

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

صفحة

١

تقرير مجلس الإدارة

٥-٢

المراجعة المالية

٧-٦

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٩-٨

بيان المركز المالي الموحد

١٠

بيان الدخل الموحد

١١

بيان الدخل الشامل الموحد

١٢

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٤-١٣

بيان التدفقات النقدية الموحد

٧٩-١٥

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

النشاطات الرئيسية

لا تزال النشاطات الرئيسية الخاصة بالمجموعة تتمثل في تطوير العقارات واستثمارها وإدارتها بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق والفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في الصفحة ١٠ من هذه البيانات المالية الموحدة. يرجى الاطلاع على المراجعة المالية لمزيد من التفاصيل.

البيانات المالية

قام أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ واعتمادها.

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ هم:

السيد/ أبو بكر صديق الخوري	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي عبد المهيبي	نائب رئيس مجلس الإدارة
د. سلطان أحمد الجابر	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مبارك مطر الحميري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ أحمد خليفة محمد المهيبي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ منصور محمد الملا	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي ماجد المنصوري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ محمد حاجي الخوري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مارتق لي إنلمان	عضو مجلس الإدارة

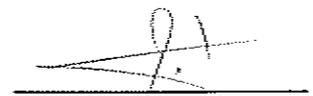
إخلاء المسؤولية

يخلى أعضاء مجلس الإدارة مدقق الحسابات الخارجي والإدارة من مسؤولياتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

مدقق الحسابات

إن السادة ديلويت آند تومز (الشرق الأوسط) مؤهلون لإعادة تعيينهم كمحقق خارجي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وقد أبدوا استعدادهم بإعادة تعيينهم.

بالنيابة عن مجلس الإدارة:



أبو بكر صديق الخوري

رئيس مجلس الإدارة

١١ فبراير ٢٠١٤

المراجعة المالية

إن المعلومات المالية المتضمنة في هذه المراجعة مبنية على البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة البنود الرئيسية الفردية والمياسات المحاسبية المتعلقة بها في إيضاح ٣ المتعلق بالبيانات المالية الموحدة. وفيما يلي مستخرجات من بيان المركز المالي الموحد وبيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد:

٢٠١٢	٢٠١٣	
مليون درهم	مليون درهم	
٣,٦٣٢	٣,٢٥٧	ممتلكات وألات ومعدات
٦,٠٧٨	١٢,٠٢٦	استثمارات عقارية
٤,٢٢٣	٤,٣١١	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٣,٣٣٧	١٣,٣٨٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,٢٦٠	٤,٢٩٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١٤,٠١٤	١٣,٧٨٦	تمويل ^(١)
٨,١٨٠	١٦,٦٤٨	صافي الموجودات (مجموع الموجودات ذكلاً مجموع المطلوبات)
٢٠١٢	٢٠١٣	
مليون درهم	مليون درهم	
١١,٤٠٤	٥,٣٨٠	الإيرادات
(٨,١٦٦)	(٣,٦١٦)	تكاليف مباشرة
(١١)	(١١)	مصاريف بيع وتسويق
(١٩٨)	(٢٥٠)	مصاريف عمومية وإدارية:
(٤٣٥)	(٣٠٩)	تكاليف موظفين
(٩٣٦)	(١,١٣٦)	استهلاك وإطفاء
(١٠١)	(١٥٨)	مخصصات لتخفيض قيمة/مشطوبات/الغرامات/ عقود منقطة بالالتزامات
-	٣	مصاريف عمومية وإدارية أخرى
-	٢,٥٩١	ربح من موجودات محتفظ بها للبيع
(١٧٠)	(٣٤١)	ربح من اندماج أعمال
١٢١	(١٦)	خسارة القيمة لعائلة على استثمارات عقارية
(٢)	-	حصة في (الخسائر)/الأرباح من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٢٣	١٨٦	خسارة انخفاض القيمة على موجودات مالية متاحة للبيع
(٨٣٥)	(٧٢٧)	إيرادات تمويل
٤٤٧	٦٣٠	تكاليف تمويل
		إيرادات أخرى
١,٣٤١	٢,٢٢٥	
٢٠١٢	٢٠١٣	
مليون درهم	مليون درهم	
٤,١٧٢	٤,٤١٧	صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
(١,٣٩٩)	(٦٠٣)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
(٥,٤٣٥)	(٢,٧٤٦)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
١,٠٠٩	٢,٠٧٨	النقد ومردفات النقد في نهاية السنة
١,٢٥١	٢,٢١٦	ودائع قصيرة الأجل وأرصدة مقيدة لدى البنوك
٢,٢٦٠	٤,٢٩٤	النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

(١) يعرف التمويل بأنه الأرصدة القائمة من كافة القروض والمنح القابلة وغير القابلة للتحول والصكوك.

المراجعة المالية (يتبع)

مقطعات رئيسية

كانت سنة ٢٠١٣ سنة تغير جوهري لشركة الدار العقارية ش.م.ع. (يشار إليها لاحقاً 'الدار') مع استكمال من عملية الدمج مع شركة صروح العقارية ش.م.ع. (يشار إليها لاحقاً 'صروح') الأمر الذي شكل أساساً متيناً للنمو المستدام، كما يسرني أن أعلن لكم بأنه خلال فترة التحول هذه قمنا بتسجيل عدة نتائج قوية حيث بلغ صافي الربح 'العائد إلى مالكي الشركة' مبلغ ٢,٢٥ مليار درهم، بزيادة نسبتها ٦٨% مقارنة بكامل نتائج سنة ٢٠١٢. وبلغت ربحية السهم لسنة ٢٠١٣ مبلغ ٣٤ فلساً للسهم مقارنة بـ ٣٠ فلساً لسنة ٢٠١٢.

إن النتائج المالية للمجموعة تحولت بشكل جوهري نتيجة للدمج مع صروح. تعكس النتائج برنامجنا المستمر لتسليم الوحدات والأراضي إلى عملائنا بما في ذلك حكومة أبوظبي والنمو القوي في قاعدة الإيرادات المتكررة والتي يتوقع استمرارها خلال سنة ٢٠١٤. بلغت الإيرادات لسنة ٢٠١٣ مبلغ ٥,٣٨ مليار درهم وذلك بعد سنة قوية من تسليم المشاريع في سنة ٢٠١٢ حيث بلغت الإيرادات حينها ١١,٤٠ مليار درهم. بلغ إجمالي الربح لسنة ٢٠١٣ مبلغ ١,٧٦ مليار درهم مقارنة بمبلغ ٣,٢٤ مليار درهم في سنة ٢٠١٢. خلال السنة، أنهت كل من الدار و صروح عملية الدمج. تم تنظيم الدمج كاستحواذ على صروح من قبل الدار وبالتالي سجلت الدار خلال الربع الثاني مبلغ ٢,٥٩ مليار درهم 'ربح من اندماج الأعمال' الذي يعكس الفرق بين البديل المقدم لأسهم صروح والقيمة العادلة لـصافي الموجودات المستحوذة. قامت المجموعة بمراجعة قيمة جميع موجوداتها خلال السنة، وتحديداً في وقت الدمج، وقامت بإدراج مبلغ ١,٥ مليار درهم لانخفاضات القيمة وخسائر القيمة العادلة خلال السنة.

الاندماج الأعمال

بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣، قامت الشركة بإصدار أسهم كيدل مقابل الاستحواذ على صافي موجودات صروح إلى مساهمي صروح بنسبة ١,٢٨٨ سهم جديد في الشركة لكل سهم محتفظ به في صروح. تم اعتماد المعاملة في اجتماع المساهمين بتاريخ ٣ مارس ٢٠١٣. إن التأثير المالي لهذا الاستحواذ الذي تم تنفيذه وفقاً للمادة ٢٧٦(١) من قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة قد تم تفصيله في إيضاح ٣٧ في البيانات المالية الموحدة.

نتائج مالية

إن صافي الربح الموحد للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ هو مبلغ ٢,٢٢٥ مليون درهم مقارنة بمبلغ ١,٣٤١ مليون درهم لسنة ٢٠١٢. بلغت الإيرادات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٥,٣٨٠ مليون درهم مقارنة بمبلغ ١١,٤٠٤ مليون درهم لسنة ٢٠١٢. كما بلغت الإيرادات المتكررة من الاستثمارات العقارية والمشاريع التشغيلية الأخرى مبلغ ١,٨٣٠ مليون درهم خلال السنة مقارنة بمبلغ ١,٤٣٨ مليون درهم في سنة ٢٠١٢. هذه الزيادة تعود بشكل رئيسي إلى إدراج إيرادات متكررة إضافية خلال السنة نتيجة لاندماج الأعمال والأداء الأفضل للموجودات التشغيلية للمجموعة بما في ذلك الاستثمارات العقارية، القرى التشغيلية، الفنادق والمدارس. سجلت صافي موجودات المجموعة نمواً بنسبة ١٠٤% خلال السنة مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى إصدار أسهم جديدة كمبلغ وفقاً لاندماج الأعمال مع صروح وتحويل سندات قابلة للتحويل والربح للسنة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كان لدى المجموعة مبلغ ٣,١٥٦ مليون درهم كنفذ متوفر وتسهيل غير مسحوب متوفر بمبلغ ٤,٠٠٤ مليون درهم.

الإنجازات التشغيلية

- قامت المجموعة بالاعتراف بإيرادات ١,١٥٤ وحدة سكنية و ٤٠٩,٢٠٠ متر مربع من قطع الأراضي.
- تم الانتهاء من برجين في مشروع 'أبراج النوبة' الذي يتضمن ٣,٥٣٣ وحدة في جزيرة الريم خلال الربع الرابع وتم الاعتراف بإيرادات ١٩٩ وحدة تم تسليمها إلى عملاء.
- تم التوصل إلى اتفاق مع شركة أرابنتك القابضة ش.م.ع. لعقد ايجار طويل الأجل لجميع المكاتب في مركز التجارة العالمي في أبوظبي، الذي تقوم الدار بإدارته بالنيابة عن حكومة أبوظبي.

المراجعة المالية (يتبع)**الإنجازات التشغيلية (يتبع)**

- في الربانة، المشروع الذي يتضمن ١,٥٣٧ وحدة والواقع في مدينة خليفة أ، تم إشغال ٢٨٧ وحدة بنجاح خلال السنة وتم الاعتراف بالإيرادات ذات العلاقة في بيان الدخل الموحد.
- تم زيادة معدلات تصنيف الدين الخارجية للمجموعة إلى ب ١١ (توقعات ايجابية) من ب ٣١ وإلى ب ب من ب+ وفقاً لمعايير مودي ومتاندر أند بور على التوالي خلال السنة مما يعكس الوضع المالي المحسن والاستراتيجية الواضحة للمجموعة بعد الدمج.

تحليل بيان الدخل**الإيرادات**

تأتي إيرادات المجموعة بشكل أساسي من بيع قطع الأراضي والعقارات المكتملة، وإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية، والإيرادات من الأعمال التشغيلية. حققت المجموعة مبلغ ٣,٥٥٠ مليون درهم من أنشطة التطوير العقارية وبصورة رئيسية من بيع قطع الأراضي والعقارات المكتملة والإنشاءات. يعزى النقص مقارنة بسنة ٢٠١٢ بشكل رئيسي إلى العائدات المرتفعة بشكل استثنائي من الوحدات السكنية المحجوزة في سنة ٢٠١٢ التي تلت أعمال التسليم في المشروع السكني الضخم لدينا في شاطئ الراحة.

بلغت الإيرادات المتكررة من الاستثمارات العقارية والقرى التشغيلية والأنشطة التشغيلية الأخرى للمجموعة ١,٨٣٠ مليون درهم للفترة مقارنة بمبلغ ١,٤٣٨ مليون درهم لسنة ٢٠١٢. تعزى هذه الزيادة إلى إضافة الإيرادات المتكررة المستحوذة ضمن اندماج الأعمال والإشغال العالي في محفظة الاستثمارات العقارية لدينا، بما في ذلك الفنادق والقرى التشغيلية.

تكاليف مباشرة

فيما يتعلق بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، اشتملت التكاليف المباشرة على ٢,٢٩٨ مليون درهم لتكلفة قطع الأراضي والعقارات المباعة، ومبلغ ٢٤ مليون درهم كتكاليف إدارة مشاريع ومبلغ ١,٢٩٤ مليون درهم كتكاليف أعمال تشغيلية، استثمارات عقارية وإنشاءات. إن النقص الإجمالي في التكاليف المباشرة يوازي النقص في الإيرادات.

مصاريف عمومية وإدارية (باستثناء الاستهلاك والإطفاء والانخفاض في القيمة)

كانت المصاريف العمومية والإدارية (باستثناء الاستهلاك والإطفاء وانخفاض القيمة) أعلى مقارنة بالفترة نفسها نظراً لأن أرقام المقارنة لسنة ٢٠١٢ لا تشمل على مصاريف متعلقة بالأنشطة المستحوذة.

إيرادات/تكاليف التمويل

تشتمل إيرادات التمويل للمجموعة على فوائد الودائع البنكية، والأرباح على الودائع الإسلامية، وإيرادات التمويل من تمويل المشاريع. تشتمل تكاليف التمويل للمجموعة على دفعات فوائد مقرّبة على تمويلها الخارجي وتكاليف التحوط المتعلقة بها.

بلغ صافي تكاليف التمويل للمجموعة ٥٤١ مليون درهم مقارنة بصافي تكاليف تمويل بقيمة ٦١٢ مليون درهم في سنة ٢٠١٢. يأتي الانخفاض بالتوازي مع انخفاض قروض المجموعة وتم تسوية تكلفة الدين بشكل هامشي من خلال وقف رسملة الحصص في مشاريع مكتملة.

تحليل المركز المالي**استثمارات عقارية**

زادت الاستثمارات العقارية مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ويعود ذلك إلى العمل المستمر على الاستثمارات العقارية قيد التطوير وبشكل رئيسي في ياس مول وإضافة الاستثمارات العقارية لصروح كنتيجة لاندماج الأعمال وذلك مقابل خسائر القيمة العادلة المسجلة خلال السنة.

المراجعة المالية (بتبع)

تحليل المركز المالي (بتبع)

أعمال تطوير قيد الإنجاز

زادت أعمال التطوير قيد الإنجاز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى إضافة أعمال قيد الإنجاز لصروح نتيجة لاندماج الأعمال مقابل تكاليف مشاريع منخفضة القيمة، تحويل الشقق في أبراج البوابة، فلل وشقق البطين وقلل الورد إلى المخزون عند الإتمام والاستبعاد.

ذمم مدينة تجارية وأخرى

ارتفعت الذمم المدينة للمجموعة بالمقارنة مع الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى إضافة الذمم المدينة لصروح نتيجة لاندماج الأعمال، مقابل المبالغ المحصلة من حكومة أبوظبي.

التمويل

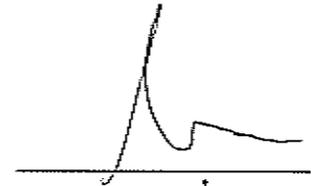
انخفض التمويل الخارجي للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بشكل هامشي إلى مبلغ ١٣,٧٨٦ مليون درهم مقارنة بمبلغ ١٤,٠١٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. إن الحركات الرئيسية في الديون الخارجية خلال السنة اشتملت على إصدار صكوك جديدة بقيمة ٧٥٠ مليون دولار أمريكي في ٣ ديسمبر ٢٠١٣، مقابل تسديد القروض بما في ذلك تسديد صكوك بمبلغ ٣,٧٥ مليار درهم في ١٧ يونيو ٢٠١٣ وقروض بنكية بمبلغ ٤,٣ مليار درهم خلال ديسمبر ٢٠١٣.

تحليل التدفقات النقدية

كان لدى المجموعة صافي تدفقات نقدية داخلية من أنشطة تشغيلية خلال ٢٠١٣ بمبلغ ٤,٤١٧ مليون درهم. يعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تحصيل الذمم المدينة والتدفقات المقدمة المقبوضة من العملاء بما في ذلك حكومة أبوظبي.

يعزى صافي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من الأنشطة الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ إلى إضافات في استثمارات عقارية، زيادة في ودائع بنكية وزيادة في ودائع لأجل يتعدى موعد استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر. تم تسوية ذلك بمبلغ النقد المستحوذ نتيجة لاندماج الأعمال.

يعزى صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة التمويلية للفترة بشكل رئيسي إلى مداد قروض حالية وتكاليف التمويل ذات العلاقة وتوزيع الأرباح على الصكوك الإسلامية بالإضافة إلى دفع أنصبة أرباح بعد تسويتها بمبلغ التمويل الجديد المتحصل عليه خلال السنة.



