai Investment Company PJSC



Mr. Saeed Humaid Bin Draï Director of the Board

Position held : Since 2010

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Re-elected to the Board on 10th April, 2014.

Mr. Bin Draï graduated in Politics and International Relations from University of Kent at Canterbury - UK.

In September 1999, he joined his family business of ship handling, foodstuff, steel trading, road marking and real estate development among others. Currently, Mr. Bin Draï holds the following positions :

- CEO – Bin Draï Enterprises, UAE
- Director – Gulf Shipchangers LLC



H.E. Abdulrahman Ghanem Almutaiwee Director of the Board

Position held : November 2016

Category: Non-executive/independent.

Re – elected Date: Not Applicable

H.E. Abdulrahman holds Bachelor of Science degree in Economics from Cairo University. He is also a diploma holder in Banking and Financial Studies from the Bankers Trust Company of New York, USA.

He had been involved as Board Member in various Government and Private Entities. He had served as the ambassador of UAE to Court of St James and Iceland. At present, he is serving as Director of Ministry of Foreign Affairs & International Cooperation – Dubai.

At its meeting No. 181 held on 22nd December 2016, the Board approved the appointment of H.E. Abdulrahman Ghanem Almutaiwee as a Board Member replacing Mr. Mana Al Mulla.

The Company does not have any Female member of the Board. This is because, no female applicant applied for the position of member of the Board, when the nominations for the Board were advertised, and even subsequently.

3.2 The Board Meetings

The Board of Directors is committed to the shareholders to deliver growth and performance of the Company and consequently had convened Seven (7) meetings during 2016. Personal attendance record of the Directors for the meeting is recorded below:

S.No	The Board Meeting Time Line	Personal Attendance						
		1	2	3	4	5	6	7
1	31 January 2016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
2	07 March 2016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3	24 April 2016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4	15 June 2016	✓	✓	✓	✗	✓	✓	
5	28 August 2016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6	08 November 2016	✓	✓	✓	✓	✓	✗	
7	22 December 2016	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗

1. Mr. Khalid Bin Kalban

2. Mr. Saeed Mohammed Alsharid

3. Mr. Abdul Aziz AlSerkal

4. H.E. Hamad Mubarak Buamim

5. Mr. Ali Fardan Ali Al Fardan

6. Mr. Saeed Humaid Bin Draï

7. H.E. Abdulrahman Al Mutaiwee*

✓ Attended

✗ Apologized

* Joined during the year on 08th November, 2016

3.3 Remuneration of Board of Directors

Remuneration of the Chairman and members of the Board of Directors is made up of a percentage of the net profit not exceeding 10% of the fiscal year profits. The Company may also pay expenses, fees, additional bonuses, a monthly salary as decided by the Board of Directors to any of its members if this member works in any committee, makes special efforts, or additional work to serve the Company in addition to his regular duties as a member of the Board of Directors. Attendance allowance may not be paid to the Chairman or a Board member for attending the Board meetings.

The suggested remuneration for the Board of the Directors for the financial year 2016 is AED 5,000,000. The total remuneration paid to the Directors for the financial year 2015 was AED 5,000,000. The attendance allowance of the Board's sessions and the Sub – Committees paid to Directors of the Board for the financial year 2016 is as follows;

S.N.	Name of Director	Allowance for attending the sessions of Board of Directors		Allowance for attending Audit Committee		Allowance for attending Nomination and Remuneration Committee	
		Amount (AED)	No.	Amount (AED)	No.	Amount (AED)	No.
1	Mr. Khalid Bin Kalban	180,000	7	-	-	-	-
2	Mr. Saeed Mohammed Al Sharid	90,000	6	80,000	8	-	-
3	Mr. Abdul Aziz AlSerkal	90,000	7	80,000	8	-	-
4	H.E. Hamad Mubarak Buamim	80,000	6	70,000	7	-	-
5	Mr. Ali Fardan Ali Al Fardan	90,000	7	-	-	70,000	7
6	Mr. Saeed Humaid Bin Draï	90,000	6	-	-	70,000	7
7	H.E. Abdulrahman Al Mutaiwee	-	-	-	-	-	-

3.4 Responsibilities assigned to the Executive Management

The Executive Management of the Company has been assigned by the BOD with the following responsibilities as per their term of employment during 2016:

- The Board empowered the Executive Management to carry out the day to day business as prescribed in the company's Articles of Association.
- Represent the company before ministries, governmental departments and organizations and official bodies in the United Arab Emirates, whether federal or local.
- Appoint employees, fix their salaries, specified their job description, and to evaluate their performance on behalf of the company.
- Issue periodical reports to be presented to the Board of Directors.
- Sign on behalf of the company as per authorization by the Chairman on all official transactions related to the activities of the company, as well to sign contracts.
- Executive Management shall refer to the Board when taking decisions related to strategic policies of the company.

