

# صروح

---

شركة صروح العقارية (ش.م.ع.)

التقرير المالي المقدم لسوق أبوظبي للأوراق المالية

عن السنة المنتهية في  
في 31 ديسمبر 2011

# صنوع

المعلومات المالية الواردة مستخرجة من البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011.

## بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

2010 ألف درهم	2011 ألف درهم	
1,205,176	3,787,525	الإيرادات
(673,534)	(3,094,107)	تكلفة الإيرادات
531,642	693,418	اجمالي ربح التشغيل
48	77	أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(21,191)	-	خسارة محققة من استبعاد موجودات مالية أخرى
2,719	-	أرباح محققة من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(17,513)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
492	4,873	أرباح محققة من استبعاد موجودات مالية متاحة للبيع
-	15,795	العائد من استبعاد استثمارات عقارية
48,655	(20,431)	الحصة في صافي (خسائر) / أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(49,327)	(77,527)	خسارة في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(13,066)	(2,005)	شطب تكلفة مشاريع ، صافي
-	23,800	عكس انخفاض القيمة للممتلكات، الآلات والمعدات
(102,766)	(19,275)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(162,860)	(116,888)	انخفاض قيمة الشهرة
(209,995)	(178,053)	مصاريف عمومية وإدارية
(35,169)	(30,930)	مصاريف بيع وتسويق
(43,642)	30,107	صافي (تكاليف)/إيرادات تمويل
88,152	60,362	إيرادات أخرى
16,179	383,323	ربح السنة
		عائدة إلى :
7,439	334,683	مالكي الشركة الأم
8,740	48,640	حقوق الملكية غير المسيطرة
16,179	383,323	ربح السنة
0.003	0.127	العائد الأساسي والمخفف على السهم (بالدرهم للسهم الواحد)

# صنوع

## بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2011

31 ديسمبر 2010	31 ديسمبر 2011	
ألف درهم	ألف درهم	
		موجودات
		موجودات غير متداولة
152,550	146,983	عقارات، ممتلكات ومعدات
1,674,650	3,310,076	إستثمارات عقارية
129,435	125,809	موجودات غير ملموسة
315,648	198,760	الشهرة
353,552	340,019	إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
131,863	120,254	موجودات مالية متاحة للبيع
19,291	18,857	إيجارات مدفوعة مقدماً - طويلة الأجل
-	120,904	نعم مدينة من التأجير التمويلي
506,055	406,069	نعم مدينة تجارية وأخرى
514	-	موجودات مالية أخرى
3,283,558	4,787,731	مجموع موجودات غير متداولة
		موجودات متداولة
35,672	43,493	مخزون
614,687	527,608	أراضي محتفظ بها لإعادة بيعها
5,273,146	4,142,923	أعمال تطوير قيد الإنجاز
2,458	2,535	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	721	نعم مدينة من التأجير التمويلي
3,117,382	2,807,249	نعم مدينة تجارية وأخرى
1,306,861	1,837,381	نقد في الصندوق ولدى البنوك
10,350,206	9,361,910	مجموع موجودات متداولة
13,633,764	14,149,641	مجموع الموجودات

# صنوع

## بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2011 (يتبع)

31 ديسمبر 2010	31 ديسمبر 2011	
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		رأس المال والإحتياطيات
2,625,000	2,625,000	رأس المال
(5,292)	(5,292)	تكلفة رأس المال المصدر، بالصافي
458,131	491,599	إحتياطي قانوني
(8,462)	(12,054)	إحتياطي تحوط
(568)	(49)	إحتياطي إعادة تقييم
(3,237)	(4,266)	إحتياطي تحويل صلات أجنبية
2,993,642	3,294,857	أرباح مستبقة
6,059,214	6,389,795	<b>حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم</b>
118,760	174,513	<b>حقوق الملكية غير المسيطرة</b>
6,177,974	6,564,308	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>مطلوبات غير متداولة</b>
31,750	36,893	مخصص مكافآت نهاية الخدمة
1,630,117	2,228,908	قروض بنكية - طويلة الأجل
19,497	2,559	معتق لأطراف ذات صلة
-	3,078	أدوات مالية أخرى
326	213	ذمم دائنة أخرى - طويلة الأجل
1,681,690	2,271,651	<b>مجموع مطلوبات غير متداولة</b>
		<b>مطلوبات متداولة</b>
5,761,557	4,889,018	ذمم دائنة تجارية وأخرى
12,543	424,664	قروض بنكية - قصيرة الأجل
5,774,100	5,313,682	<b>مجموع مطلوبات متداولة</b>
7,455,790	7,585,333	<b>مجموع المطلوبات</b>
13,633,764	14,149,641	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

# صروح

## صافي الأرباح

أعلنت شركة صروح عن صافي أرباح قدره 383 مليون درهم (12.7 فلس للسهم الواحد) للعام 2011 بالمقارنة مع العام 2010 عندما بلغ صافي الربح 16 مليون درهم (0.3 فلس للسهم الواحد).