جريجوري فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
١١ فبراير ٢٠١٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الدار العقارية ش.م.ع.
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وبيان الدخل الموحد، بيان الدخل الشامل الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي تحددها الإدارة على أنها ضرورية لتمكين من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للمنشأة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى المنشأة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

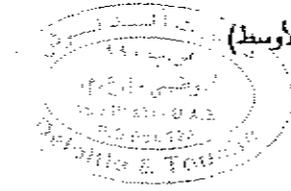
تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وأدائها المالي، وتدققاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول متطلبات قانونية ونظامية أخرى

وبرأينا أيضاً، أن الشركة تحتفظ بسجلات حسابية منتظمة وأن محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلقة بالبيانات المالية الموحدة تتوافق مع السجلات المحاسبية. ولقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. وفي حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم نقع مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، أو للنظام الأساسي للشركة والتي قد تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي للشركة أو نتائج عملياتها للسنة.



ديلويت أند تومش (الشرق الأوسط)

معتصم موسى الشجاني

رقم القيد ٧٢٦

١١ فبراير ٢٠١٤

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاحات	موجودات
٣,٦٣٢,٢٢٢	٣,٢٥٦,٨٠٩	٥	موجودات غير متداولة
٣,٠١٧	٢,٧١٣	٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٦,٠٧٨,١١٣	١٢,٠٢٥,٩٨١	٧	موجودات غير ملموسة
٧١٦,٠٦٧	١,٠٤٨,٥١٣	٨	استثمارات عقارية
١٥١,٤٦١	١٠٢,٦٤٢	٩	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥,٧٨٥,٨٢٩	٣,١٠١,٤٤٤	١٠	موجودات مالية متاحة للبيع ذمم مدينة تجارية وأخرى
<u>١٦,٣٦٦,٧١٩</u>	<u>١٩,٥٣٨,١٠٢</u>		مجموع موجودات غير متداولة
-	١,٧٨٢,٧٦٢		موجودات متداولة
٤,٢٢٢,٧٢٩	٤,٣١٠,٩١٨	١١	أرض محتفظ بها للبيع
١,٦٤٠,٣٠٠	٣,٥١٤,٤٥٢	١٢	أعمال تطوير قيد الإنجاز المخزون
٧,٥٥١,١٨٦	١٠,٢٨٧,٧٣٢	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,٢٥٩,٧٧٣	٤,٢٩٤,١٨١	١٣	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<u>١٥,٦٧٣,٩٨٨</u>	<u>٢٤,١٨٩,٩٤٥</u>		مجموع موجودات متداولة
<u><u>٣٢,٠٤٠,٧٠٧</u></u>	<u><u>٤٣,٧٢٨,٠٤٧</u></u>		مجموع الموجودات

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاحات	
			حقوق الملكية والمطلوبات
			رأس المال والاحتياطيات
			رأس المال
٤,٠٨٥,١٢٩	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٤	علاوة الإصدار
٧,٩٨٤,٨٧٣	١٠,٤١٢,٢٧٨	١٥	تكاليف إصدار رأس المال، صافي
(٧٩,٩٢٠)	(٧٩,٩٢٠)	١٤	احتياطي قانوني
١,٠١٠,٣٨٥	١,٢٣٥,٠١٤	١٦	احتياطي تحوط
(٥٩,٨٩٦)	(٤٨,٢٩٦)		احتياطي قيمة عادلة
٧,٠٨٨	٨,٣٠١		خسائر مترابطة
(٤,٧٦٨,١٥٢)	(٣,٠١٥,٣٨٤)		
٨,١٧٩,٥٠٧	١٦,٣٧٤,٦٢٣		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
-	٢٧٣,٣٣٦		حقوق الملكية غير المسيطرة
٨,١٧٩,٥٠٧	١٦,٦٤٧,٩٥٩		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٤,٥٨٧,٤٦٩	٢,٧٤٤,٧٩٣	١٨	سندات غير قابلة للتحويل وصكوك
٣,٥٤١,٢٦١	٢,٩٦٤,٧٤٩	١٩	قروض
٥٠٨,٨٧٤	١٣٠,٨٤٢		محتجزات دائنة
٥٣,٤١٣	٩٦,٩٠١	٢٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١,٩٩٨	١,٩٩٨		ودائع تأمينية
٣٩,٣٧٨	٣٣,٠٣٣		مطلوبات مالية أخرى
٨,٧٣٢,٣٩٣	٥,٩٧٢,٣١٦		مجموع مطلوبات غير متداولة
			مطلوبات متداولة
٧٠٢,٥٨٨	-	١٧	سندات قابلة للتحويل - عنصر المطلوبات
٣,٧٩٥,٠٤٩	٤,٦٤٤,٧٧١	١٨	سندات غير قابلة للتحويل وصكوك
١,٣٨٧,٩٥٤	٣,٤٣١,٥٤٢	١٩	قروض
٦٥١,٨٧٩	١,٣٠٠,٧٢٧		محتجزات دائنة
٢,١٢٩,٥٤٩	٣,١٤٤,١٦٨	٢١	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٤٦١,٧٨٨	٨,٥٨٣,٠٥٢	٢٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٣,٥١٢		مطلوبات مالية أخرى
١٥,١٢٨,٨٠٧	٢١,١٠٧,٧٧٢		مجموع مطلوبات متداولة
٢٣,٨٦١,٢٠٠	٢٧,٠٨٠,٠٨٨		مجموع المطلوبات
٣٢,٠٤٠,٧٠٧	٤٣,٧٢٨,٠٤٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

جريجوري فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

أبو بكر صليق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاحات	
١١,٤٠٣,٩٢١	٥,٣٧٩,٧٥٧	٢٣	الإيرادات
(٨,١٦٦,٣٣٠)	(٣,٦١٥,٧٠٠)	٢٤	تكاليف مباشرة
٣,٢٣٧,٥٩١	١,٧٦٤,٠٥٧		إجمالي الربح
(١١,٣٥١)	(١٢,١٧٠)	٢٥	مصاريف بيع وتسويق
			مصاريف عمومية وإدارية:
(١٩٧,٨٧٥)	(٢٤٩,٨١٨)	٢٦	تكاليف موظفين
(٤٣٤,٥٨٧)	(٣٠٩,١٨٨)		استهلاك وإطفاء
(١,١٨٧,١٠٢)	(١,١٣٥,٩٩٧)	٢٧	مخصصات، انخفاض قيمة وشطب على مشاريع إسترداد مخصص لضم مدينة من/ إستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥٠,٠٠٠	-	٥/١٠	إسترداد مخصص لمبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٢٠١,٠٢٥	-	٦/١٠	مصاريف عمومية وإدارية أخرى
(١٠٠,٥٤٤)	(١٥٨,٠٥١)		
١٢١,٤٨٩	(١٦,٤٧٥)	٨	حصة (خسارة)/ ربح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
-	٣,٠١٨		ربح من موجودات محتفظ بها للبيع
-	٢,٥٩٠,٧٨٢	٣٧	ربح من اندماج الأعمال
(١٦٩,٩٤٦)	(٣٤٠,٥٤٤)	٧	خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(٢,١٣٩)	-	٩	خسارة لانخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
٢٢٢,٩٨٩	١٨٦,٢٣٧	٢٨	إيرادات تمويل
(٨٣٥,٣٨٢)	(٧٢٧,٠٢٠)	٢٩	تكاليف تمويل
٤٤٦,٤٩٠	٦٣٠,٣٦٤	٣٠	إيرادات أخرى
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٢٥,١٩٥		ربح السنة
			عائد إلى:
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٤٦,٢٩٤		مألكي الشركة
-	(٢١,٠٩٩)		حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٢٥,١٩٥		العائد على السهم
			الأساسي والمخفض
٠,٣٠	٠,٣٤	٣١	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاح
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٢٥,١٩٥	ربح السنة
		دخل / (خسارة) شاملة آخري
(٢٧,٥٤٢)	١,٢١٣	ربح / (خسارة) التقييم العادل لموجودات مالية متاحة للبيع
١,٠٢٣	(١,٥٢٥)	(خسارة) / ربح تحوط مدرجة في الربح أو الخسارة
(٧,٩٥١)	١٣,١٢٥	تغيرات في القيمة العادلة لتحوطات تدفقات نقدية
(١٦,٠٠٠)	-	٣٣ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٥٠,٤٧٠)	١٢,٨١٣	
١,٢٩٠,١٨٨	٢,٢٣٨,٠٠٨	مجموع الدخل الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل العائد إلى:
١,٢٩٠,١٨٨	٢,٢٥٩,١٠٧	مالكي الشركة
-	(٢١,٠٩٩)	حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٢٩٠,١٨٨	٢,٢٣٨,٠٠٨	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

	المجموع ألف درهم	حقوق الملكية غير المستوية ألف درهم	عائد المطلق الشركة ألف درهم	مخاطر متراكمة ألف درهم	المطلوب قسمة عائلة ألف درهم	المطلوب تحويل ألف درهم	المطلوب للأجنبي ألف درهم	تكاليف إصدار رأس المال، صافي ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	رأس المال ألف درهم	إيضاحات	
٢٠١٣ في ١ يناير	٧.٠١٣.٥٧٥	-	٧.٠٢٣.٥٧٥	(٥.٧٥٤.٤٨٨)	٢٤.٦٣٠	(٥٢.٩١٨)	٨٧٦.٣١٩	(٧٩.٩٢٠)	٧.١٨٤.٨٧٣	٤.٠٨٥.١٢٩	١٦	
بيع السنة علاوة خاصة الموعود أسمدة الأرباح لسنة ٢٠١١ محوك لامتلاك قارني	١.٣٤٠.٦٥٨ (٥٠.٤٧٠) (٧٠٤.٢٥٩)	-	١.٣٤٠.٦٥٨ (٥٠.٤٧٠) (٢٠٤.٢٥٩)	١.٣٤٠.٦٥٨ (١٦.٠٠٠) (٣٠٤.٢٥٩)	-	(٦.١٢٨)	-	-	-	-	١٦	
٢٠١٣ في ١ يناير	٨.١٧٨.٥٠٧	-	٨.١٧٨.٥٠٧	(٤.٧٣٨.١٥٣)	٧.٠٨٨	(٥٩.٨٩٦)	١.٠١٠.٣٨٥	(٧٩.٩٢٠)	٧.١٨٤.٨٧٣	٤.٠٨٥.١٢٩	١٦	
بيع السنة علاوة خاصة الموعود أسمدة الأرباح لسنة ٢٠١٢ تحويل مخزون إلى اسم إصدار اسم مقابل الاستحواذ على شركة حقوق الملكية عن المستوية القائمة عن الاستحواذ على شركة محوك لامتلاك قارني	٧.٢٢٥.١١٥ ١٣.٨١٣ (٢٦٨.٨١٧) ٦٤٣.٨٧٦ ٥.٥١١.٠٣٠ ٢٩٤.٤٣٥	(٢١.٠٩٦) - - - - -	٢.٣٤٦.٢١٤ ١٧.٨١٣ (٢٦٨.٨١٧) ١٤٣.٨٧٦ ٥.٥١١.٠٣٠ ٢٩٤.٤٣٥	٢.٣٤٦.٢١٤ - (٢٦٨.٨١٧) - - (٦٢٤.٦٣٩)	- ١.٢١٣ - - - -	- ١١.٦٠٥ - - - -	- - - - - ٢٤٤.٦٢٩	- - - - - -	- - ٢٩٧.٣٧٥ ٧.١٣٠.٠٣٠ -	- - ٣٩٦.٥٠١ ٢.٣٨١.٠٠٠ -	٣٤ ١٧ ٣٧ ٣٧/٢ ١٦	١٦
٢٠١٣ في ٣١ ديسمبر	١٦.٢٤٧.٤٥٩	٢٧٣.٢٣٦	١٦.٣٧٤.٦٩٣	(٣.٠١٥.٣٨٤)	٨.٣٠١	(٤٨.٢٩٦)	١.٠٢٣.٥٠١٤	(٧٩.٩٢٠)	١٠.٤١٣.٢٧٨	٧.٨٩٢.٦٣٠	٢٠١٣ في ٣١ ديسمبر	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٢٥,١٩٥	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
		تعديلات لـ:
٤٣٤,٥٨٧	٣٠٩,١٨٨	استهلاك وإطفاء
(٢٢٢,٩٨٩)	(١٨٦,٢٣٧)	إيرادات تمويل
(٤,٢٣٥)	(٤,٩٣٩)	إيرادات أنصبة الأرباح
٨٠٠,٠٤٥	٦٨٠,٣٦٥	تكاليف تمويل
٣٥,٣٣٧	٤٦,١٥٥	إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً
٢,١٣٩	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
١٦٩,٩٤٦	٣٤٥,٥٤٤	خسارة قيمة عائلة لاستثمارات عقارية
(١٢١,٤٨٩)	١٦,٤٧٥	حصة في خسارة/ (ربح) من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-	(١٧,٠٠٠)	تحرير مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
١,١٧١,١٦٠	١,٠٠٩,٤٥١	تخفيض قيمة/شطب مشاريع
١٥,٩٤٢	٤٠,٤٧٦	مخصص انخفاض قيمة نعم مدينة تجارية/الغاءات
(٢٠١,٠٢٥)	-	إسترداد مخصص لانخفاض قيمة مبالغ مستحقة
		من جهة ذات علاقة
		إسترداد مخصص لانخفاض قيمة مستحقات من استثمار
(٥٠,٠٠٠)	-	في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-	٨٦,٠٧٠	مخصص انخفاض قيمة إجمالي مبالغ مستحقة من عقود المقاولات
-	(١٨,٥٩٢)	إسترداد ربح غير محقق من موجودات متاحة للبيع لمشروع مشترك
-	(٢,٥٩٠,٧٨٢)	ربح من إندماج الأصول
-	(٣,٠١٨)	ربح من استبعاد شركة زميلة
-	(٣,٤٥٥)	ربح من استبعاد شركة تابعة
(٩٢)	(٦,٢٢٠)	ربح من استبعاد ممتلكات والآلات ومعدات
٦,٨٠١	(١,٤٨٩)	مخصص مكافآت نهاية الخدمة، صافى
٢,٣٧٦,٧٨٥	١,٩٢٢,٦٨٧	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
		تغييرات في رأس المال العامل:
(٦٣٣,٠٢٩)	٢,٤٨٧,٧٦٤	نقص/ (زيادة) في نعم مدينة تجارية وأخرى
٧٤١,٩٦٠	(٣٦٣,٢٧٧)	(زيادة)/ نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز
٥,٩٠٢,٦٩٧	١,٨٣١,٧٤٦	نقص في المخزون
(٣٢٥,٥٣٧)	(٤٣,٦٧٤)	نقص في محتجزات دائنة
(٢,٦١٠,٤٥٣)	(١,٩١٨,٩٦٦)	نقص في دفعات مقدمة من عملاء
(١,٩٨٠,٥٦٦)	٥٠١,١٦٩	زيادة/ (نقص) في نعم دائنة تجارية وأخرى
٤,٤٧١,٨٥٧	٤,٤١٧,٤٤٩	صافى النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
(٢٤,٩٠٤)	(٣٧,٤٢٧)	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
١٠٥	٨,٦٥٥	دفعات لشراء ممتلكات وألات ومعدات
(٢٢٩)	(١,٠٦٢)	عوائد من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(٩٨٢,٥٧٠)	(١,١٩٩,٧٠٢)	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(١٥٠)	(٨٩,٤٠٢)	إضافات إلى استثمارات عقارية
٨٩٤	١,٥٢١,٤٧٨	دفعات لاستثمار في مشاريع مشتركة
(١٠,٤٨٤)	(١٤,٢٢٢)	نقد مستحوز من اندماج الأصنام
-	١٢٢,٤٧٤	دفعات لاستثمار في موجودات مالية متاحة للبيع
٣٠,٢٠٠	٢٥,٤٣٦	عائدات من استبعاد شركة زميلة
٦٢,٢٣٥	٢٧,٠٩١	إيرادات تمويل مقبوضة
٥,٠٧٧	(١,٠٧٠,٢٦٩)	أنصبة أرباح مقبوضة
(٤٦٩,٠٧١)	١٠٤,٢٩٣	الحركة في ودائع لأجل التي تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
		الحركة في أرصدة بتكيفة مقيدة
(١,٣٩٨,٨٩٧)	(٦٠٢,٦٥٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	(٣,٧٥٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية اثنانجة من الأنشطة التمويلية
٨٠٠,٠٠٠	٦,٣٧١,٣٠٠	تسديد منذات غير قابلة للتحويل
(٥,٠٣٧,٣٦٠)	(٤,٣٣٢,١٥٤)	تمويل متحصل عليه
(٩٨١,٧٩٦)	(٨٠٦,٤٩٢)	تسديد قروض
(١٩٩,٧٠٥)	(٢١٣,١١٤)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٦,٠٠٠)	(١٦,٠٠٠)	أنصبة أرباح مدفوعة
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٥,٤٣٤,٨٦١)	(٢,٧٤٦,٤٦٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢,٣٦١,٩٠١)	١,٠٦٨,٣٣٢	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد ومرادفات النقد
٣,٣٧١,١٧٦	١,٠٠٩,٢٧٥	النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
١,٠٠٩,٢٧٥	٢,٠٧٧,٦٠٧	النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة (إيضاح ١٣)

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. ('الشركة') بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة أبوظبي للاقتصاد والتخطيط في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ 'المجموعة') في العديد من القطاعات ويشكل أساسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. كما تعمل المجموعة في مجالات التطوير والمقاولات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

في ٢٧ يونيو ٢٠١٣، أصدرت الشركة أسهم مقابل الاستحواذ على صافي أصول شركة صروح العقارية ش.م.ع. (يشار إليها لاحقاً بـ 'صروح') وذلك بإصدار أسهم لمساهمي صروح بنسبة ١,٢٨٨ سهم جديد في الشركة مقابل كل سهم محتفظ به في صروح. تمت الموافقة على هذه المعاملة خلال اجتماع المساهمين بتاريخ ٣ مارس ٢٠١٣. إن تأثير عملية الاستحواذ على البيانات المالية الموحدة تم بيانها في إيضاح ٣٧.