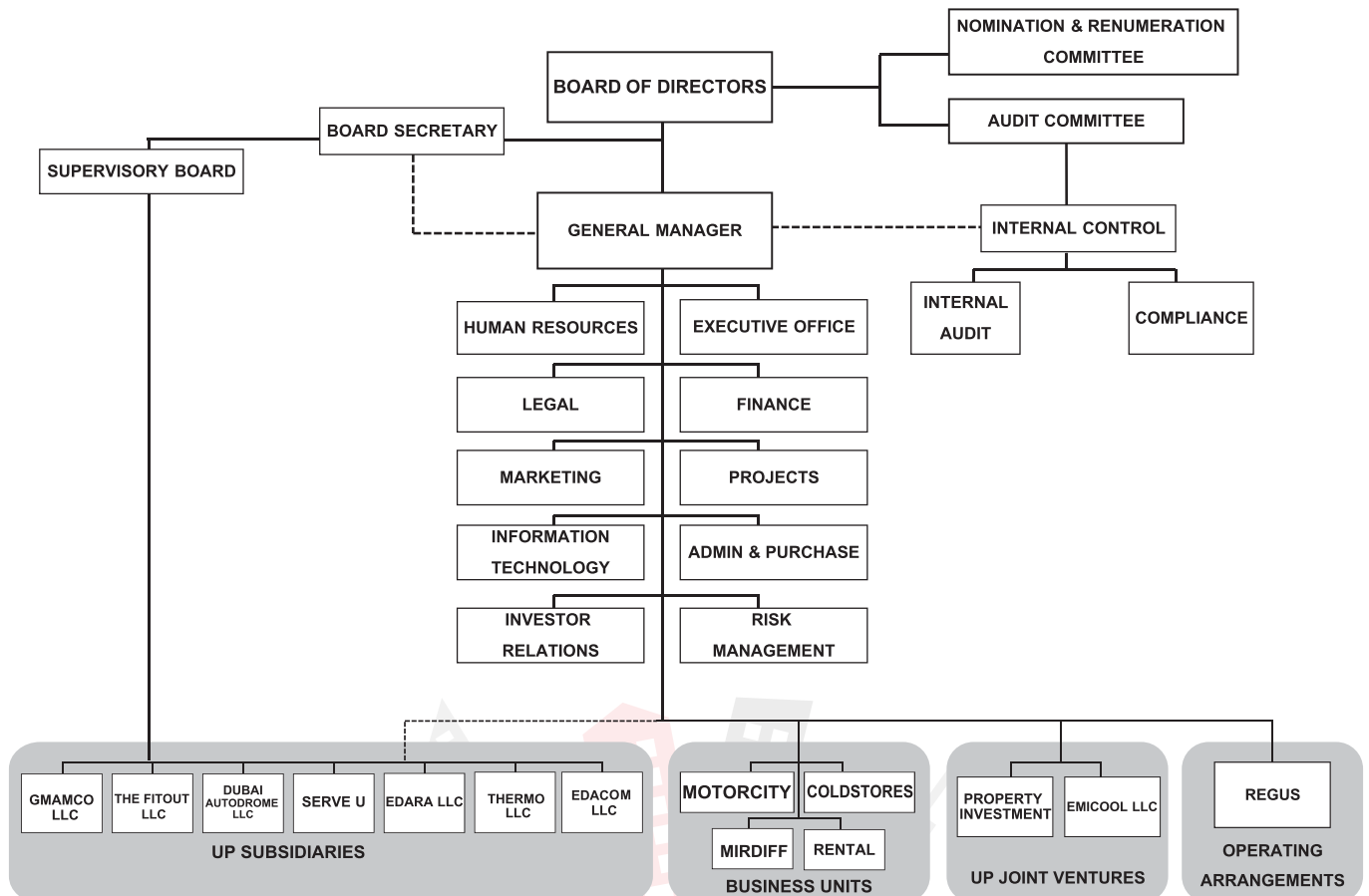
3.5 Transactions with Related Parties

Related parties comprise companies under common ownership or management, key management, businesses controlled by shareholders and directors as well as businesses over which they exercise significant influence. During the year, the Group entered into transactions with related parties in the ordinary course of business. These transactions were carried out at mutually agreed terms and conditions. The transactions with related parties and balances arising from these transactions are as follows:

Transactions during the year	2016	Relationship
AED '000'		
Compensation to key management personnel are as follows:		
Salaries and other short term employee benefits	11,291	Employees
Provision towards employees terminal benefits	484	Employees
	=====	

3.6 Organization Chart

The organizational chart of the company is as follows;



3.7 Executive Management

The following chart showing senior executives in the company, their designations, appointment dates and total salaries, allowances & bonuses paid to them:

Name	Designation	Date of joining	Total Annual Salary Paid (AED)**	Total Annual Bonus Paid (AED)	Any other cash/kind remunerations for 2016 or due in the future
Mr. Ahmad Al Marri	General Manager	December 2009	1,513,900	506,000	-
Mr. Murtaza Chevel	Chief Financial Officer	February 2010	1,172,691	296,700	-
Mrs. Shahnaz Hassan	GM – Mirdiff	February 2012	737,438	165,000	-
Mr. Ghalib Bin Kharbash	GM – Motorcity	April 2014	943,000	214,800	-
Mr. Isam Ababneh	Chief Construction Officer	October 2013	957,882	214,800	-
Mr. Thani Al Falasi	Director – Internal Audit Department	August 2016	400,882	-	-

** Includes allowances of furniture, car, education, tickets, general pension and gratuity.

4

External Audit

KPMG in the UAE is a member firm of KPMG International. It was established in 1973 and now consists of more than 700 staff members, including more than 30 partners, across 6 offices in the UAE. KPMG International is a global network of professional member firms providing Audit, tax and Advisory services, which operates in 156 countries.

KPMG was re-appointed as the Company's external accounts auditors by the Shareholders at their Annual General Meeting for the year 2016. KPMG is the company's external auditor for the period of 22 years.

The professional fee which was calculated amounted to AED 120,000 against auditing of annual financial statements and amount of AED 180,000 against reviewing of quarterly accounts. Additionally, KPMG has been appointed as external accounts auditors by the company's subsidiaries for which fee have been agreed individually. KPMG has not provided any non-audit services in the year 2016.

Other than the foresaid, the company did not appoint any other external auditors to render other services during the year 2016.

5.1 Audit Committee Composition

The Audit Committee is composed of the following Board members as of December 31st, 2016:

S.No	Name	Role	Capacity
1	Mr. Abdulaziz Yaqoob Alserkal	Chairman	Non-executive/independent
2	Mr. Saeed Mohammed Alsharid*	Member	Non-executive/independent
3	H.E. Hamad Mubarak Buamim	Member	Non-executive/independent

* Mr. Saeed Mohammed Alsharid named as financial and accounting expert in the committee appointed in December 2013.

5.2 Audit Committee Meetings

Audit committee meetings held for Eight (8) times during the year 2016, minutes of the meetings are being recorded and approved, and copy of the same is being distributed to the Board members. Recorded below are the dates and attendance records of the Audit Committee Members

S.No	The Committee Meeting Time Line	Personal Attendance		
		1	2	3
1	14 January 2016	✓	✓	✓
2	31 January 2016	✓	✓	✓
3	14 April 2016	✓	✓	✓
4	08 May 2016	✓	✓	✓
5	08 June 2016	✓	✓	✓
6	14 August 2016	✓	✓	✓
7	13 October 2016	✓	✓	✗
8	08 November 2016	✓	✓	✓

1. Mr. Abdulaziz Yaqoob AlSerkal

✓ Attended

2. Mr. Saeed Mohammed Alsharid

✗ Apologized

3. H.E. Hamad Mubarak Buamim

5.3 Roles & Responsibilities

In order to accomplish its purpose, the Audit Committee is charged with the following responsibilities:

- Oversight of the preparation of the financial statements;
- Review of the annual and quarterly financial statements prior to them being made public;
- Review the process of Business Continuity and Going concern aspects;
- Abiding by the accounting standards and DFM Exchange Listing Rules and disclosure, and other legal requirements pertaining to the preparation of financial reports;
- Submit reports to the Board of Directors based on the Reporting and Communication protocol within UP;
- Review any insider, affiliated or related party transactions and ensure that rules for the conduct and approval are complied;
- Communicate with the Company's Board of Directors, the External and the Internal Auditors;
- Review reports from Management with respect to the Company's compliance with applicable legal and regulatory requirements as well as the Company Code of Ethics;
- Discuss with Management and the External Auditor any correspondence with regulators or governmental agencies and any published reports which raise material issues regarding the Company's financial statements or accounting policies;
- On an annual basis, Audit Committee should identify the matters that could have a significant impact on the organization's financial statements, the Company's compliance with applicable laws and regulations and inquiries received from regulators or governmental agencies:
 - review with CFO and External Auditors the Financials of the Company;
 - review with the Company's counsel any legal matters;
 - review with the Head of Internal Control Department on matters pertaining to compliance with the Regulatory rules and regulations.
- Examine any instances of misconduct where fictitious or fraudulent or misleading figures appear in the financial statements, and lay down strict control procedures to ensure the application of accounting policies and principles that show a true and fair financial position of the Company;
- Review all reports concerning any significant fraud or regulatory non-compliance that occurs at the Company. This review should include consideration of the internal controls that should be strengthened to reduce the risk of a similar event in the future;
- The Audit Committee should ensure that Risk Management policies are developed and undertake regular examination of cases of noncompliance with the same;
- Perform any other activities consistent with Audit Committee Charter, the Company's by-laws and governing law, as the Committee or the Board deems necessary or appropriate.

6 Nomination and Remuneration Committee (NRC)

6.1 Nomination and Remuneration Committee (NRC) Composition

Nomination and Remuneration Committee is composed of the following Board members as of December 31st, 2016:

S.No	Name	Role	Capacity
1	Mr. Saeed Humaid Bin Draï	Chairman	Non-executive/independent
2	Mr. Ali Fardan Al Fardan	Member	Non-executive/independent
3	H.E. Abdulrahman Al Mutaiwee*	Member	Non-executive/independent

* Joined during the year on 22nd December, 2016

6.2 Nomination and Remuneration Committee Meetings

There were seven (7) NRC meetings held during 2016. Minutes of meetings are being recorded and approved copy of the same is being distributed to Board Members, shown below is committee attendance records:

S.No	The Committee Meeting Time Line	Personal Attendance	
		1	2
1	26 January 2016	✓	✓
2	28 February 2016	✓	✓
3	12 May 2016	✓	✓
4	01 June 2016	✓	✓
5	15 June 2016	✓	✓
6	29 August 2016	✓	✓
7	21 December 2016	✓	✓

- 1- Mr. Saeed Humaid Bin Draï ✓ Attended
- 2- Mr. Ali Fardan Ali Al Fardan ✗ Apologized

6.3 Nomination and Remuneration Committee (NRC) Roles and Responsibilities

The Nomination and Remuneration Committee is charged with the following responsibilities:

- Verification of ongoing independence of independent board members. If the committee discovers that any of the members do not meet the independency criteria, it shall present this matter to the company's board of directors and the board shall notify the member by a letter to be sent by registered mail to the members' registered address recorded in the company's files and shall address the reasons for the lack of independency; such member shall provide clarification to the board within fifteen days from the date of the notification.

- Formulation and annual review of the policy on granting remunerations, benefits, incentives and salaries to board members and employees of the Company and the committee shall verify that remunerations and benefits granted to the senior executive management of the Company are reasonable and in line with the Company's performance.
- Determination of the Company's needs for qualified staff at the level of the senior executive management and the basis of their selection;
- Formulation, supervision of application and annual review of the Company's human resources and training policy; and
- Organization and follow-up of procedures of nomination to the membership of the board of directors in line with applicable laws and regulations.