## الإيرادات

لقد زادت الإيرادات بنسبة 214% حيث بلغت 3.8 مليار درهم خلال العام 2011 بالمقارنة مع نفس الفترة من العام 2010 والنتيجة عن تحقيق إيرادات من الوحدات التجارية والسكنية في مشروع برج صن وسكاي، عملية مبادلة أرض في مشروع شمس أبوظبي، وكذلك إيرادات العقود من مشاريع اسكان المواطنين، وإيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية، وتسليم فلل بحدائق الخولف نتيجة عمليات بيع جديدة، بالإضافة إلى الإيرادات الناتجة عن عمليات الشركات التابعة (شركة المحور للمقاولات، شركة خدمة، وفندق تلال ليو).

لقد انخفض إجمالي ربح التشغيل من 44% خلال العام 2010 إلى 18% خلال العام 2011 وذلك نتيجة تغيير نمط سلة الإيرادات.

## (خسائر) / أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

لقد نتج عن التقييم العادل لاستثمارات عقارية معينة صافي خسارة بقيمة 78 مليون درهم خلال العام 2011. (2010 : 49 مليون درهم)

## المصاريف الإدارية والعمومية:

بلغت المصاريف الإدارية والعمومية 178 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 بالمقارنة مع 210 مليون درهم عن الفترة ذاتها لعام 2010. إن الانخفاض بنسبة 15% يعود إلى التزامنا المستمر بالتمسك بسياسة الترشيد والتحكم في التكاليف.

## مصاريف البيع والتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق 31 مليون درهم للعام 2011، مقارنة مع 35 مليون درهم عن الفترة ذاتها لعام 2010، إن سبب الانخفاض يعود إلى تخفيض العمولات ومصاريف التسويق والاتصال خلال السنة.

## صافي إيرادات/(تكاليف) التمويل

2011	2010	
ألف درهم	ألف درهم	
52,388	59,600	إيرادات تمويل
(22,281)	(103,242)	تكاليف تمويل
<b>30,107</b>	<b>(43,642)</b>	<b>صافي إيرادات/(تكاليف) التمويل</b>

لقد انخفضت إيرادات التمويل من استثمار الأموال المسائلة بقيمة 7 مليون درهم إماراتي خلال العام 2011 مقارنة بالعام 2010. كما انخفضت تكاليف التمويل بقيمة 81 مليون درهم إماراتي عن العام 2010 وذلك بسبب رسمة تكاليف الأقرض على الأصول المؤهلة كنتيجة لعدد الصكوك والحصول على قرض مشترك لتمويل المشاريع.

## انخفاض قيمة الشهرة

في نهاية السنة، قامت المجموعة بتقييم مبلغ الشهرة القابل للاسترداد، وقررت أن قيمة الشهرة المرتبطة بمنتجات معينة للمجموعة قد انخفضت بقيمة 117 مليون درهم. (2010: 163 مليون درهم)

# صروح

## 2- مراجعة الميزانية العمومية

لقد زاد إجمالي الأصول بنسبة 4% إلى 14.1 مليار درهم خلال العام 2011 مقارنة بإجمالي أصول بقيمة 13.6 مليار درهم للعام 2010.

### استثمارات عقارية

زادت قيمة الاستثمارات العقارية إلى الضعف وذلك من 1.7 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2010 إلى 3.3 مليار درهم كما في 31 ديسمبر 2011 وذلك تأكيداً على الالتزام الاستراتيجي لشركة صروح تجاه بناء محفظة دخل متكررة.

### أعمال تطوير قيد الإنجاز

إن أعمال التطوير قيد الإنجاز والبالغة 4,143 مليون درهم تمثل عقارات تم تطويرها بغرض البيع وتم تسجيلها بالتكلفة بما في ذلك التكاليف المباشرة المتعلقة بالتصاميم والإنشاءات لبعض الممتلكات. إن الانخفاض بقيمة 1,130 مليون درهم مقارنة بالعام الماضي يتمثل في تكلفة مشروع برج صن وسكاي، مشروع أبراج البوابة وبوتيك العين يقابلها التكاليف المحملة لحساب الأرباح والخسائر للوحدات التي تم تسليمها وتحويل بوتيك شمس، الوحدات المؤجرة في برج صن وسكاي، وبرج المرجان إلى استثمارات عقارية.

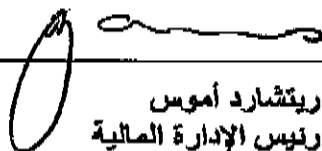
### نقد وأرصدة بنكية

إن الميولة النقدية للشركة زادت من 1.3 مليار درهم بتاريخ 31 ديسمبر 2010 إلى 1.8 مليار درهم بتاريخ 31 ديسمبر 2011 كنتيجة إلى استخدام مبلغ 1 مليار درهم من تسهيلات القرض المشترك خلال العام 2011 وزيادة التحصيل مع بدء تسليم الوحدات في برج صن وسكاي وتحصيل الديون المستحقة على قطع الأراضي. يقابل ذلك المبالغ المدفوعة لمقاولي المشاريع التطويرية.

بلغت قيمة القروض البنكية كما في 31 ديسمبر 2011 ما قيمته 2,564 مليون درهم تمثل نسبة الديون إلى حقوق المساهمين بنسبة 42%.

### صافي قيمة الموجودات

لقد زادت صافي قيمة موجودات الشركة بنسبة 6% إلى 6,564 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2011 مقارنة بصافي موجودات بقيمة 6,178 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2010.

  
ريشارد أموس  
رئيس الإدارة المالية  
14 فبراير 2012