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها ولكن لا تؤثر على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كمييار جديد في هذه البيانات المالية الموحدة. يتم مناقشة نتائج تطبيق هذا المعيار فيما أدناه.

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣

يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ بتأسيس مصدر إرشاد فردي لقياسات القيمة العادلة والافصاحات حول قياسات القيمة العادلة. إن نطاق عمل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ شامل؛ تطبيق متطلبات قياس القيمة العادلة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ على بنود كل من الأدوات المالية والأدوات غير المالية التي تستلزم أو تسمح المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى قياسها بالقيمة العادلة والافصاحات حول قياسات القيمة العادلة باستثناء ما يتعلق بمعاملات الدفعات على أساس الأسهم التي تندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم، معاملات الإيجار التي تندرج ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار، والقياسات التي تمتلك سمات مشابهة للقيمة العادلة ولكن لا يتم اعتبارها كقيمة عادلة (مثال، صافي القيمة القابلة للتحويل لغايات قياس المخزون أو قيمة الاستخدام لغاية تقييم انخفاض القيمة).

يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ بتعريف القيمة العادلة بأنها السعر الذي قد يتم استلامه لقاء بيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما ضمن معاملة نظامية في السوق الرئيسي (أو الأكثر ملاءمة) بتاريخ القياس وفقاً لشروط السوق الحالية. إن القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ هي سعر البيع بغض النظر عن فيما إذا كان ذلك السعر يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. بالإضافة لذلك، يشمل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ على متطلبات الإفصاح شاملة.

يستلزم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ بأن يتم تطبيقه بأثر مستقبلي من تاريخ ١ يناير ٢٠١٣. باستثناء ما يتعلق بالافصاحات الإضافية، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ أي تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها ولكن لا تؤثر على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية في هذه البيانات المالية الموحدة. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة أي تأثير مهم على المبالغ المدرجة في المنة الحالية والسنوات السابقة ولكن قد تؤثر على المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

ملخص بالمتطلبات

يتضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ عدداً من التعديلات على محاسبة خطط المزايلا المحددة، بما في ذلك الأرباح والخسائر الإكتوارية التي يتم الاعتراف بها حالياً في الدخل الشامل الآخر والتي يتم استئثارها بشكل دائم من الأرباح والخسائر؛ والعوائد المتوقعة على موجودات الخطط التي لم يعد يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر، بدلا من ذلك، هناك متطلب ينص على الاعتراف بالحصة في صافي التزام المزايلا المحدد (أصل) في الأرباح أو الخسائر، التي يتم احتسابها باستخدام معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المزايلا المحدد، كما يتم الاعتراف بتكاليف الخدمات السابقة غير الممنوحة حالياً ضمن الأرباح أو الخسائر قبل إجراء التعديل أو عندما يتم الاعتراف بتكاليف إعادة الهيكلة أو الإنهاء.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩- مزايلا الموظفين (المعدل في سنة ٢٠١١)

ينص المعيار على أنه عند قيام منشأة ما بإعداد بيانات مالية منفصلة، يتم احتساب الاستثمارات في الشركات التابعة، الشركات الزميلة والمنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة إما بالنكلفة أو وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧- البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة ٢٠١١)

كما يتعامل المعيار أيضاً مع الاعتراف بأنصبة الأرباح وبعض حالات إعادة التنظيم الجماعية ويتضمن عدداً من متطلبات الإفصاح.

يقوم هذا المعيار بشرح محاسبة الاستثمارات في الشركات الزميلة ويعرض المتطلبات المتعلقة بتطبيق طريقة حقوق الملكية عند القيام بمحاسبة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨- المحاسبة عن الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة ٢٠١١)

يقوم المعيار بتعريف 'التأثير الملموس' وتقديم إرشاد حول كيفية تطبيق طريقة حقوق الملكية المحاسبية (بما في ذلك استثناءات من تطبيق طريقة حقوق الملكية في بعض الحالات). كما يقوم بشرح كيفية اختبار انخفاض القيمة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

يعدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- تبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى لبيان الكيفية التي سيقوم بها معدي البيانات المالية للمرة الأولى بمحاسبة قروض الحكومة بأسعار أقل من سعر الفائدة السوقية عند الانتقال إلى استخدام المعايير الدولية للتقارير المالية. كما تبين هذه التعديلات متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية لمعدي البيانات المالية الحاليين فيما يتعلق بتطبيق التعديلات التي تم إجراؤها على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٠ محاسبة المنح الحكومية والإفصاح عن المعونات الحكومية فيما يتعلق بمحاسبة القروض الحكومية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- تبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى المتعلقة بمحاسبة قروض الحكومة بأسعار أقل من سعر الفائدة السوقية

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمعنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (بتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها ولكن لا تؤثر على البيانات المالية الموحدة (بتبع)

ملخص بالمتطلبات

يقوم المعيار بتعديل متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات - التي تستلزم الحصول على معلومات حول جميع الأدوات المالية المعترف بها التي يتم تسويتها وفقاً للفقرة ٤٢ من المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض.

يقوم المعيار بتحديد مبادئ السيطرة، وكيفية تعريف فيما إذا كان مستثمر ما يقوم بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وبالتالي، ينبغي القيام بتوحيد الشركة المستثمر فيها، وبيان مبادئ إعداد البيانات المالية الموحدة.

يقدم المعيار نموذج فردي للتوحيد لجميع المنشآت استناداً إلى السيطرة، بغض النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها (بمعنى، سواء كانت المنشأة مسيطرة عليها من خلال حقوق التصويت للمستثمرين أو من خلال الترتيبات التعاقدية الأخرى كما هو شائع في المنشآت لأغراض خاصة).

يحل هذا المعيار مكان المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ الحصص في مشاريع مشتركة. يستلزم هذا المعيار بأن يقوم الطرف في ترتيب مشترك بتحديد نوع الترتيب المشترك المرتبط به من خلال تقييم حقوقه والتزاماته ومن ثم احتساب تلك الحقوق والالتزامات وفقاً لنوع الترتيب المشترك.

يستلزم هذا المعيار تقديم إفصاح شامل حول المعلومات التي يمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم الطبيعة، المخاطر ذات العلاقة، الحصص في منشآت أخرى وتأثيرات تلك الحصص على مركزها المالي وأدائها المالي والتدفقات النقدية.

تقوم هذه التعديلات السنوية بإجراء تعديلات على المعايير التالية:
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١- السماح بالتطبيق المتكرر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١، تكاليف الإقتراض على بعض الموجودات المؤهلة، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١- توضيح متطلبات معلومات المقارنة، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦- تصنيف صيانة المعدات، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢- توضيح ضرورة أن يتم احتساب الأثر الضريبي للتوزيع لمالكي أدوات حقوق الملكية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضريبة الدخل، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤- توضيح إعداد التقارير المرحلية لمعلومات القطاعات لمجموع الموجودات لتعزيز التوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ القطاعات التشغيلية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧- الأدوات المالية- الإفصاحات- المتعلقة بمقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ - الترتيبات المشتركة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى

التحسينات السنوية ٢٠٠٩ - ٢٠١١ تشمل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١، ومعايير المحاسبة الدولية أرقام ١، ١٦، ٣٢ و ٣٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (بتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها ولكن لا تؤثر على البيانات المالية الموحدة (بتبع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	ملخص بالمتطلبات
تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٠- تكاليف الفصل في عملية إنتاج المعادن	يوضح التفسير متطلبات محاسبة تكاليف الفصل المرتبطة بإزالة النفايات في عمليات إنتاج المعادن، بما في ذلك متى ينبغي الاعتراف بتكاليف الفصل كأصل، كيفية الاعتراف المبني بالأصل والقياس اللاحق.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية	تتطلب التعديلات تصنيف بنود الدخل الشامل الآخر في فئتين ضمن قسم الإيرادات الشاملة الأخرى: (أ) البنود التي لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة و (ب) البنود التي يمكن تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة عندما يتم استيفاء شروط معينة. تم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، وبالتالي تم تعديل عرض بنود الدخل الشامل الآخر لعكس التغييرات. بالإضافة إلى تغييرات العرض المذكورة أعلاه، إن تطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لم ينتج عنه أي تأثير على الربح أو الخسارة، الدخل الشامل الآخر ومجموع الدخل الشامل.
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى المتعلقة بمتطلبات عرض معلومات المقارنة	تقدم التعديلات إعفاء انتقالي إضافي وذلك من خلال الحد من متطلبات تقديم معلومات مقارنة معدلة لتصبح لفترة المقارنة السابقة فقط. كما تقوم التعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ بالحد من المتطلب المتعلق بتقديم معلومات مقارنة عن الفترات السابقة لفترة السابقة المباشرة.

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية المصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢/الأدوات المالية: العرض المتعلقة بمقاصة الموجودات والمطلوبات المالية	١ يناير ٢٠١٤
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠/البيانات المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢/الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧/البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بمنشآت الاستثمار والإعفاء من توحيد شركات تابعة محددة	١ يناير ٢٠١٤
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦/إنخفاض قيمة الموجودات المتعلقة بإفصاحات المبالغ الغالبة للتخصيص للموجودات غير المالية	١ يناير ٢٠١٤
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩/الأدوات المالية: الإعراف والقياس المتعلقة باستبدال المشتقات واستمرارية محاسبة التحوط	١ يناير ٢٠١٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تطبقها حتى الآن (يتبع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد (يتبع)

يمرر تطبيقها للفترات
السنية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠١٤	تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ للضرائب
١ يوليو ٢٠١٤	التحسينات السنوية ٢٠١٠ - ٢٠١٢ التي تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ٢، ٣، ٨، ١٣ ومعايير المحاسبة الدولية أرقام ١٦، ٢٤ و ٣٨
١ يوليو ٢٠١٤	التحسينات السنوية ٢٠١١ - ٢٠١٣ التي تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١، ٣، ١٣ والمعايير المحاسبية الدولية رقم ٤٠
١ يوليو ٢٠١٤	التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين المتعلق بخطط المزايا المعرفة ومساهمات الموظفين
لن يتم تطبيقه قبل الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)
عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات - المتعلق بالانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (أو عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى)
١ يناير ٢٠١٦	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٤ الحسابات المؤجلة التنظيمية

تتوقع الإدارة أن اعتماد هذه المعايير في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولية.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١/٣ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

٢/٣ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية وبعض الأدوات المالية. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبينة أدناه.

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، فإن الدرهم الإماراتي (الدرهم) هو العملة السائدة وعملة العرض للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد

إن البيانات المالية الموحدة تتضمن البيانات المالية للشركة والمنشآت (بما في ذلك المنشآت المنظمة) الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

إن توحيد الشركة التابعة يبدأ عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمعنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	مكان التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
تطوير وبيع وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.
تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.
تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.
تطوير وبيع وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.
الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم الخدمات الترفيهية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	أكاديميات الدار ذ.م.م.
الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم خدمات إدارة المرئق	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الدار لإدارة المرئق ذ.م.م.
امتلاك وإدارة وتطوير المباني	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.
الإشراف على الحدائق الترفيهية وإدارتها وتشغيلها	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	فرح لإدارة الحدائق الترفيهية ذ.م.م.*
الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم خدمات الفنادق والضيافة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والألعاب البحرية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	مراسي الدار ذ.م.م.
تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	مركز التجارة العالمي في أبوظبي ذ.م.م.
تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	شركة جزيرة ناريل للتطوير ذ.م.م.
امتلاك وتطوير وإدارة المراسي والأنشطة المرتبطة بها	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	مرسى ياس ذ.م.م.
إدارة اليخوت والرياضات البحرية	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	نادي ياس لليخوت ذ.م.م.
امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	فندق ياس ذ.م.م.
امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	ياس لينكس ذ.م.م.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	مكان التأسيس	النشاط الأساسي
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
أبراج البوابة شمس أبوظبي ذ.م.م.**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير أبراج البوابة
شركة صروح أبوظبي العقارية ذ.م.م.**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	العمل كمضارب وفقاً لهيكل إصدار صكوك
شركة صروح الدولية المحدودة**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة لعنشات أجنبية
صروح للتطوير الدولي المحدودة**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
صروح المغرب الدولي المحدودة**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
جزيرة اللؤلؤ لتطوير المشاريع ذ.م.م.**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
تلال نيرا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.**	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.**	٩١,٤%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح مديرة للعقارات ذ.م.م.**	٩١,٤%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي ش.م.م.**	٨٠%	مصر	الاستثمار في النشاط السياحي
خدمة ذ.م.م.**	٦٠%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.**	٦٠%	الإمارات العربية المتحدة	أعمال الهندسة والإشاعات العامة

* تم بيعها خلال السنة
** شركات تابعة تم الاستحواذ عليها من خلال اندماج الأعمال (إيضاح ٢٧)

٤/٣ اندماج الأعمال

تتم محاسبة عمليات شراء شركات تابعة باستخدام طريقة الشراء المحاسبي. يتم قياس تكلفة اندماج الأعمال بإجمالي القيم العادلة (كما في تاريخ المبادلة) للموجودات المعطاة والمطلوبات المتكيدة أو المتحملة وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل الميظرة على الشركة المشتراة، بالإضافة إلى أية تكاليف مباشرة متعلقة باندماج الأعمال. إن الأصول المحددة والمطلوبات المتحملة والالتزامات المحتملة للجهة المشتراة والتي تتوافق مع شروط الاعتراف المنصوص عليها ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) 'اندماج الأعمال' يتم الاعتراف بها بقيمتها العادلة بتاريخ الشراء باستثناء الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كموجودات محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٥) 'موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع وعمليات متوقفة' والتي يتم الاعتراف بها بقيمتها العادلة ناقص تكلفة البيع.

إن الشهرة الناتجة عن الشراء يتم تسجيلها كأصل وقياسها مبدئياً بالتكلفة والتي تمثل زيادة التكلفة لاندماج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات والمطلوبات المحتملة والتي تم تسجيلها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمسلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (بتبع)

٤/٣ اندماج الأعمال (بتبع)

إن حقوق الملكية غير المسيطرة والتي هي حصة ملكية حالية وتخول مالكيها إلى حصة تناسبية من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها بشكل أولي إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للملكية غير المسيطرة من المبالغ المعترف بها لصادفي الموجودات المحددة في المنشأة المشتراة.

عندما يتم دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق الملكية المحفوظ بها سابقاً في المنشأة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ التملك (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بما ينتج من ربح أو خسارة، إن وجد، في الربح أو الخسارة. إن المبالغ الناشئة عن الملكية في المنشأة المشتراة قبل تاريخ التملك والتي سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الملكية.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال مع نهاية فترة إعداد التقرير التي حدث فيها الاندماج، تسجل المجموعة المبالغ المؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. ويتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ التملك، إذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

٥/٣ الإستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يتم دمجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحفوظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إن الزيادة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروع المشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك) يتم الاعتراف بها فقط إلى الحد الذي يكون فيه على المجموعة التزامات قانونية أو استدالية أو قامت بإجراء دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بإجراء معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم حذف الأرباح والخسائر ضمن حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٢ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٦/٣ استثمار في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تتشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف منكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

٧/٣ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد في بيان الدخل الموحد بالقيمة العادلة للبدل المقبوض أو المستحق كما يلي:

بيع العقارات

يتم الاعتراف بإيراد بيع العقارات عند الوفاء بكافة الشروط التالية:

- قيام المجموعة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية العقار الهامة إلى المشتري؛
- عدم احتفاظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادةً بالملكية ولا بالسيطرة الفعالة على العقار المباع؛
- إمكانية قياس قيمة الإيراد بصورة موثوقة؛
- من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة؛ و
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو التي سيتم تكبدها المتعلقة في المعاملة بصورة موثوقة.

عقود المقاولات

عندما يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف بالإستناد إلى درجة إتمام العقد بنهاية فترة التقرير والتي يتم قياسها بنسبة تكاليف العقد المنكبدة على العمل المنجز حتى تاريخه إلى مجموع تكاليف العقد المقدرة، باستثناء عندما لا يكون ذلك واضحاً في مرحلة الإتمام. يتم إدراج التغييرات في أعمال العقد والمطالبات والحوافز إلى الحد الذي تم الإتفاق عليه مع العميل ويمكن قياسها بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ منخصص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٧/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

عقود المقاولات (يتبع)

إن التغييرات في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الإيرادات والمصاريف يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الفترة التي حصل خلالها التغيير.