7 Follow up and Supervisory Committee

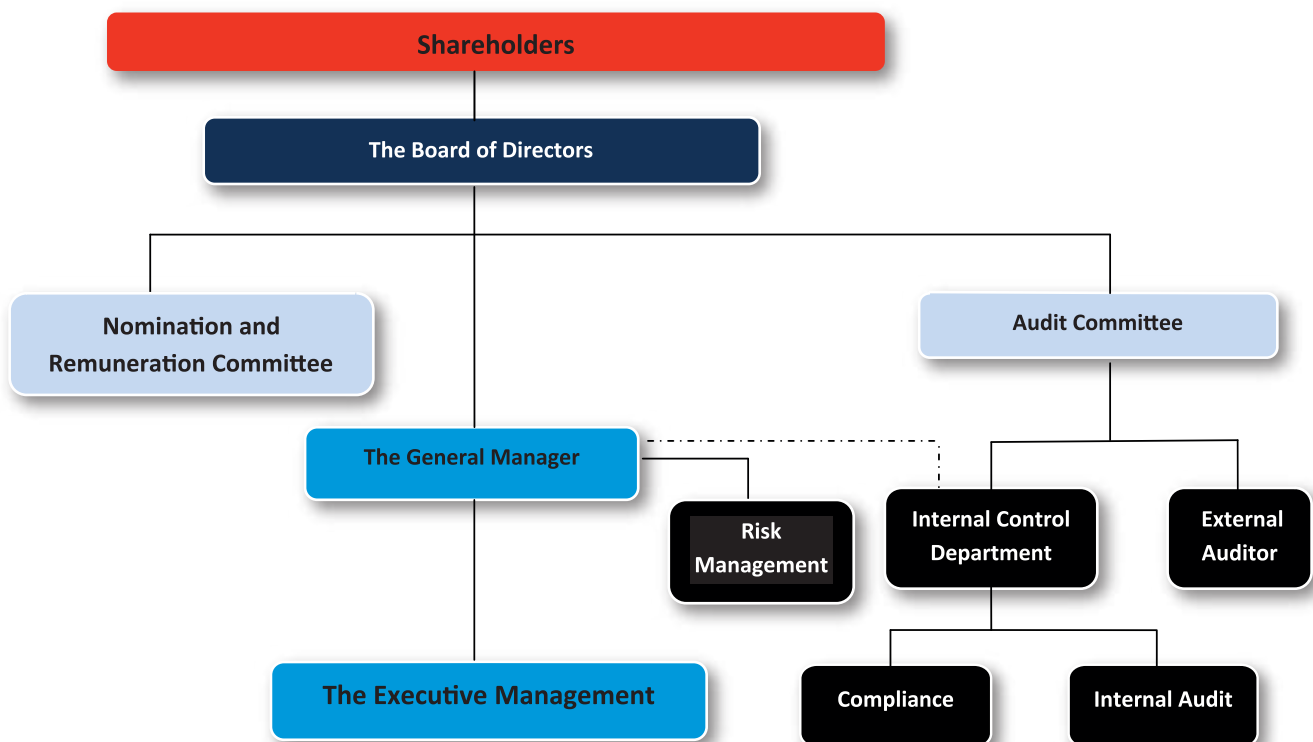
At present, the company does not have the Follow up and Supervisory Committee. The Company is in the process of preparation of such committee.

8 Internal Control System

8.1 The Board of Directors' acknowledgement of its responsibility for the Internal Control System

The Board of Directors acknowledges its responsibility for the internal control system in the Company and for reviewing it and ensuring its effectiveness through the Internal Control Department (ICD).

The Audit Committee is responsible for monitoring the Internal Control System and updating the Board on a quarterly basis at the Board meetings on the resourcing, testing and effectiveness of internal controls in the Company. The Internal Control System's structure established within Union Properties is depicted as follows:



8.2 Work Mechanism of the Internal Control Department

The Internal Control Department reports to the Senior Management of the Company and to the Board of Directors through the Audit Committee in such a manner to ensure its independence. In performing its duties, the ICD applies the latest international standards issued by the IIA of USA as well as the international best practices in the following areas:

- Performing the required updates for the procedures manual and charter to be consistent with the latest international standards as approved by the Audit Committee;
- Developing an audit plan based on the risks related to every sector / department / section in order to prioritize the sections with high risks. The plan is discussed with the GM and approved by the Audit Committee;
- At the end of each audit, preparing an audit report for every audited department whereby the objectives, scope, methodology and findings of the audit are presented. The reports also evaluate the notes in terms of the risk levels, in addition to an extensive assessment of the audited sector or department according to the assessment matrix. The Audit Committee is provided with a copy of the reports and the findings after the discussion with the concerned departments in order to help the Committee to evaluate the internal control within their respective area of responsibility;
- The ICD prepared quality reports on assurances during the year to ensure the efficiency of the completed audit assignments and the availability of permanent and temporary files for each assignment in line with international best practices;
- The ICD followed up on the implementation of corrective actions according to the reports issued by the internal and external auditors;
- Offering consulting services with the aim of developing and improving work procedures in a manner which does not compromise the independence of the auditors, and in accordance with the stipulations of the work charter of the ICD;
- Monitoring the communication channels used for confidential reporting;
- Preparing the Corporate Governance Report in light of the provisions of the Resolution No. (7 R.M) of 2016; concerning the Standards of Institutional Discipline and Governance of Public Shareholding Companies circulated by the SCA.

8.3 Internal Control Department In-charge's Profile:

Mr. Thani Saeed Al Falasi is the Director of Internal Audit Department since August 2016.

He is License Holder of Sharia and Law and has served as Auditor at State Audit Institute. He is lawyer at Dubai and UAE Courts. In addition to that, he holds the Membership of the following Legal Institutions;

Member – Dubai International Arbitration Centre (DIAC);

Member – Chartered Institute of Arbitrators, (CIARB – London);

Member – London Court of International Arbitration at Dubai International Financial Centre (LCIA – DIFC) Court

Member – Abu Dhabi Commercial Conciliation and Arbitration Centre (ADCCAC)

He had also served as Lecturer at Ajman University, Dubai Police Academy and Imam Malik College.

8.4 Compliance Officer

Mr. Thani Saeed Al Falasi (Director of Internal Audit Department) is appointed as the Compliance Officer at UP effective from August 2016.

8.5 How Internal Control Department handle intractable problems

Internal Control Department is handling the intractable problems, if any, through evaluation and studying such problems to eliminate them and prevent future recurrence. ICD provides reports to the Board of Directors through Audit Committee by including remarks and recommendations for solving such problems.

During the year 2016 there were no significant problems faced by the company.

9

Details Regarding Corporate Non-Compliance

The company has strong Internal Control function; which has compliance function to make sure that the company is complying with all the relevant laws and regulations of the state applicable on the company. It is the responsibility of compliance function to report any such violations to BoD and relevant department.

To the best of knowledge of the Board of Directors and the Executive Management, UP has not committed any breaches/violations during 2016.

10 Contributions made by the company through Corporate Social Responsibility (CSR)

The company and its subsidiaries recorded the following achievements in terms of contributions through CSR activities in the year 2016:

Donation of Wheel Chairs

As part of Union Properties Corporate Strategy and in line with the Corporate Social Responsibility (CSR), UP has participated and supported Rashid Centre for the Disabled and donated a number of wheelchairs to individuals with special needs in order to help them with the basic life needs. UP has contributed to the Local Community and looking forward to continuing these efforts towards the CSR and sustainability practices.

45th UAE National Day Events

Union Properties celebrated the 45th UAE National Day to mark the ‘Spirit of the Union’ in the UAE and to salute all Martyrs for their sacrifice to the Nation. Union Properties is so keen to participate in this event every year in order to show gratitude and appreciation towards the Community and increase engagement.

Blood Donation Campaign

Union Properties had declared their blood donation campaign in coordination with Dubai Blood Donation Centre. As part of this campaign, UP had arranged with Dubai Blood Donation to send a bus held mobile blood donation camp in the Union Properties Head Office in order to encourage the community to donate blood and to raise awareness about importance of this humanitarian initiative that directly helps save lives.

Charity Event Support

Each year we get involved in supporting local charity events – these include prizes and giveaways, provision of space for events & support wherever possible.

The supported events include the following:

- a) **Wings for Life**
Provide facility and support for the regional event through Worldwide Run at Not-for-profit spinal cord research foundation.
- b) **K9 Friends**
Support for this annual event through Adrenaline Gift Packs to K9 Friends Puppy Ball.
- c) **November – Golf Day**
Support for the Charity raising awareness for Men’s Health.
- d) **Berets MC**
Support the Autism awareness by providing space and provision for their annual gathering and ride out.
- e) **Train Dubai / Revolution Nights**
Took initiative to fully support our main track calendar for the last 7 years.

Opening Track for Cycle Run

Partnering with Daman, UP has opened the Autodrome Track every Wednesday evening to enable the opportunity to Cycle, run, and walk on race track for all residents. Full provision of safety and paramedics are on hand to enable a fun, safe and healthy session for all public to attend averaging over 500 active participants every week with further initiatives being instigated for further activation and promotion.

Tourism Support

Dubai Autodrome provides Film Shoot opportunities to DTCM for development and support of Dubai Tourism across GCC.