عندما لا يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق يتم الاعتراف بإيرادات العقود إلى حد التكاليف المتكبدة والتي من المحتمل إستردادها. يتم الاعتراف بتكاليف العقود كمصاريف في الفترة التي تم فيها تكبد تلك المصاريف.

عندما يكون من المحتمل أن يزيد مجموع مصاريف العقد عن مجموع إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة كمصاريف مباشرة.

تشمل تكاليف العقد جميع التكاليف المباشرة من عمالة و مواد واستهلاكات معنكات وألات ومعدات وتكاليف مقاولين الباطن بالإضافة الي نسبة ملائمة من مصاريف المقاولات غير المباشرة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة موزعة على مقاولات الإنشاء قيد التنفيذ خلال السنة.

عندما تزيد تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها عن الفوائير المرحلية الصادرة، يتم إظهار الفائض كمبالغ مستحقة من العملاء عن أعمال مقاولات. فيما يتعلق بالمقاولات حيث تزيد الفوائير المرحلية الصادرة عن تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كمبالغ مستحقة للعملاء عن أعمال مقاولات. إن المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال يتم إدراجها في بيان المركز المالي، كالتزام، كدفعات مقدمة مستلمة. إن المبالغ التي تم إصدار فوائير بها لقاء العمل المنجز ولكن لم يقوم العميل بدفعها حتى الآن يتم إدراجها في بيان المركز المالي ضمن نهم مدينة تجارية وأخرى.

دخل من الاستثمارات العقارية

دخل التأجير

إن سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بإيرادات عقود الإيجار التشغيلية مبينة في إيضاح ٨/٣ أدناه.

رسوم الخدمات والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجرين

إن الدخل الناتج من المصاريف المعاد تحميلها إلى المستأجرين يتم الاعتراف به في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصاريف حسب الاتفاق التعاقددي. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات بالإجمالي متضمنة تكلفة الإيراد المتعلق بها في الإيرادات حيث تتخذ المجموعة صفة الموكل الرئيسي في هذا الشأن.

دخل من فنادق

يشتمل الدخل من الفنادق على إيرادات الغرف والطعام والشرب وغيرها من الخدمات المقدمة ذات العلاقة، ويتم الاعتراف به عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

دخل من مشاريع ترفيهية

يضم الدخل من المشاريع الترفيهية إيرادات البضائع المبيعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الغولف، ويتم الاعتراف به عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٧/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

دخل من مدارس

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كدخل عند استلامها، ويتم الاعتراف برسوم التدريس على أساس شهري على مدى فترة التدريس، ويتم إدراج رسوم التدريس التي يتم استلامها مقدماً كدخل مؤجل.

إيرادات أنصبة الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات أنصبة الأرباح عندما ينشأ الحق للمجموعة في استلام الدفعات التي تم إنشاؤها.

دخل الفوائد

يستحق دخل الفوائد على أساس الفترة الزمنية بالرجوع إلى أصل الوديعة القائمة وسعر الفائدة الفعلي المتعلق بها.

٨/٣ التأجير

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار المخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كمعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمؤجر

يتم قيد المبالغ المستحقة على المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كنتم مدينة بقيمة صافي الاستثمار للمجموعة في عقود الإيجارات. يتم توزيع إيراد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على رصيد صافي استثمار المجموعة القائم خلال فترة الإيجار.

يتم تحقيق إيراد الإيجار من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت بناءً على فترة عقد الإيجار المتعلق بها. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتعلقة بالتفاوض وإعداد عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر بحيث يتم الاعتراف بها وفقاً لقاعدة القسط الثابت وعلى أساس فترة التأجير.

المجموعة كمستأجر

إن الموجودات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي يتم تسجيلها مبدئياً كموجودات للمجموعة بالقيمة العادلة بتاريخ بداية عقد الإيجار أو إذا كانت أقل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. يتم إدراج قيمة المطلوبات المقابلة للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كالتزامات بموجب عقود إيجار تمويلية.

ويتم توزيع مدفوعات الإيجار ما بين التكاليف المالية وتوزيع للمبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار التمويلي بهدف تحقيق سعر فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل التكاليف المالية مباشرة إلى الربح أو الخسارة إلا إذا كانت متعلقة بصورة مباشرة بموجودات مؤجلة وفي هذه الحالة يتم رسالتها بموجب السياسة العامة للمجموعة بتكلفة الاقتراض (المبينة في الإيضاح ١٠/٣ أدناه).

يتم الاعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصرف وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها، إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر. تدرج الإيجارات المحتملة النائمة بموجب عقود الإيجارات التشغيلية كمصرف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

في حال تم استلام حوافز الإيجار للدخول في الإيجارات التشغيلية يتم إدراج هذه الحوافز كمطلوبات. يتم الاعتراف بإجمالي منافع الحوافز كتخفيض لتكلفة التأجير وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٩/٣ عملات أجنبية

تسجل المعاملات بعملات غير درهم الإمارات (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. وفي نهاية كل فترة تقرير يتم إعادة تحويل البنود النقدية الناشئة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. إن البنود غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والناشئة بعملات أجنبية يتم إعادة تحويلها بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم تحويلها.

١٠/٣ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى شراء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب حتماً فترة جوهرية من الوقت لتكون جاهزة للاستعمال المقرر أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكاليف هذه الأصول إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للاستعمال المقرر أو بيعها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المتحقق من الاستثمار المؤقت لمبلغ الاقتراض الخاص إلى حين إنفاقه على الأصل المؤهل من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١١/٣ ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على للمصاريف المنسوبة بشكل مباشر إلى امتلاك الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل حسبما يكون ملائماً فقط عندما يكون من المحتمل أن ينتج للمجموعة فولد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبنود المعني ويكون بالإمكان قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

يتم احتساب الاستهلاك لتتوزل تكلفة الأصول إلى قيمهم المتبقية وفقاً لقاعدة التوسط الثابت وعلى أساس العمر الإنتاجي للموجودات الموضحة كما يلي:

صناعات	مياني
٢٠ - ٣٠	سكن عمال
٥	أثاث وتركيبات
٥	معدات مكتبية
٣ - ٥	أجهزة الحاسب الآلي
٣	سيارات
٤	تحسينات على العين المؤجرة
٣ - ٤	

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر .

يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية على فترة أعمارها الإنتاجية المتوقعة أو مدة العند ذو العلاقة، أيهما أقصر .

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية التقديرية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغيير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته الممكن استردادها.

إن الربح أو الخسارة الناتجة من استبعاد أو تقاعد أحد الممتلكات والآلات والمعدات يتم تحديدها كالفارق بين عوائد البيع والقيمة المدرجة للأصل ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

١٢/٣ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

إن العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد والإدارة أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم يتم تحديدها بعد، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض مدرجة. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة العائدة إلى تصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقرر، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن ممتلكات والآلات ومعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

١٣/٣ استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على إيرادات إيجار و/أو زيادة في قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمار عقاري.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، أما العقارات قيد التطوير فيتم قياسها مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. وبعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن أرباح أو خسائر الفترة التي تحصل خلالها.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

١٤/٣ موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمها المدرجة بشكل أساسي من خلال معاملة بيع عوضاً عن الاستخدام المتواصل. يعتبر هذا الشرط مستوفى فقط عندما يكون البيع محتمل الحدوث إلى حد كبير وعندما تكون الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات الاستبعاد) متاحة للبيع الفوري في حالتها الراهنة. يجب أن تكون الإدارة ملتزمة بعملية البيع التي يجب أن تكون متوقعة لكي تتأهل للاعتراف بها كعملية بيع مكتملة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

إن الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع يتم قياسها بقيمتها المدرجة السابقة وبالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

١٥/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٦/٣ المخزون

يشتمل المخزون على العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، وتشتمل على تكاليف الإنشاء/التملك وغيرها من التكاليف المتكبدة لجعل المخزون في مكانه وحالته الحالية. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

١٧/٣ موجودات غير ملموسة

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة المشتراة بشكل منفصل بالتكلفة بعد تنزيل الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة. ويتم تحميل الإطفاء وفقاً لقاعدة القسط الثابت على أساس الأعمار التقديرية. تتم مراجعة الأعمار التقديرية بنهاية كل فترة تقرير سنوية ويتم إدراج أية تغييرات في التقديرات بأثر مستقبلي.

برامج الحاسب الآلي

تتم رسمة التراخيص الخاصة ببرامج الحاسب الآلي المكتتاة على أساس التكاليف المتكبدة لاقتناء برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها موضع الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية التقديرية بطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

التراخيص

يتم تسجيل التراخيص المكتتاة بالتكلفة التاريخية. لدى التراخيص عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء وفقاً لقاعدة القسط الثابت لتنزيل تكلفة التراخيص على أساس العمر الإنتاجي المقدر.

١٨/٣ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة باستثناء الشهرة

تعمل المجموعة في نهاية فترة كل تقرير على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد فردية، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية لأموال والمخاطر الخاصة بالأصل.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كإنخفاض إعادة التقييم.

في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم إدراجه بمبلغ إعادة التقييم وفي هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٩/٣ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام قانوني أو متوقع ناشئ عن أحداث سابقة من المحتمل أن تدفقاً للموارد سيكون مطلوباً لتسديد الالتزام ويمكن تقدير تكلفتها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة تسديدها لتسوية الالتزام في نهاية كل فترة تقرير باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

عندما يكون من المتوقع استرداد من طرف ثالث بعض أو جميع المنافع الاقتصادية اللازمة لتسوية أحد المخصصات، يتم إدراج الذمة المدينة كأصل إذا أصبح من المؤكد بالفعل أنه سيتم استلام التعويض وإذا كان من الممكن قياس قيمة الذمة المدينة بشكل موثوق.

عقود مقلدة بالالتزامات

إن الالتزامات الحالية القائمة بموجب عقود مقلدة بالالتزامات يتم إدراجها وقياسها كمخصصات. يعتبر العقد المقلد بالالتزامات موجوداً حيثما وجد لدى المجموعة عقد تتخطى فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات التعاقدية المنافع الاقتصادية المتوقعة تحقيقها بموجب ذلك العقد.

٢٠/٣ مكافآت الموظفين

يتم عمل استحقاق للالتزامات المقدرة لاستحقاقات الموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر بناءً على الخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم أيضاً عمل مخصص بكافأة مبالغ مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترات خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج الاستحقاق المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر تحت بند مطلوبات متداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة تحت بند مطلوبات غير متداولة.

أما بخصوص الموظفين المواطنين، تقوم الشركة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في الربح أو الخسارة خلال فترة الخدمة للموظفين.

٢١/٣ منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بأن المجموعة ستلتزم بالشروط المرتبطة بها وبأنه سيتم استلام هذه المنح.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الأرباح أو الخسائر على نحو منهجي على الفترات التي تقوم المجموعة خلالها بالاعتراف بالتكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير متداولة يتم الاعتراف بها كإيرادات مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر على أساس منهجي ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (بتبع)

٢١/٣ منح حكومية (بتبع)

إن المنح الحكومية التي تكون مستحقة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها أو لغرض توفير دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة يتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم التعامل مع منفعة القرض الحكومي الذي يحمل سعر فائدة أقل من سعر السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها بالتقريب المبلغ المستلم والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إظهار الأراضي الممنوحة من قبل حكومة أبوظبي بالقيمة الاسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلام الأراضي وأن المجموعة ملتزم بالشروط الملحقة بذلك حسبما يكون ملائماً.

٢٢/٣ الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: 'موجودات مالية متاحة للبيع' و 'قروض ومدفوعات'. يعتمد التصنيف على طبيعة والهدف من الموجودات المالية ويتم تحديد التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. يشمل 'قروض ومدفوعات' على النقد والأرصدة البنكية وذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وقروض ودفعات مقننة لأطراف ثالثة.

النقد ومرادفات النقد

يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد في الصندوق والإيداعات المحتفظ بها لدى البنوك (باستثناء الإيداعات المحتفظ بها بموجب رهن عقاري) التي تستحق أصلاً في فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

موجودات مالية متاحة للبيع

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بالاستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث أن شراء أو بيع الاستثمارات خاضع لبند العقد التي تتطلب تسليم الاستثمارات ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعني، وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المتعلقة المباشرة.

يتم قياس الاستثمارات المالية المتاحة للبيع بتاريخ التقارير الملحقة بالقيمة العادلة إلا في حال عدم القدرة على احتساب القيمة العادلة بشكل موثوق. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة كدخل شامل آخر وتتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات في حقوق الملكية، باستثناء خسائر الانخفاض، والفائدة المحتملة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية على الموجودات النقدية، والتي يتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر.

حيثما يتم استبعاد الاستثمار المتاحة للبيع أو يتقرر تخفيض قيمتها، وفي ذلك الوقت يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر.

تسجل أنصبة الأرباح لأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في الأرباح والخسائر عندما ينشأ حق المجموعة باستلام أنصبة الأرباح.

قروض ومدفوعات

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة ولا يتم تداولها في سوق نشطة أو محددة. يتم قياس القروض والمدفوعات بالكلفة المطلقة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بدخل الفوائد باستخدام سعر الفائدة الفعلي باستثناء الأرصدة المدينة قصيرة الأجل حيث يكون الاعتراف بالفائدة غير مادي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٢/٣ الموجودات المالية (يتبع)

تخفيض قيمة الموجودات المالية

في نهاية كل فترة تقرير، يتم مراجعة الموجودات المالية لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. تعتبر الموجودات المالية منخفضة عندما يتوفر دليل موضوعي، يستند على حدث في الماضي، بأن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار قد تأثرت.

بالنسبة للأسم غير المدرجة والمصنفة كمتاحة للبيع بالتكلفة، فإن الدليل الموضوعي لانخفاض القيمة يمكن أن يشمل على ما يلي:

- صعوبات مالية هامة يواجهها المصدر أو الطرف المقابل؛ أو
- تخلف أو تأخر في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية؛ أو
- من المحتمل أن المقرض سوف يواجه إفلاساً أو إعادة هيكلة مالية.

أما بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فدياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للمجموعة فيما يخص تحصيل الدفعات، وزيادة في عدد الدفعات المتأخرة في المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة، كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية الوطنية أو المحلية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة.

أما بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن مبلغ انخفاض القيمة هو الفرق بين قيمة الأصل المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة بموجب سعر الفائدة الفعلي الأساسي للأصل المالي.

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال استعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحويل يتم عندها إعدام مبلغ الذمة في حساب المخصصات. إن التحصيلات اللاحقة للمبالغ المحذوفة مسبقاً يتم إضافتها مقابل حساب المخصصات. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في الأرباح أو الخسائر.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، في حال تدنى مبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة في فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط التدني بشكل موضوعي بحدث تم بعد الاعتراف بالانخفاض بالقيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً من خلال الأرباح أو الخسائر على ألا تتجاوز القيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ عكس الانخفاض بالقيمة المبلغ الذي كانت ستؤول إليه التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض بالقيمة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً في الأرباح أو الخسائر. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تحول المجموعة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول، فإن المجموعة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به التي قد يجب على المجموعة دفعها. أما في حالة احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المالي المحول، فإن المجموعة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٣/٣ المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية بما يتماشى مع جوهر الترتيب التعاقدى.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المنتظمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار المباشرة.

أدوات مركبة

يتم تصنيف الأجزاء المكونة للأدوات المركبة التي أصدرتها المجموعة بشكل منفصل كمطلوبات مالية وحقوق ملكية حسب جوهر الترتيب التعاقدى. في تاريخ الإصدار، يتم تقدير القيمة العادلة لعنصر المطلوبات باستعمال سعر الفائدة السائد في السوق لأداة مشابهة غير قابلة للتحويل. يتم قيد هذا المبلغ كمطلوبات على أساس التكلفة المطفأة واستعمال طريقة سعر الفائدة الفعلي إلى أن يتم إبطاله من خلال التحويل أو عند تاريخ استحقاق الأداة. يتم تحديد عنصر حقوق الملكية من خلال انقطاع مبلغ عنصر المطلوبات من القيمة العادلة لمجمل الأداة المركبة. يتم الاعتراف بهذا العنصر وإدراجه في حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه لاحقاً.

مطلوبات مالية أخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى بما فيها القروض، مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة.

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ويتم الاعتراف بمصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي، باستثناء الذمم الدائنة قصيرة الأجل عندما يكون الاعتراف بالفائدة غير مادي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم فعلياً الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة في إطار العمر الزمني المتوقع للالتزام المالي أو فترة أقصر، إذا كان ذلك مناسباً.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما و فقط عندما يتم استيفاء الالتزام التعاقدى للمجموعة أو إلغاؤه أو انتهاء مدته.

٢٤/٣ أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بالدخول في أدوات مالية مشتقة بما فيها عقود مقايضة سعر الفائدة وذلك لإدارة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة.

يتم قياس الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة وذلك بتاريخ الدخول في عقد الأداة المشتقة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم إدراج جميع المشتقات بالقيمة العادلة كموجودات عندما تكون القيم العادلة مرجبة، وكمطلوبات عندما تكون القيم العادلة سالبة. يتم تصنيف المشتقات كموجودات غير متداولة أو مطلوبات غير متداولة إذا كانت المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المشتقة أكثر من ١٢ شهراً وكان من غير المتوقع تحقيقها أو تسديدها خلال ١٢ شهراً. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو مطلوبات متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمسلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٤/٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

تقدر القيم العادلة للمشتقات بواسطة مقيمين مستقلين بالرجوع إلى أسعار سوقية مدرجة، ونماذج تدفقات نقدية مخصصة، ونماذج تسعير معترف بها حسبما يكون ملائماً.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة غير المؤهلة لمحاسبة التحوط في الأرباح أو الخسائر عند حدوثها. يتم تصنيف الأدوات المالية المشتقة غير المؤهلة لمحاسبة التحوط كمشتقات محتفظ بها للتداول.

لغرض محاسبة التحوط، تقوم المجموعة بتصنيف مشتقات معينة إلى فئتي تحوط: (أ) تحوط القيمة العادلة والذي يتحوط التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج، و (ب) تحوط التدفقات النقدية والذي يتحوط التعرض لتقلب التدفقات النقدية المتعلقة إما بخطر معين مرتبط بأصل أو التزام مدرج أو بعملية متوقع حدوثها بشكل كبير سوف تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج.

محاسبة التحوط

من أجل التأهل لمحاسبة التحوط، يجب أن يكون من المتوقع أن التحوط فعال للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة التحوط يجب أن توازن بشكل فعال التغيرات المقابلة في البند المتحوط له وأن يكون من الممكن قياس الفعالية بشكل موثوق. عند بدء علاقة التحوط، تقوم المنشأة بتوثيق أهداف إدارة المخاطر وأستراتيجيتها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة بما في ذلك تحديد أداة التحوط، والبند المتحوط له ذر العلاقة، وطبيعة المخاطرة المتحوط لها، وكيفية قيام المجموعة بتقييم فعالية علاقة التحوط. ولاحقاً، يجب تقييم التحوط وتحديد ما إذا كان يشكل تحوط فعال على نحو مستمر.

يعرض الإيضاح ٥/٣٥ (ب) تفاصيل القيم العادلة للأدوات المشتقة المستعملة لأغراض التحوط. تم ذكر تفاصيل التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

تحوطات القيمة العادلة

إن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كأدوات تحوط للقيمة العادلة يتم قيدها مباشرة في الأرباح أو الخسائر بالإضافة لأي تغيرات في القيمة العادلة للبند المتحوط له والتي تخص المخاطر المتحوط لها.

يتوقف استخدام محاسبة التحوط عند إبطال علاقة التحوط، أو انتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغائها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. يتم إطفاء التعديل على القيمة المدرجة للبند المتحوط له الناتج من الخطر المتحوط له في حساب الأرباح أو الخسائر ابتداءً من ذلك التاريخ.

التحوط للتدفقات النقدية

إن الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كتحوط للتدفقات النقدية يتم إدراجه في الدخل الشامل الآخر. إن الربح أو الخسارة المتعلق بالجزء غير الفعال يتم الاعتراف به مباشرة في الأرباح أو الخسائر.

إن المبالغ التي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر وتراكمت في احتياطي التحوط في حقوق الملكية يتم إعادة تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالبند المتحوط له في الأرباح أو الخسائر. إلا أنه حين ينتج عن المعاملة المتوقعة المتحوط لها اعتراف بأصول غير مالية أو بمطلوبات غير مالية، يتم تحويل الأرباح والخسائر التي تراكمت سابقاً في حقوق الملكية وإدخالها في القياس الأولي لتكلفة الأصول أو المطلوبات.

يتم قياس عقود تحديد السعر الأقصى للفائدة بالقيمة العادلة مع إدراج تغيرات القيمة الزمنية في نفس بند الأرباح أو الخسائر المدرج فيه البند المتحوط له. ويتم إدراج تغيرات القيم الحقيقية في الدخل الشامل الآخر وتتراكم في احتياطي التحوط في حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٤/٣ أدوات مالية مشتقة (يتبع)

التحوط للتدفقات النقدية (يتبع)

يتوقف استخدام محاسبة التحوط عند إبطال علاقة التحوط من قبل المجموعة، عند انتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغاؤها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. إن أي ربح أو خسارة متراكمة ضمن حقوق الملكية في ذلك الوقت تبقى ضمن حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها حينما يتم الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في الأرباح أو الخسائر. وعندما لا يعود من المتوقع حدوث المعاملة المتوقعة المتحوط لها فإن الربح أو الخسارة المتراكمة والتي قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية يتم الاعتراف بها مباشرة في الأرباح أو الخسائر.

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

خلال تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح ٣، قامت الإدارة باتخاذ أحكام، وتقديرات، وافتراضات معينة ليست جلية للوضوح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات على نحو مستمر. يتم إدراج مراجعة التقديرات المحاسبية في فترة المراجعة التي تمت فيها مراجعة التقدير في حال كان تأثير المراجعة يقتصر على تلك الفترة وحسب، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية في حال كان تأثير المراجعة يشمل الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

١/٤ الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

إن الأحكام والتقديرات الحساسة التي تتخذها الإدارة، والتي تمثل مخاطرة حساسة يمكن أن يؤدي إلى حدوث تعديل جوهري للقيم المدرجة للأصول والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي:

تصنيف الإيجارات

دخلت المجموعة كمؤجر في ترتيبات إيجار طويل الأجل لقطع أراضي مع منشآت من خارج دول مجلس التعاون الخليجي حيث أن فترة الإيجار صالحة لمدة ٩٩ سنة تجدد بناءً على خيار المستأجر لمدة غير محددة.

قامت إدارة المجموعة خلال عملية تحديد ما إذا كانت هذه الترتيبات تمثل عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلي باتخاذ عدة أحكام. عند اتخاذ أحكامها، أخذت إدارة المجموعة بعين الاعتبار شروط عقود الإيجار ومتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار بما في ذلك أساس الاستنتاجات حول المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والإرشادات المتعلقة به كي تحدد ما إذا كانت المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأرض بحسب شروط عقد الإيجار قد تحولت إلى المستأجرين بالرغم من عدم تحويل سند الملكية. قامت المجموعة بتقييم تحويل المخاطر والمنافع قبل وبعد الدخول في ترتيبات الإيجار، كما أنها حصلت على رأي قانوني من مستشارين قانونيين مستقلين. حددت الإدارة أنه وبموجب ترتيبات الإيجار المذكورة أعلاه، حولت المجموعة بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية إلى المستأجرين مع قدرة المستأجرين فعلياً على ممارسة كافة الحقوق على قطع الأراضي بشكل أحادي الجانب. وبالتالي فإن الإدارة مقتنعة بأن هذه الترتيبات تمثل عقود إيجار تمويلي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف الممتلكات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لمثل تلك الأحكام للتمكن من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمار عقاري، ممتلكات وآلات ومعدات وأر عقار محتفظ به لإعادة بيعه. وضعت المجموعة معايير معينة حتى تستطيع الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ أحكامها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تحديد التاريخ الفعلي للدمج

يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بتحديد التاريخ الفعلي للاستحواذ ضمن اندماج الأعمال، من بين أشياء أخرى، التاريخ الذي تم فيه تلبية جميع الشروط والمواصفات اللازمة بشكل جوهري.

قررت الإدارة بأن تاريخ ١٥ مايو ٢٠١٣ هو التاريخ الذي تم فيه تلبية جميع الشروط الهامة المرتبطة بالدمج بشكل جوهري. وعليه، استنتجت الإدارة بأن تاريخ الاستحواذ الفعلي هو ١٥ مايو ٢٠١٣. وبناءً على ذلك، تم قياس القيمة العادلة لصادفي موجودات صروح أيضاً في ذلك التاريخ وتم قياس الاعتبار بسعر حصة الدار في ذلك التاريخ (إيضاح ٣/٢٧).

٢/٤ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تتسبب في تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، يتم مناقشتها أدناه:

تقدير مجموع تكاليف عقود المقاولات

كما هو مبين في إيضاح ٣، عندما يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف بالاستناد إلى درجة إتمام العقد في نهاية فترة التقرير. وللحكم فيما إذا كان من الممكن تقدير نتيجة عقد المقاولات بشكل موثوق، اعتدلت الإدارة البنود التفصيلية لتحقيق الإيراد كما جاءت في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ عقود المقاولات. ولغرض تقدير نسبة إنجاز عقد، اعتمدت الإدارة على الإيرادات والتكاليف المقدرة المتعلقة بكل عقود المقاولات. عندما تشير التقديرات بأن مجموع تكاليف العقود سوف تتجاوز مجموع إيرادات العقود، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة كمصرف في الحال. اعتبرت الإدارة بأن التكاليف التي يتم تكبدها استناداً إلى التحليل والتوقعات بأعمال البناء سيتم تنفيذها.

القيمة العادلة لاستثمارات عقارية واستثمارات عقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية تقديرات مثل التنفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (يشتمل على أسعار البيع والإيجار وتنفقات والإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية، وتكلفة تمويل، الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي والمخاطر للمطور وربحيته المطلوبة. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتنفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات غير المؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (بتبع)

٢/٤ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (بتبع)

القيمة العادلة لاستثمارات عقارية واستثمارات عقارية قيد التطوير (بتبع)

إن التذبذب المستمر في النظام المالي العالمي وقطاع العقارات قد أدى إلى انخفاض كبير في حجم التعاملات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على ذلك، وفي سبيل تحديد تقديرات القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لجأ المقيمون إلى معلوماتهم السوقية وتقديرهم المهني، ولم يقتصر اعتمادهم في التقدير فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. في هذه الظروف، هنالك درجة أكبر من عدم التأكد عن تلك التي تتميز بها الأسواق الأكثر نشاطاً لتقدير القيم السوقية للاستثمارات العقارية. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

النطاق %

١٧-١٣

١١-٨

معدل العائد الداخلي المطلوب
عوائد الإيجار

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

تظهر العقارات المحفوظ بها لإعادة بيعها والعقارات المصنفة تحت أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات، وتكاليف الإكمال، والسلف المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على عروض خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، إن وجدت.

انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز لانخفاض في القيمة بالاستناد إلى تقييم التدفقات النقدية للوحدات الفردية المنتجة للنقد عندما يوجد ما يدل على تكبد هذه الموجودات لخسائر انخفاض. يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار المساندة بنهاية فترة التقرير، والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم خصمها بالجزء إلى مجموعة من أسعار الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تراجع الإدارة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات، والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير سنوية على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. وقد قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة

يرتكز تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة عادةً على معاملات السوق الحديثة بناءً على أسس تجارية بحتة، أو القيمة العادلة لأداة أخرى لكنها مطابقة لها بالجوهر، التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات شبيهة، أو غيرها من نماذج التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٢/٤ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

انخفاض استثمارات في/ مستحقات من مشاريع مشتركة وشركات زميلة

تراجع الإدارة استثماراتها في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. إن تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يستلزم من الإدارة أن تقوم بتقييم ربحية المنشأة المستثمر فيها، وسيولتها، وعجزها المالي، وقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستملاك وحتى المستقبل المنظور. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدرة والقيمة المدرجة للاستثمار و/ أو المبلغ المستحق كمصروف في الأرباح أو الخسائر. إن الإدارة مقتنعة بعدم وجود ضرورة لعمل مخصص انخفاض إضافي لاستثماراتها والشركات الزميلة (إيضاح ٨) والذمم المدينة من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح ٥/١٠) بما يزيد عن المبلغ المخصص بالفعل للاستثمار في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة (إيضاح ٨).

انخفاض في ذمم مدينة تجارية وأخرى

يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحويل من الذمم المدينة التجارية والأخرى عندما لا يكون من المحتمل تحصيل المبلغ كاملاً. إن تحديد ما إذا كانت الذمم المدينة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يستلزم من الإدارة أن تقوم بتقييم وضع الائتمان والسيولة للعملاء والجهات ذات العلاقة ومعدلات الاسترداد التاريخية الخاصة بهم، بما في ذلك مناقشة مع الدائرة القانونية ومراجعة البيئة الاقتصادية الحالية. إن الإدارة مقتنعة بعدم وجود ضرورة لعمل مخصص انخفاض إضافي للذمم المدينة التجارية والأخرى الخاصة بها بما يزيد على المبلغ المخصص أصلاً (إيضاح ١/١٠).

أدوات مالية مشتقة

إن القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة يتم الحصول عليها بشكل عام بالرجوع إلى أسعار السوق المشرقة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة، ونماذج التسعير المعترف بها، حسبما يكون ملائماً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

ممتلكات وآلات ومعدات	الرضي وبنايي	مساكن	الاثاث ومفاتيح	معدات مكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	سيارات	تأمين المجهزة	إصلاح رأسمالية	المجموع
هـ	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم
التكلفة									
١ يناير ٢٠١٣	٥,١٧٤,١٢٢	١,٤٩٣,١٤٤	٣٩٢,٧٥٣	٤٣,٩٩٩	٦٤,٧١٩	٤,٧٣٥	١١,٥٥١	٤٩٧,٦٨٣	٨,١٨١,٧٠٥
إجماليات	-	-	١٠	-	٧٩	-	-	٣٤,١٩٧	٣٤,٧٥٧
محول عند الاستمراء على شركة تابعة	١,٤٤٢	-	٩,٠٦١	-	-	-	١٠٥	-	٣,١٢٧
تحويلات، حسابي	١٣١,٥٦٨	٩,٣٣٠	١٠,٩١٦	٤,٠٣٨	٥,٧٢٠	١٩٩	-	(٥٧,٩٠٠)	١٠٣,٥٨٤
إجماليات	-	-	(٣٤)	-	-	(٣١٨)	-	-	(٢٥٢)
١ يناير ٢٠١٣	٥,٨٠٧,١٢٢	١,٥٠٢,٤٧٤	٤٠٥,٧٥٥	٤٧,٠٢٧	٧٠,٤٣٨	٤,٥٣٦	١١,٦٥٦	٤٧٤,٤٨٠	٨,٣٢٢,٥٨٨
إجماليات	١,٤٣٧	٢,٣٢٠	٩,٤٥١	٦,٣١٤	٣,٤٤١	٢,٣٣١	-	١٢,٢٢٣	٣٧,٤٢٧
مستوفزة من خلال الإنصاف الأصل	١٥٠,٨٤٥	-	١٥١,٢٥٢	١,١٣٥	٦,١٨٤	٧٧٠	١,٩٤٩	١,٥٨٦	٣٩٩,٠٠١
إجماليات	-	-	(٣٣,٣٠٠)	-	-	(١,٧٨١)	-	-	(٣٤,٠٨١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٥,٦٥٦,٤١٤	١,٥٠٤,٧٠٤	٥٣٩,١٥٨	٥٤,٤٨٦	٨٠,٨٩٣	٥,٣٢٩	١٣,٦٠٥	٤٨٨,٣٩٩	٨,٦٤٥,٩٥٥
استهلاك متراكم وأعطائ قديمة									
١ يناير ٢٠١٣	١,٢٨٨,٣٤٨	١,٣٥٨,٧٨٦	٢١٩,٨١٨	٢١,٠٧٣	٤٨,٦٥٧	٣,٤٧٦	٨,٦٢١	٤١٧,٣٨٠	٣,٣١٥,٣٥٩
محول خلال السنة	٧٢٧,٥٩١	١١,٠٧٣	٦٥,٣٠٩	١,٥٦٠	١٢,٦٩٣	١,٠٤١	١,٤٤١	-	٤٣٠,٢٩٨
محول عند الاستمراء على شركة تابعة	١,٥١٥	-	٣٧٦	-	٣٠	-	١,٥	-	١,٩٧٦
غشوة العنقاصي كريمة مخوف بها خلال السنة	٩٤٣,٩١٢	-	-	-	-	-	-	-	٩٤٣,٩١٢
إجماليات	-	-	(٧١)	-	-	(٣١٨)	-	-	(٣٢٩)
١ يناير ٢٠١٣	٢,٤٦١,٤١٦	١,٣٦٩,٥٤٩	٢٨٥,٤٢٣	٣١,٦٣٣	٦٢,٣٨٠	٣,١٩٩	١٠,٤٦٧	٤١٧,٣٨٠	٤,٦٩١,٣٥٦
محول خلال السنة	١٦٤,١٦٩	٧,٠٤٥١	٢٣,٩٢٣	٨,٥٣١	٥,٢٨٧	١,٠٩٥	٣١٤	-	٢١٣,٦١٩
مستوفزة من خلال الإنصاف الأصل	٥٦,٧٣٩	-	١١٦,٨٦٠	٨٨٠	٥,١١٠	٢٧٠	٧٣٣	-	١٨٠,٥٩٢
غشوة العنقاصي كريمة مخوف بها خلال السنة	٢٣٥,١٧٥	-	-	-	-	-	-	-	٢٣٥,١٧٥
إجماليات	-	-	(٣٠,٠٠٤)	-	-	(١,١٣٨)	-	-	(٣١,١٤٦)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢,٦٩٧,٤٩٩	١,٤٤٠,٠٠٠	٤٣١,٢٠٦	٤١,٠٤٤	٧٧,٥٧٧	٣,٩٦٦	١١,٤١٤	٤١٧,٣٨٠	٥,٣٨٩,١٤٦
التكلفة									
١ يناير ٢٠١٣	٢,٠٤١,٩١٥	٦٤,٧٠٤	١٠٢,٩٥٢	١٣,٤٤٢	٨,١١٦	٢,٤٧٠	٣,١٩٩	٩١,٠١٤	٣,٢٥٥,٨٠٩
إجماليات	٢٠,١٣	٣٢٤,٥٧٦	١٢,٠٣٣	١٥,٤٠٤	٨,٠٨٨	١,٣٨٧	١,١٨٩	٧,٢٠٠	٣,٦٣٦,٢٣٣

إن جميع ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع أعباء الاستهلاك للسنة كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٧٧	-	مشاريع قيد التطوير
-	٦,٢٢٢	تكاليف مبيعات
٤٢٩,٤٢١	٣٠٧,٤٤٧	مصاريف عمومية وإدارية
<u>٤٣٠,٣٩٨</u>	<u>٣١٣,٦٦٩</u>	

قامت المجموعة خلال السنة بمراجعة القيمة القابلة للتحقق لممتلكات وآلات ومعدات المجموعة. وقد أفضت عملية المراجعة إلى الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة بلغت ٢٣٥ مليون درهم (٢٠١٢ - ٩٤٤ مليون درهم) (إيضاح ٢٧) تم إدراجها في الأرباح أو الخسائر. تم تحديد القيمة القابلة للتحقق للموجودات المعنوية بناءً على قيمة الاستخدام الخاصة بها بالرجوع إلى طريقة التدفق النقدي المخصوم باستخدام معدلات خصم بواقع ١١% (٢٠١٢ - ١٠,٥%).