Education/School Support

Prizes for Kartdrome provided to support local education institutions

- Gems Metropole (Winter Fair)
- Jess Ranches (Spring Fair)

Spreading Islamic Education to kids and women

MotorCity has contributed towards enhancement of Quran Education to kids and women by providing one of its units in Claverton House 1 to Royati Quran Center.

Building up of Masjid

Union Properties is building a Masjid in MotorCity for the community. Full expenses for the building and maintenance of the Masjid are being paid by UP.

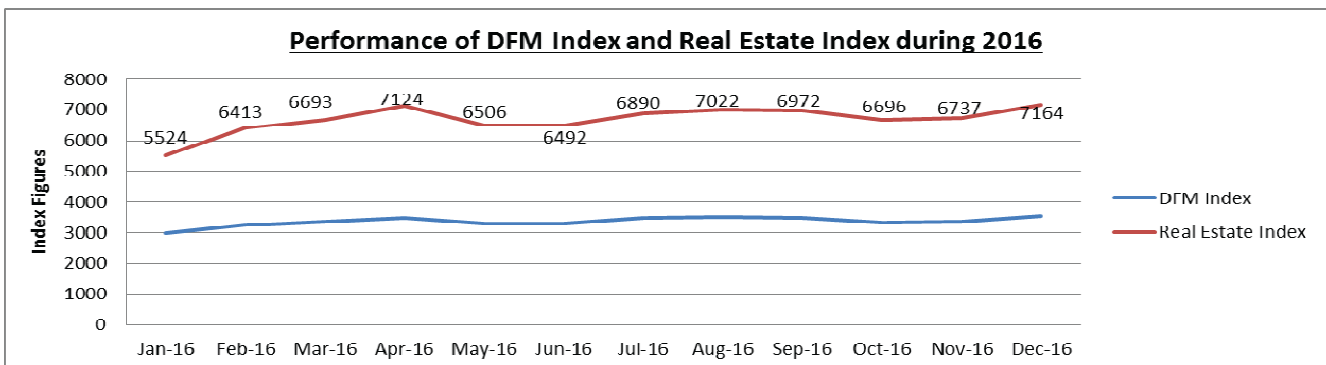
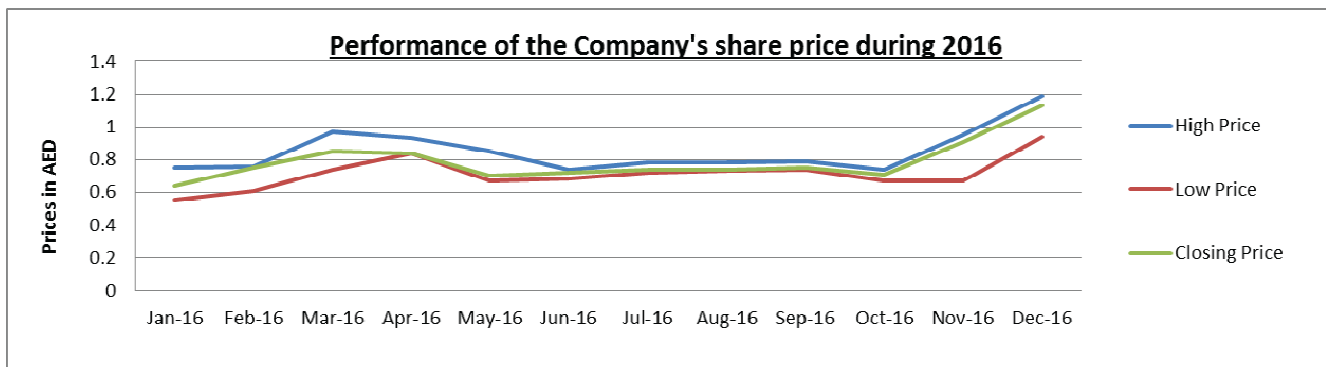
11 General Information

11.1 Significant Events during the Year 2016

- UP participated in Cityscape Global 2016 which was held in DWTC with upcoming projects.
- UP also participated in City Scape Jeddah 2016 in the Kingdom of Saudi Arabia for promoting the Oia Residence and Green Community Phase 3.
- UP issued 7% bonus shares to its shareholders.
- UP has started sale of residential units in Oia Project.