٦ موجودات غير ملموسة

المجموع	برامج الحاسب الآلي	تراخيص	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٥,٧٧٦	٦٤,٣٤٦	١,٤٣٠	١ يناير ٢٠١٢
٢٢٩	٢٢٩	-	إضافات
<u>٦٦,٠٠٥</u>	<u>٦٤,٥٧٥</u>	<u>١,٤٣٠</u>	١ يناير ٢٠١٣
١,٠٦٢	١,٠٦٢	-	إضافات
٩٧٥	٩٧٥	-	مستحوذة من خلال إندماج الأعمال
<u>٦٨,٠٤٢</u>	<u>٦٦,٦١٢</u>	<u>١,٤٣٠</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٥٧,٨٢٢	٥٧,٨١٢	١٠	الإطفاء المتركم
٥,١٦٦	٥,١٦٤	٢	١ يناير ٢٠١٢
			محمل خلال السنة
<u>٦٢,٩٨٨</u>	<u>٦٢,٩٧٦</u>	<u>١٢</u>	١ يناير ٢٠١٣
١,٧٤١	١,٧٤١	-	محمل خلال السنة
٦٠٠	٦٠٠	-	مستحوذة من خلال إندماج الأعمال
<u>٦٥,٣٢٩</u>	<u>٦٥,٣١٧</u>	<u>١٢</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢,٧١٣	١,٢٩٥	١,٤١٨	القيمة المدرجة
			٣١ ديسمبر ٢٠١٣
<u>٣,٠١٧</u>	<u>١,٥٩٩</u>	<u>١,٤١٨</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٢

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٧ استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقارات مكتملة (مبانٍ ومراكز للبيع بالتجزئة ومركز تسوق) وعقارات قيد التطوير، بما في ذلك أراض قيد التطوير، بالقيمة المدالة. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	٢٠١٢		٢٠١٣		
	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	
المجموع	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	
١٠,٠٠٠,١٧٥	٢,٥٨٦,٦٧٧	٢,٤١٣,٩٩٨	٦,٠٧٨,١١٣	٢,٤٠٣,٩٥٩	الرصيد في بداية السنة
٩٨٢,٠٨٩	٩٣٦,٠٤٨	٤٦,٠٤١	١,١٨٦,٨٥٦	١٢,٨٤٦	كتاليف تطوير مستعدة خلال السنة
-	-	-	٤,٥٧٣,٣٧٤	٣,٥٦٠,٦٩٠	مستعدة من خلال إنجاح الأعمال
٩٥,٦٠٨	٩٥,٦٠٨	-	١٦٤,٩٢٥	-	كتاليف تحويل مرصعة، صالحي
(١٢٩,٩٤٢)	(٤,٣٣٠)	-	(٣٤٠,٥٤٤)	(١٢٣,٩٧٣)	تفرض في القيمة المدالة، صالحي
-	(٢٢,١٢٧)	٢٢,١٢٧	-	٣٢,٧٧٠	تحويل منذ الانحلال
١٩,٦٤٦	-	١٩,٦٤٦	-	-	تحويلات من/(إلى):
(٨٢٣,٣٦٩)	(٨٩٠,٥٩٢)	٦٧,٣٢٣	١٩٩,٣٥٦	١٩٢,٧٦٥	ممتلكات والآلات ومعدات
(٢٥,٣٧٤)	(٢٥,٣٧٤)	-	-	-	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(١,٤١٦)	(١,٤١٦)	-	١٥١,١٥٩	١٥١,١٥٩	كتاليف مستقرة
٦,٠٧٨,١١٣	٢,٦٧٤,١٥٤	٢,٤٠٣,٩٥٩	١٢,٠٣٥,٩٨١	٧,١٩١,٣١٦	المخزون
					الرصيد في نهاية السنة

قامت الإدارة باحساب القيمة المدالة لمبنيين بالرجوع إلى توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بناءً على عقود الإيجار الحالية واستخدام سعر خصم بقيمة ١٠% سنوياً.

يتم تحديد القيم المدالة للاستثمارات العقارية المتبقية بما في ذلك عقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي قام به مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في عدة جهومات مهنية لغرض التقييم ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم التقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسلة الدخل. إن التاريخ الفعلي للتقييم هو ٣٠ نوفمبر ٢٠١٣. وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيير هام في القيم المدالة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ للاطلاع على الإفصاحات الرئيسية المتعلقة.

إن جميع الاستثمارات العقارية موجودة في الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

قامت الشركة بإجراء تحليل الحساسية على أبرز ١٠ موجودات في محفظة الاستثمارات العقارية لديها بإجمالي قيمة ٧,٩٣ مليار درهم. إن أساليب التقييم المستخدمة لهذه الموجودات هي طريقة رسمة الدخل والدخل المتبقي. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسمة وقيم الإيجار.

الحساسية للتغيرات الهامة في المدخلات غير القابلة للملاحظة:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسمة/ الخصم بنسبة ١٠% زيادة بمبلغ ٤٧٧ مليون درهم أو بنسبة ٦,٠% في التقييم، بينما قد ينتج عن الزيادة في معدل الرسمة/ الخصم بنسبة ١٠% نقص بمبلغ ٣٩٩ مليون درهم أو بنسبة ٥,٠% في التقييم.

- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠% زيادة بمبلغ ٦٢٠ مليون درهم أو بنسبة ٨,٣% في التقييم، بينما قد ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠% نقص بمبلغ ٦٢١ مليون درهم أو بنسبة ٨,٣% في التقييم.

يوجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها عموماً وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين إثنين من المدخلات اللذين لا يمكن ملاحظتهما والمشار إليهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسمة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسمة زيادة في القيمة.

شركة الدار المقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٨ استثمار في شركات زيمية ومشاريع مشتركة

الخصم في صفحي المديونات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	إلف درهم	الخصم في صفحي المديونات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	إلف درهم	محل على الحساب الجاري الشركات الزيمية/المشروع المشتركة	إلف درهم	الخصم أرباح مطروحة	إلف درهم	أرباح غير محققة	إلف درهم	الخصم في العمدة في المتوسط	إلف درهم	الخصم في ربح/الخسارة) الفسة الحالية	إلف درهم	الإضافات	إلف درهم	الخصم في صفحي المديونات على ١ يناير ٢٠١٣	إلف درهم	مكان التأسيس	نسبة التصويت	نسبة الملكية	المستثمر فيها
٧٤,٤٠٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥,٥١٤)	٥٤,٥٣٥	٣٥,٢٨٥	-	٣٥,٢٨٥	أوطشي	%٤٠	%٤٠	شركات زيمية	
-	(١١٩,٤٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٧٣٩	-	١١٦,٧١٧	-	١١٦,٧١٧	أوطشي	%٢٠	%٢٠	الإدارات المتعددة للمعارف ش.م.ع. (١)	
٢,٣٨٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٠٢)	-	٤,١٣١	-	٤,١٣١	أوطشي	%٣٤	%٣٤	أسفل الشمال ش.م.ع.	
١٧٢,٥٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٤٩)	-	١٠٥,٧٦٠	-	١٠٥,٧٦٠	أوطشي	%٤٠	%٤٠	مبارك المنظمة الاقتصادية ش.م.ع.	
٣٣,٥٨٦	-	-	-	-	-	(١,٩١٧)	-	-	-	-	-	(٧٧,٥٠٥)	-	٩٤,٢٩٦	-	٩٤,٢٩٦	أوطشي	%٤٠	%٤٠	المصر للاستشارات الزيمية ش.م.ع. (١)	
٣٢,٧٢٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٥٧)	-	٣٥,٥٠٣	-	٣٥,٥٠٣	جزر كاجان	%١٩	%١٩	شركة القابضة السعودية	
٨٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٠٠	-	٨٠٠	أوطشي	%٢٠	%٢٠	شركة السمرة لإدارة المعارف ش.م.ع. (١)	
١٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠	أوطشي	%٤٠	%٤٠	شركة الهادي العمراء للمنظمة الحائقي ش.م.ع. (١)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-	أوطشي	%٢٠	%٢٠	شركة الهادي العمراء للمنظمة الحائقي ش.م.ع. (١)	
١٢٠,٥٧٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣١,٤٢٣)	-	١٦٠,٠٠٠	-	١٦٠,٠٠٠	أوطشي	%٣٣	%٣٣	شركة الهادي العمراء للمنظمة الحائقي ش.م.ع. (١)	
٤٤٩,٠٢٤	(١١٩,٤٥١)	٥,٠٠٠	(١,٩١٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨٥,٨٠٩)	٣٥٢,٧١٠	٢٩٧,٤٩٦	-	٢٩٧,٤٩٦	أوطشي	%٣٢	%٣٢	شركة الهادي العمراء للمنظمة الحائقي ش.م.ع. (١)	
٣٤,٨٥٦	-	-	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٤,٥٠٤)	-	٧٤,٣٦٠	-	٧٤,٣٦٠	أوطشي	%٥٠	%٥١	المشاريع العمومية	
١٥,٩٨٤	-	-	(١١,٢٣٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٠٢)	-	٢٧,١٢١	-	٢٧,١٢١	أوطشي	%٥٠	%٥١	الدار لإنتاج أزياء للمعارف ش.م.ع.	
٢٤٥,١٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٥٢٣	-	٤١,١٩٦	-	٢٩٠,٤١٥	-	٢٩٠,٤١٥	أوطشي	%٥٠	%٥٠	الدار سيمكي ش.م.ع.	
٢٧,١١٦	-	-	(٤,٠٠٠)	-	-	-	-	١٢٥	-	-	-	٥,٤٦٦	-	٢١,٠٢٥	-	٢١,٠٢٥	أوطشي	%٥٠	%٥٠	الدار اتحاد للاستشارات العمارة ش.م.ع.	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٢٨٤)	-	-	-	-	أوطشي	%٥٠	%٥٠	الرابحة الزيمية لإدارة المرافق المتكاملة ش.م.ع.	
٧١,٠٨٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٢,٥٠٧	-	٢٨,٥٠٠	-	٢٨,٥٠٠	أوطشي	%٥٠	%٥٠	شركة هاريس ش.م.ع.	
٨٤,١٥٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٢,١٧٩	-	٦٠,٩٠٠	-	٦٠,٩٠٠	أوطشي	%٥٠	%٥٠	الدار اتحاد للاستشارات العمارة الأولى ش.م.ع.	
٢٠,٦١٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٨٢٤)	-	٢٥,٤٣٨	-	٢٥,٤٣٨	أوطشي	%٥٠	%٤٥	الدار اتحاد للتطوير ش.م.ع. (١)	
٤٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٩	-	-	-	أوطشي	%٥٠	%٥٠	مجالس لمواد البناء ش.م.ع. (١)	
٥٩٦,٤٨٩	-	-	(٢٠,٢٣٥)	-	-	-	-	١٢٥	-	٨,٥٢٣	-	١٩,٣٣٤	١١٤,٨٨٧	٤١٨,٥٧١	-	٤١٨,٥٧١	أوطشي	%٥٠	%٥٠	أس ان جي للتقنية المركزي ش.م.ع. (١)	
١,٠٤٨,٥١٣	(١١٩,٤٥١)	١٣,٢٨٤	(٢٢,١٥٦)	-	-	-	-	١٢٥	-	٨,٥٢٣	-	(١٦,٤٧٥)	٤٦٨,٥١٧	٧١٦,٠٦٧	-	٧١٦,٠٦٧	أوطشي	%٥٠	%٥٠		

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٨ استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

(أ) إضافات خلال السنة متعلقة بالإستثمارات المكتسبة من إندماج الأعمال (إيضاح ٣٧).

(ب) كانت كل من الدار وصروح تحتفظ بحصة بنسبة ١٦% في استثمار مشترك تم تصنيفه سابقاً كأصل مالي متاح للبيع. بعد الإستحواذ، بلغت الحصة المشتركة نسبة ٣٢%، وتم إعادة تصنيف هذا الإستثمار كإستثمار في شركة زميلة. بناءً على ذلك، تم إعادة تصنيف مبلغ ١٦٠ مليون درهم من موجودات مالية متاحة للبيع إلى إستثمارات في شركات زميلة وتم تسجيل خسارة بمبلغ ٣٥ مليون درهم في بيان الدخل ضمن حصة من (خسارة) / ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة ليعكس محاسبة الملكية المطلوبة كما في تاريخ الإستحواذ. إن هذا التعديل يقوم على أساس المعلومات المالية المتوفرة حديثاً من الجهة المستثمر بها.

إن أحدث المعلومات المالية المتوفرة عن الشركات الزميلة للمجموعة ملخصة كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٣١٠,٢٧٣	٤,٨٧١,١٥٩	مجموع الموجودات
(٣,٩١٧,٦٥٥)	(٣,٨٢٠,٦٢٤)	مجموع المطلوبات
١,٣٩٢,٦١٨	١,٠٥٠,٤٣٥	صافي الموجودات
٢٩٧,٤٩٦	٤٤٩,٠٢٤	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
١٥٣,٧٨٢	٢٠١,٤٨٨	مجموع الإيرادات
(٩٨,٣٣٠)	(١٠٧,٨٥٢)	مجموع خسارة السنة

إن أحدث المعلومات المالية المتوفرة عن المشاريع المشتركة للمجموعة ملخصة كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٢٥٥,٣٩٧	٢,٩٣٧,٥١٨	مجموع الموجودات
(١,٥٤٣,١٧٤)	(١,٩٣٢,٠٣٤)	مجموع المطلوبات
٧١٢,٢٢٣	١,٠٠٥,٤٨٤	صافي الموجودات
٤١٨,٥٧١	٥٩٩,٤٨٩	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
٣٤٧,٨٦٥	٤٨٧,٧٠٦	مجموع الإيرادات
٢٨٩,٩٩٦	١٩٨,٦٦٥	مجموع ربح السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٩ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٠,٦٧٥	٥٧,٠٨٨	استثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
٣٠,٧٨٦	٤٥,٥٥٤	استثمار في أوراق مالية دولية غير مدرجة
<u>١٥١,٤٦١</u>	<u>١٠٢,٦٤٢</u>	

الحركة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٠,٦٥٨	١٥١,٤٦١	الرصيد في بداية السنة
١٠,٤٨٤	١٤,٢٢٢	إضافات
-	٩٥,٧٤٦	المستحوذ من خلال إنعماج الأعمال
-	(١٦٠,٠٠٠)	المحول إلى إستثمارات في شركات زميلة
(٢٩,٦٨١)	١,٢١٣	ربح/ (خسارة) للقيمة العادلة خلال السنة، صافي
<u>١٥١,٤٦١</u>	<u>١٠٢,٦٤٢</u>	الرصيد في نهاية السنة

تتوي المجموعة استبعاد هذه الاستثمارات ضمن سياق العمل الاعتيادي في حال عرض عليها سعر مناسب على ألا يتعارض ذلك مع استراتيجية المجموعة للعمليات.

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المقبوضة من الموجودات المالية المتاحة للبيع ٤,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ - ٤,٢ مليون درهم).

بلغ إجمالي خسارة انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والمعترف بها في الربح أو الخسارة للاستثمارات المتاحة للبيع لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ٢,١ مليون درهم).

نتيجة للإستحواذ على صروح، تم إعادة تصنيف موجودات مالية متاحة للبيع إلى استثمار في شركة زميلة كما هو مبين في إيضاح ٨ (ب).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٩٣٥	٤٠٧,٥٢٥	١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٦,٩٣٥)	(٢٩,٣٢٢)	الجزء غير المتداول
-	٣٧٨,٢٠٣	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١٠)
٣٦٩,٤٧٨	٤٩٠,٢٦٥	ينزل: مخصص لانخفاض القيمة والإلغاءات
٥,٢٩٨,٠٣٤	٢,١٠٦,٩٠٩	مستحق من تمويل مشاريع (إيضاح ٣/١٠)
١١٨,٣١٧	١١٢,٠٦٧	مستحق من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١٠)
-	١٤,١١١	مستحق من مشاريع مشتركة (إيضاحات ٥/١٠)
٥,٧٨٥,٨٢٩	٣,١٠١,٤٤٤	أخرى
٥٦١,٨٨١	٢,٥٩٢,٣٢٢	الجزء المتداول
(١٠٧,٨٨٤)	(٥٦٤,١١٧)	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١٠)
٤٥٣,٩٩٧	٢,٠٢٨,٢٠٥	ينزل: مخصص لانخفاض القيمة والإلغاءات
٤,٦٠١,٢٧٠	٢,٧٨٥,٥٨٧	تكاليف قابلة للاستهلاك (إيضاح ٢/١٠)
١٢٣,٥٤٤	١٠١,٤٩٣	مستحق من تمويل مشاريع (إيضاح ٣/١٠)
١,٤٣٧,١٨٤	٣,٨٠٢,٥١٢	مستحق من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١٠)
١,٤٩٣	٣٤٢,١١٧	مستحق من مشاريع مشتركة (إيضاحات ٥/١٠)
-	١٤١,٤٨٨	مبالغ مستحقة من عملاء عقود المقاولات (إيضاح ١٠/٧)
٥٢,٥٣٤	-	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٣٢٥,٧٥٧	٦١٧,٩٥٠	مبالغ ودفعات مقدمة
٦٥٢	٨,٢٣٠	فوائد مستحقة
٥٥٤,٧٥٥	٤٦٠,١٥٠	أخرى
٧,٥٥١,١٨٦	١٠,٢٨٧,٧٣٢	

١/١٠ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية أساساً المبالغ المستحقة من مبيعات قطع الأراضي والممتلكات والإيرادات من عقود المقاولات. في نهاية السنة، كانت ٤٠% من الذمم المدينة التجارية (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ - ٤٤% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة من أكبر خمسة عملاء. تعتبر المجموعة هؤلاء العملاء ذوي سمعة طيبة ولديهم قدرات التعمانية وهي واثقة من أن هذا التركيز الائتماني لن ينتج عنه خسارة ذات أهمية للمجموعة.

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢% سنوياً على المبالغ التي تجاوزت فترة استحقاقها من مبيعات قطع الأراضي والممتلكات. لم يتم الحصول على أي ضمانات على الذمم المدينة التجارية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١٠ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينة التجارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٣,٦٧٩	١,٣٢٣,٦٨٢	لم تتجاوز فترة استحقاقها
١٥٠,٣١٨	١,٠٨٢,٧٢٥	تجاوزت فترة استحقاقها لكنها غير مخفضة (أكثر من ١٨٠ يوماً)
١١٤,٨١٩	٥٩٣,٤٤٠	تجاوزت فترة استحقاقها لكنها مخفضة (أكثر من ١٨٠ يوماً)
<u>٥٦٨,٨١٦</u>	<u>٢,٩٩٩,٨٤٧</u>	مجموع الذمم المدينة التجارية

كانت الحركة خلال السنة على مخصص انخفاض القيمة وإلغاءات الذمم المدينة التجارية كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٥,٢٠٢	١١٤,٨١٩	الرصيد كما في بداية السنة
-	٣٨٤,١٣٩	مستحوذ من خلال إندماج الأعمال
٣٦,٤١٠	١١٥,٧١٨	انخفاض في القيمة معترف به خلال السنة (إيضاح ٢٧)
(١١٦,٧٩٣)	(٢١,٢٣٧)	تم تحريره عند إلغاء مبيعات
<u>١١٤,٨١٩</u>	<u>٥٩٣,٤٣٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

٢/١٠ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل المصاريف القابلة للاسترداد مصاريف متكبدة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع ولتطويرات عقارية، وسيتم استرداد هذه المبالغ من الجهات الحكومية المختصة عند استكمال المشاريع.

خلال السنة، أبلغت الهيئة المختصة الشركة حول إمكانية عدم تعريض بعض التكاليف القابلة للاسترداد، مما أدى إلى شطب مبلغ ٢٣٠,٥ مليون درهم (٢٠١٢: ٤٧,٥ مليون درهم) (إيضاح ٢٧).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٣/١٠ مستحق من تمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات		الحد الأدنى من المدفوعات		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٢٣,٥٤٤	١٠١,٤٩٣	١٢٦,٩٦٣	١٠٧,٥٢٥	المبالغ المستحقة من تمويل المشاريع: خلال سنة
٢٠٩,٧٦٤	٢٤٥,٦٣٩	٢٩٥,٣٤٨	٣٤٨,٧١٥	خلال السنة الثانية إلى الخامسة بعد خمس سنوات
١٥٩,٧١٤	٢٤٤,٦٢٦	٤١٥,٤٤٥	٦٥٧,١٨٨	
٤٩٣,٠٢٢	٥٩١,٧٥٨	٨٣٧,٧٥٦	١,١١٣,٤٢٨	
-	-	(٣٤٤,٧٣٤)	(٥٢١,٦٧٠)	ينزل: إيراد تمويلي غير مكتسب
٤٩٣,٠٢٢	٥٩١,٧٥٨	٤٩٣,٠٢٢	٥٩١,٧٥٨	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة
٣٦٩,٤٧٨	٤٩٠,٢٦٥			ذمم مدينة غير متداولة
١٢٣,٥٤٤	١٠١,٤٩٣			ذمم مدينة متداولة
٤٩٣,٠٢٢	٥٩١,٧٥٨			

٤/١٠ مستحق من حكومة أبوظبي

يمثل بند "مستحق من حكومة أبوظبي" المبلغ المستحق مقابل بعض الموجودات التي تم بيعها في سنة ٢٠٠٩ و ٢٠١١ وبيع قطع الأراضي التي تم تسليمها خلال السنة.

٥/١٠ مستحق من مشاريع مشتركة

متداول		غير متداول		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٦٢٤	٣٥٨,٢٤٨	١٧١,٤٠٧	١٧٢,٠٠٥	إجمالي الذمم المدينة
(١٦,١٣١)	(١٦,١٣١)	(٥٣,٠٩٠)	(٥٩,٩٣٨)	ينزل: مخصص الانخفاض
١,٤٩٣	٣٤٢,١١٧	١١٨,٣١٧	١١٢,٠٦٧	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٠ نهم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١٠ مستحق من جهة ذات علاقة

في سنة ٢٠١١، إن المبلغ المستحق من جهة ذات علاقة هو ٢٠١ مليون درهم بعد خصم مخصص إنخفاض القيمة. خلال سنة ٢٠١٢ تم عكس هذا المبلغ بالكامل، نتيجة إتفاق تسوية تم الوصول إليه.

٧/١٠ عقود المقاولات

عقود قيد التنفيذ في نهاية فترة التقرير

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١٤١,٤٨٨	مبالغ مستحقة من عملاء عقود المقاولات مدرجة ضمن نهم مدينة تجارية وأخرى
-	-	مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود المقاولات مدرجة ضمن في ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١٤١,٤٨٨	
-	٣,٩٥٠,١٤٥	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها حتى تاريخه
-	(٣,٨٠٨,٦٥٧)	ناقصاً: إجمالي فواتير مرحلية حتى تاريخه
-	١٤١,٤٨٨	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١١ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تشتمل أعمال التطوير قيد الإنجاز على تكاليف التطوير والإنشاء المنكبة على العقارات الجاري إنشاؤها بغرض بيعها. إن الحركة خلال المنعة هي كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,١٣٣,٩١١	٤,٢٢٢,٧٢٩	الرصيد في بداية المنعة
-	٤,٥٦٥,١٠١	مستحوذ من خلال إنتماج الأعمال
٤٧٧,٢٣١	٣٦٣,٢٧٦	أعمال التطوير خلال المنعة
٩,٨٧٩	٢٤,٢٩٤	تكاليف تمويل مرسلة خلال المنعة، صافي
-	(٣٠,٧٧٦)	استبعاد من خلال التأجير التمويلي خلال المنعة
٩٧٧	-	استهلاك مرسل خلال المنعة
		تحويلات من/(إلى):
٨٢٣,٢٦٩	(١٩٩,٣٥٢)	استثمارات عقارية
(٣٥٧,٧٥٥)	(٢٢,٦٢٦)	تكاليف قابلة للاسترداد
		مشاريع منجزة خلال المنعة:
(٣,٠٧٩,٦٢٩)	(٣,٨١٣,٠٣٤)	تحويلات إلى المخزون
(١,٢١٩,٣٣٥)	(٢٩٢,٠٧٦)	استبعادات (معترف بها في التكاليف المباشرة)
-	(٥٠٦,٦١٧)	تكاليف مشاريع منخفضة القيمة/محفوفة
٤٣٤,١٨١	-	محول عند الاستحواذ على شركة تابعة، صافي
٤,٢٢٢,٧٢٩	٤,٣١٠,٩١٨	الرصيد في نهاية المنعة

إن جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة، بإستثناء مشروع مصر وهو في مرحلة ما قبل التطوير.

خلال المنعة، أبلغت البيئة الحكومية المختصة الشركة بتخفيض إرتفاع أحد المباني مما أثر على أحد مشاريع الشركة. سينتج عن التخفيض تأثير مباشر على المساحة الأرضية الإجمالية. بناءً على ذلك، قامت الشركة بتعديل تقديرات المساحة الأرضية الإجمالية مما أدى إلى انخفاض من القيمة بمبلغ ٥٠٦,٦ مليون درهم (إيضاح ٢٧).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٢ المخزون	
٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
١,٦٢٨,٩١٤	٣,٤٨٧,٥٨٤
١١,٣٨٦	٢٦,٨٦٨
<u>١,٦٤٠,٣٠٠</u>	<u>٣,٥١٤,٤٥٢</u>

عقارات جاهزة
مخزونات تشغيلية أخرى

خلال السنة، تم تخفيض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. ونتيجة لذلك، تم تسجيل مخصص بمبلغ ٢٣,٤ مليون درهم في بيان الدخل (إيضاح ٢٧).

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ النقد ومردفات النقد	
٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
١,٦٤٢,٧٩١	٢,٦٣٠,٢١٣
٦١٦,٩٨٢	١,٦٦٣,٨٦٨
<u>٢,٢٥٩,٧٧٣</u>	<u>٤,٢٩٤,٠٨١</u>
(٧,٨٣٤)	(١,٠٧٨,١٠٣)
(١,٢٤٢,٦٦٤)	(١,١٣٨,٣٧١)
<u>١,٠٠٩,٢٧٥</u>	<u>٢,٠٧٧,٦٠٧</u>

نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل تتعدى فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
أرصدة مقيدة لدى البنوك

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة برسوم خدمات الملكية المشتركة وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. في نهاية فترة التقرير المالي، لم يتم إدراج مبلغ ٥٧,٢ مليون درهم في الأرصدة البنكية والنقد الخاصة بالمجموعة حيث تحتفظ المجموعة بها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٢٥% إلى ٣,٢% (٢٠١٢ - ٠,٦٠% إلى ١,٨%) سنوياً. إن غالبية الودائع الثابتة مودعة لدى بنوك محلية في الإمارات العربية المتحدة.

١٤ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠١٢ - ٤,٠٨٥,١٢٩,٠٩٦) سهم عادي مصرح به، مصدر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد للسهم الواحد. تم إدراج تكلفة إصدار رأس المال البالغ ٩٤,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٩٤,٩ مليون درهم) في الصافي من مصاريف إصدار رأس المال البالغ ١٥,٠ مليون درهم ضمن حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٤ رأس المال (يتبع)

خلال السنة، تم تحويل الجزء المتبقي من السندات إلزامية التحويل الصادرة إلى شركة مبادلة للتنمية إلى ٣٩٦,٥٠١ سهم في الشركة (إيضاح ١٧).

خلال السنة، أصدرت الشركة ٣,٣٨١,٠٠٠ سهم بقيمة عادلة بلغت ٥,٥١١/١ مليون درهم مقابل لاستحواذ صفائي أصول شركة صروح لمساهمين شركة صروح بنسبة ١,٢٨٨ أسهم جديدة في الشركة مقابل كل سهم محتفظ في صروح.

١٥ علاوة الإصدار

تمثل علاوة الإصدار بقيمة ١٠,٤١٢/٣ مليون درهم (٢٠١٢ - ٧,٩٨٤/٩ مليون درهم) التالي:

- مبلغ ٨,٢٨٢/٣ مليون درهم يمثل الفرق بين القيمة المدرجة للسندات القابلة للتحويل والقيمة الإسمية للأسهم الصادرة عند تحويل سندات قابلة للتحويل إلى أسهم في الشركة.
- مبلغ ٢,١٣٠/٠ مليون درهم مقابل الأسهم الصادرة عند الإستحواذ على صروح.

١٦ احتياطي قانوني

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وبنود القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ الخاص بالشركات التجارية (وتعديلاته)، يتم تحويل ١٠% من ربح الشركة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. تستمر هذه التحويلات حتى يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس مال الشركة المنفوع.

١٧ سندات قابلة للتحويل

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢,٨٠٠,٠٠٠ (٢,١٠٦,١٢٤)	٢,٨٠٠,٠٠٠ (٢,٨٠٠,٠٠٠)	عواد من إصدار سندات قابلة للتحويل استرداد سندات قابلة للتحويل بتحويلها إلى أسهم
٦٩٢,٨٧٦ ٨,٧١٢	-	القيمة المدرجة لعنصر المطلوبات بعد الاسترداد توزيع أرباح مستحقة حتى نهاية السنة
٧٠٢,٥٨٨ (٧٠٢,٥٨٨)	-	القيمة المدرجة لعنصر المطلوبات في ٣١ ديسمبر ينزل: الجزء المتداول
-	-	الجزء غير المتداول
٥,٢٩٠	٦٣٠	مجموع الأرباح المرسمة إلى مشاريع خلال السنة

خلال مارس ٢٠١١، قامت المجموعة بإصدار سندات إلزامية التحويل (السندات القابلة للتحويل) بقيمة إجمالية تبلغ ٢,٨ مليار درهم إلى جهة ذات علاقة (حامل السند). تحمل السندات القابلة للتحويل فائدة سنوية تبلغ ٤% تدفع على أساس نصف سنوي. في ديسمبر ٢٠١١، تم تحويل جزئياً مبلغ ٢,١ مليار درهم من سندات إلزامية التحويل. تم تحويل سندات إلزامية التحويل المتبقية في ٢٤ فبراير ٢٠١٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٨ سندات غير قابلة للتحويل وصكوك

قائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢				قائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
صكوك الإجازة (أ)	سندات الشركة (ب)	المجموع	صكوك الإجازة (ج)	صكوك الشركة (ب)	المجموع	صكوك الإجازة (أ)	سندات الشركة (ب)
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم
٨٣٤٠,٠٠٠	٤,٥٩٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٧,٣٤٥,١٢٥	٢,٧٥٥,١٢٥	٤,٥٩٠,٠٠٠	-	-
(٤٦,٦٦٩)	(٣٠,٣١٩)	(١٦,٣٠٣)	(٤٠,٦٩٨)	(١٠٠,٣٣٢)	(٣٠,٣٦٦)	-	-
٣٦,٤٤٩	٢١,٧٦١	١٤,٦٨٨	٢٧,٨٥٢	-	٢٧,٨٥٢	-	-
(١٠,٢٢٠)	(٨,٦٠٥)	(١,٦١٥)	(١٢,٨٤٦)	(١٠,٣٣٢)	(٢,٥١٤)	-	-
٥٢,٧٣٨	٤٧,٩٧٢	٤,٧٦٦	٥٧,٢٨٥	٩,٣١٣	٤٧,٩٧٢	-	-
٨,٣٨٢,٥١٨	٤,٦٢٩,٣٦٧	٣,٧٥٣,١٥١	٧,٣٨٩,٥٦٤	٢,٧٥٤,١٠١	٤,٦٣٥,٤٥٨	-	-
(٣,٧٩٥,٠٤٩)	(٤١,٨٩٨)	(٣,٧٥٣,١٥١)	(٤,٦٤٤,٧٧١)	(٩,٣١٣)	(٤,٦٣٥,٤٥٨)	-	-
٤,٥٨٧,٤٦٩	٤,٥٨٧,٤٦٩	-	٢,٧٤٤,٧٩٣	٢,٧٤٤,٧٩٣	-	-	-
٦٢,٦١٤	٣٥,٠٢٣	٢٨,٥١١	٨٧,٢٨٢	-	٦٨,٣٧٥	١٨,٩٠٧	-

مجموع تكاليف التمويل المرصدة خلال السنة

(أ) خلال ٢٠٠٨، قامت المجموعة بإصدار سندات غير قابلة للتحويل بشكل شهادات ائتمان/ صكوك الإجازة (المصكوك غير القابلة للتحويل) بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٧٥٥ مليار درهم. تم وضع هيكل الصكوك غير القابلة للتحويل بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. تحمل الصكوك غير القابلة للتحويل معدل ربح يوازي سعر الفائدة المساري بين مصارف دولة الإمارات العربية المتحدة لفترة ٣ أشهر بالإضافة إلى ١,٧٥% سنوياً وتنتج كل ربح سنة وتم سدادها بالكامل في ١٧ يونيو ٢٠١٣.