11.2 Statements by Company's Share Price at Dubai Financial Market during Financial Year 2016

Month	High Price	Low Price	Closing Price	DFM Index	Real Estate Index
Jan-16	0.75	0.55	0.64	2998	5524
Feb-16	0.76	0.61	0.75	3240	6413
Mar-16	0.97	0.74	0.85	3356	6693
Apr-16	0.93	0.84	0.84	3492	7124
May-16	0.85	0.67	0.70	3314	6506
Jun-16	0.74	0.68	0.72	3311	6492
Jul-16	0.78	0.72	0.74	3484	6890
Aug-16	0.78	0.73	0.74	3504	7022
Sep-16	0.79	0.74	0.75	3474	6972
Oct-16	0.74	0.67	0.71	3332	6696
Nov-16	0.95	0.67	0.91	3361	6737
Dec-16	1.19	0.94	1.13	3531	7164



11.3 Shareholders' Ownership as per their nationalities

- a) Distribution of shareholders' ownership according to the trading activities on 31st December, 2016 is as follows:

S.No	Description	Nationality	Shares	Ownership %
1	Individual	Local	2,050,340,572	51.62%
		Others	167,366,080	4.21%
		GCC	81,287,989	2.05%
		Arab	377,114,290	9.49%
2	Company	Local	761,575,022	19.17%
		Others	153,815,715	3.87%
		GCC	73,099,140	1.84%
		Arab	24,918,450	0.63%
3	Bank	Local	115,768,671	2.91%
		Others	17,996,199	0.45%
		GCC	4,473,891	0.11%
		Arab	1,294,260	0.03%
4	Institution (Sole Property)	Local	135,289,045	3.41%
		Arab	-	-
5	Government	Local	7,457,097	0.19%

- b) As of 31st December, 2016; no shareholder owns 5% or more of the Company's paid Capital.
- c) Distribution of shareholders' as per the volume of ownership as on 31st December, 2016 is as follows:

Sr. No.	Ownership of Shares	No. of shareholders	No. of shares owned	Percentage of shares owned in the capital
1	Less than 50,000	6909	101,793,255	2.57%
2	From 50,000 to Less than 500,000	4211	631,442,878	15.89%
3	From 500,000 to less than 5,000,000	793	1,047,837,407	26.38%
4	More than 5,000,000	103	2,190,722,881	55.16%

11.4 Shareholder's Relations

a. Shareholder's Relations Officer

Name and contact details of Shareholder's Relations Officer are as follows:

Name: Farah Al Borini
Email: Farah.alborini@up.ae
Contact: +971-4-8062311

b. Electronic Link for Shareholders Relation Page

The electronic link for Shareholders Relation Page is as follows:

<http://www.up.ae/investor-relations>

11.5 Statement by Special Resolutions

Special Resolutions being presented to the General Assembly held during 2016 and the procedures taken thereof:

1. Resolved to approve amendments to the Company's Articles of Association to comply with provisions of UAE Federal Law No. 2 of 2015 concerning Commercial Companies by a Committee of the Board of Directors of the Company in line with the Securities & Commodities Authority (SCA) prescribed format, subject to obtaining Securities & Commodities Authority and other Regulatory approvals.
2. Resolved that, pursuant to Article 154 of the Commercial Companies Law, the guarantee, given by the Company in favor of Noor Bank in respect of the amounts outstanding under a Murabaha Facility Agreement dated 09 December 2015 between Properties Investment LLC (in which the Company owns 50% of the shares) and Noor Bank (the "Murabaha Facility Agreement") for the full duration of the Murabaha Facility Agreement is hereby approved.
3. Resolved to approve creating an authorized capital of AED 7 Billion (Dirhams Seven Billion) as stated in Article 5 of the Articles of Association proposed to be amended under item 11 of the agenda of the General Assembly Meeting, and authorize the Board of Directors to increase the Capital of the Company without recourse to the General Assembly.

4. Approve for the Company to enter into Financing Agreement with RAK Bank and Ajman Bank for AED 290 million for the financing of Oia project for a full term of Six (6) years.
5. Authorize the Board of Directors to enter into loans for periods in excess of Three (3) years, sell the property of the Company or the store, mortgage the Company's movable and immovable properties, discharge the debtors of the Company from their obligations, make compromises or agree on arbitration.
6. Adopting an amendment to the Articles of Association by adding the powers of authorizing the board of directors to enter into loans for periods in excess of three years, sell the property of the company or the store, mortgage the company's movable and immovable properties, discharge the debtors of the company from their obligations, and make promises or agree on arbitration, after obtaining approvals from the relevant authorities.



Mr. Khalid Bin Kalban

Chairman