(ب) خلال مايو ٢٠٠٩، قامت المجموعة بإصدار سندات الشركة غير القابلة للتحويل بقيمة إجمالية تبلغ ٤,٥٩٤ مليار درهم (١,٢٥٥ مليار دولار أمريكي). تتحمل السندات فائدة سنوية قدرها ١٠,٧٥% (٢٠١٢-٢٠١٠) ويتم دفعها على أساس نصف سنوي، ويستحق سداد السندات بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٤.

(ج) في ديسمبر ٢٠١٣، أصدرت المجموعة صكوك غير قابلة للتحويل (الإجازة) بقيمة إجمالية ٢,٧٥٥ مليار درهم (٧٥٠ مليون دولار). تتحمل الصكوك نسبة ربح قدرها ٤,٣٤٨% سنوياً تنتج بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في ديسمبر ٢٠١٨.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتتبع)

١٩ قروض بتكيفية

البيانات الموحدة ألف درهم	الالتزام	التاريخ الاستحقاق	مصدر الملائمة	التأمين	الرصيد القائم		مكفول ألف درهم	مكفول ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
					تسهيلات غير مستغلة ألف درهم	المجموع ألف درهم			
-	تطلبت حوالة بأسي	ديسمبر ٢٠١٧	بنود الميزان الأجنبي لسنة + ٥٠,٣٥%	غير مومن	-	٣١٥,٨٧٩	-	-	قرض مكفول قرض لأجل
٥١٥	بنود المصورة	يناير ٢٠٢١	بنود ٣ أشهر + ١٠,٠٠%	مومن	-	١٣٩,١١٤	-	٧٨,٥٥٠	تمويل بموجب عقد مرهونة
٧٧٧	أقرضت حصة الشركة	أبريل ٢٠١٤	بنود ٦ أشهر + ٠,٨٥%	مومن	-	٣٣,٢١٤	-	٣٣,٢١٤	تمويل بموجب عقد مرهونة
٢,٣٦٩	حديقة الطين	سفر ٢٠١٤	بنود ٦ أشهر + ٢,٧٥%	مومن	-	١٨,٠٠٠	-	١٨,٠٠٠	تمويل بموجب عقد مرهونة
٣,٣٦٨	ممتلكات راس المال الممل	يناير ٢٠١٤	بنود ٣ أشهر + ٣,٥٠%	مومن	-	١٢٠,٣٠١	-	١٢٠,٣٠١	تمويل بموجب عقد مرهونة
٧,٤٤٨	أقرضت حصة الشركة	نوفمبر ٢٠١٤	بنود ٣ أشهر + ٣,٧٥%	مومن	-	٨٩,١٣٠	-	٨٩,١٣٠	قرض لأجل
٧,٤٤٨	أقرضت حصة الشركة	يناير ٢٠١٥	بنود ٣ أشهر + ٣,٤١%	مومن	-	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	تمويل بموجب عقد إجازة
٧,٤٤٨	أقرضت حصة الشركة	أبريل ٢٠١٥	بنود ٣ أشهر + ٣,٧٥%	مومن	-	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	تمويل بموجب عقد إجازة
٤,٤٦٩	ممتلكات راس المال الممل	نوفمبر ٢٠١٤	بنود ٣ أشهر + ٣,٥٠%	مومن	-	٢٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠,٠٠٠	تمويل بموجب عقد مرهونة
-	أقرضت حصة الشركة	يناير ٢٠١٥	بنود ٣ أشهر + ٣,٥٠%	مومن	-	٢٥٣,١٢٥	-	٣٧,٥٠٠	تمويل بموجب عقد مرهونة
٣٢,٠٢٨	أقرضت حصة الشركة	يناير ٢٠١٦	بنود ٦ أشهر + ٣,٥٠%	مومن	-	٣٥٩,١٠٨	-	٢٠,٣٥٠,٠٠٠	قرض مكفول
٥١	أقرضت حصة الشركة	يناير ٢٠١٦	بنود ٦ أشهر + ٣,٥٠%	مومن	-	-	-	-	تمويل بموجب عقد مرهونة
٨,٠١٣	أقرضت حصة الشركة	أكتوبر ٢٠١٣	بنود ٣ أشهر + ٢,٧٥%	مومن	-	-	-	-	قرض لأجل
٢,٨٣١	البنود الأجنبية لتاسلي الرهنة	سفر ٢٠١٣	بنود ٣ أشهر + ٢,٧٥%	مومن	-	-	-	-	تمويل بموجب عقد إجازة
٢٤,٢١١	أقرضت حصة الشركة	سبتمبر ٢٠١٤	بنود ٣ أشهر + ٢,٤٥%	مومن	-	-	-	-	قرض مشترك
-	أقرضت حصة الشركة	نوفمبر ٢٠١٨	بنود ٣ أشهر + ١,١٤%	مومن	-	-	-	-	قرض لأجل
-	أقرضت حصة الشركة	ديسمبر ٢٠١٧	بنود ٣ أشهر + ٥١%	مومن	-	-	-	-	قرض لأجل
-	-	-	-	-	-	(١٦,١٨٣)	(١٠,٤٣)	(١٥,١٤٠)	تكاليف القروض غير مستغلة
-	-	-	-	-	-	٤,٠١٠,٠٠٣	-	٤,٠١٠,٠٠٣	إرباح وراتب مستغلة
١٠١,٣٠٦	-	-	-	-	٤,٠٠٠,٤٠٠	١,٣٩٦,٣٩٦	٢,٩٦٤,٧٤٩	٣,٤٣١,٥٤٣	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتتبع)

١٩ قروض بتكلفة (بتتبع)

القروض		الرصيد القائم		القروض بتكلفة (بتتبع)					
القيمة المرسلة إلى درهم	المعرض	تاريخ الاستحقاق	مصر الفائدة	الظهور	تصنيفات غير مستغلة إلى درهم	المجموع إلى درهم	غير متداول إلى درهم	متداول إلى درهم	ملاحظات
-	شؤون جنوة بس	ديسمبر ٢٠١٧	أردن بالذول الأمريكي لسنة + ٣٥% ١٠,٣٥	غير مؤمن	-	٣١١,٨٦٩	٣١١,٨٦٩	-	قروض حكومي
-	بنوة المصرة	يناير ٢٠٢١	أردن ٣ شهور + ١٠% ١,٠٠	مؤمن	-	١٦٦,٦٢٣	١٢٣,٠٧٣	٤٣,٥٥٠	قروض لأجل
١,٧٦٩	أعراس عمدة التورية	ديسمبر ٢٠١٢	أردن ١٠ شهور + ٨% ٠,٨٥	مؤمن	-	-	-	-	قروض لأجل
٣١٥	أعراس عمدة التورية	أبريل ٢٠١٤	أردن ٦ شهور + ٨% ٠,٨٥	مؤمن	-	٤٠,١٧٩	٣٣,٣١٤	٦,٨٦٤	شركاء بموجب عقد مرهنة
١٦٤	أعراس عمدة التورية	أبريل ٢٠١٤	أردن ٦ شهور + ٨% ٠,٨٥	مؤمن	-	١١,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٧,٠٠٠	شركاء بموجب عقد مرهنة
٢,٨٠٠	أعراس عمدة التورية	أكتوبر ٢٠١٣	أردن بالذول الأمريكي ٣ شهور + ٢% ٢,٠٠	مؤمن	-	٣١٧,٢٠٠	-	٣١٧,٢٠٠	قروض لأجل
٢,٠٧١	حديقة الشاهين	مايو ٢٠١٤	أردن ٣ شهور + ٧% ٢,٧٥	مؤمن	-	٢٤٠,٦١١	١٢٠,٣٠١	١٢٠,٣٠١	شركاء بموجب عقد مرهنة
٤,٥٧٤	النيرة السكنية لتبليط لريجة	مارس ٢٠١٣	أردن ٣ شهور + ٧% ٢,٧٥	مؤمن	-	٦٠٠,٠٠٠	-	٦٠٠,٠٠٠	شركاء بموجب عقد إيجار
٢,٩٨٨	تطوير السوق لوكفي	أغسطس ٢٠١٢	محل تلت أريجة ٥% ٣,٥٠	مؤمن	-	-	-	-	قروض لأجل
٢,٩٧٠	مطابخ رأس المال للمل	يناير ٢٠١٤	أردن ٣ شهور + ٥% ٣,٥٠	مؤمن	-	٢٩٢,٠٠٠	٧٦,٠٠٠	٢١٦,٠٠٠	شركاء بموجب عقد إيجار
٢,٨١٢	أعراس عمدة التورية	نوفمبر ٢٠١٤	أردن ٣ شهور + ٧% ٣,٧٥	مؤمن	-	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	شركاء بموجب عقد إيجار
٢,٨١٢	أعراس عمدة التورية	يناير ٢٠١٥	أردن ٣ شهور + ٧% ٣,٧٥	مؤمن	-	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	شركاء بموجب عقد إيجار
٢,٨١٢	أعراس عمدة التورية	أبريل ٢٠١٥	أردن ٣ شهور + ٧% ٣,٧٥	مؤمن	-	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	شركاء بموجب عقد إيجار
٢,٤٤٩	أعراس عمدة التورية	نوفمبر ٢٠١٤	أردن ٣ شهور + ٧% ٣,٧٥	مؤمن	-	٢٩٨,٢٣٣	٢٠٠,٠٠٠	٩٨,٢٣٣	شركاء بموجب عقد مرهنة
-	مطابخ رأس المال للمل	ديسمبر ٢٠١٦	أردن ٣ شهور + ٥% ٣,٥٠	مؤمن	-	٢٩٠,١٢٥	٨٠٠,٠٠٠	٥٠٩,٨٧٥	قروض متجدد
٥,٠١٧	أعراس عمدة التورية	يناير ٢٠١٥	أردن ٣ شهور + ٧% ٣,٧٥	مؤمن	-	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	-	قروض متجدد
-						(٣٨,٦٨٨)	(٨,٧٦٣)	(٢٩,٩٢٥)	تكاليف القروض غير مستغلة
-						٣٤,٤٧٣	٤,٤٤٢	٢٩,٠٣١	أرباح وبنوك مستغلة
٣١,٥٨٢						٤,٩٢٩,٢١٥	٣,٥٤١,٣١١	١,٣٨٧,٩٥٤	

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

١٩ قروض بنكية (يتبع)

يتم تسديد القروض كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٨٧,٩٥٤	٣,٤٣١,٥٤٢	المقداول خلال سنة
٣,٥٢١,٩٥٧	٢,٩٦٤,٧٤٩	غير المقداول
١٩,٣٠٤	-	من السنة الثانية إلى الخامسة بعد السنة الخامسة
٣,٥٤١,٢٦١	٢,٩٦٤,٧٤٩	
٤,٩٢٩,٢١٥	٦,٣٩٦,٢٩١	

حصلت المجموعة خلال الإستحواذ على صروح (إيضاح ٢٧) على تسهيل قرض مشترك لأربعة سنوات بمبلغ ٢,٧ مليار درهم يتكون من قرض لأجل وإئتمان متجدد مع كل من شرائح تقليدية وإسلامية وهو مضمون ببعض الموجبات. تم تعديل التسهيل في يونيو ٢٠١٣ لتخفيض هامش من ٤,٥٠% إلى ٢,٤٥% وتم تعديل جدول إطفاء القرض لأجل مع الدفعات الربع سنوية المتبقية المجدولة من ديسمبر ٢٠١٣ إلى يونيو ٢٠١٤. تم تسديد القرض بالكامل في ديسمبر ٢٠١٣.

حصلت المجموعة خلال الإستحواذ على صروح (إيضاح ٢٧) على قرض بمبلغ ٥,٩ مليون درهم. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر ايبور زائداً هامش بنسبة ١,٢٥% سنوياً ويتم سداه على مدى سبع سنوات. إن القرض مضمون برهن على ظل لأحد مشاريع التطوير. تم سداد القرض بالكامل سنة ديسمبر ٢٠١٣.

في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض من أحد البنوك المحلية بقيمة ١,٢٥ مليار درهم ويتحمل فائدة بمعدل ايبور زائداً هامش بنسبة ١% ويسدد على أربع أقساط متساوية تبدأ من ١٥ ديسمبر ٢٠١٤ القرض مضمون بتخصيص المستحقات من الحكومة.

في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض من أحد البنوك المحلية بقيمة ٧٥٠ مليون دولار (٢,٧٥ مليار درهم) ويتحمل فائدة بمعدل ايبور زائداً هامش بنسبة ١,٤% ويسدد على أقساط ربع سنوية. القرض مضمون ركما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لم تتم أية سحبيات على القرض.

تتمثل تأمينات القروض برهن على قطع أراضي، وتخصيص مستحقات مشاريع، ورهن على ودائع بنكية.

تتحمل بعض قروض المجموعة شروط تتعلق بالقياسات المالية كإجمالي الدين إلى إجمالي الموجودات، وصافي الملكية وتغطية الفائدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٢٠ مخصص مكافآت نهاية الخدمة

إن الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦,٩٨١	٥٣,٤١٣	الرصيد في بداية السنة
-	٤٤,٩٧٧	مستحوذ عليه من خلال استحواذ الأعمال
١٧,٥٣٢	١٩,٨٣٦	محمل خلال السنة (إيضاح ٢٦)
(١١,١٠٠)	(٢١,٣٢٥)	مدفوع خلال السنة
٥٣,٤١٣	٩٦,٩٠١	الرصيد في نهاية السنة

٢١ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء الأقساط المقبوضة من العملاء عن بيع مشاريع تطوير العقارات للمجموعة. كما تشمل على صافي الدفعات المقدمة المستلمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٢٣).

٢٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٧٨,٨٥٩	٤٠٦,١٩٤	ذمم دائنة تجارية
١,٨٥٧,١٣٥	٢,٠٦١,٠٧٥	تكاليف مقاولين مستحقة
٢٥٤,٨٠٢	٢٧٩,٦٠٦	تكاليف البنية التحتية المستحقة
٢,٩٤٤,٨٣٤	٤,٠٧٨,٠٩٠	دفعات مقدمة من الحكومة
٨٨,٨١٣	٣٦٠,٨٣٥	إيرادات موجلة
٢٢,٣٠٥	٧٨,٠٩٣	أنصبة أرباح دائنة
١٩٠,٣٤٣	١٢٦,٩٣٣	مخصص عقود مقبولة بالالتزامات
-	٣٧٦,٩٢٨	منحة حكومية موجلة
٣٢٤,٦٩٧	٨١٥,٢٩٨	مطلوبات أخرى
٦,٤٦١,٧٨٨	٨,٥٨٣,٠٥٢	

يوجد لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان دفع كافة الإلتزامات الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

		٢٣ إيرادات
٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩,٩٦٥,٨٧٧	٣,٣٧٧,٣٥٧	تطوير وبيع عقارات
١,٤٣٨,٠٤٤	٢,٠٠٢,٤٠٠	إيرادات من أعمال تشغيلية
<u>١١,٤٠٣,٩٢١</u>	<u>٥,٣٧٩,٧٥٧</u>	
		٢٤ تكاليف مباشرة
٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٢١٦,٣١٤	٢,٣٢٢,٣٤٨	تكاليف عقارات مبيعة
٩٥٠,٠١٦	١,٢٩٣,٣٥٢	تكاليف مباشرة لأعمال تشغيلية
<u>٨,١٦٦,٣٣٠</u>	<u>٣,٦١٥,٧٠٠</u>	
		٢٥ مصاريف بيع وتسويق
٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٠٧	٢,٨٢٤	معارض وزيارات
١,٠٦٥	٥٨	تسويق مشاريع
٨,٤٧٩	٩,٢٤٢	إعلانات الشركة
-	٤٦	أخرى
<u>١١,٣٥١</u>	<u>١٢,١٧٠</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

		٢٠١٣	٢٠١٢
		ألف درهم	ألف درهم
٢٦	تكاليف موظفين		
	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	٦٨٢,١٤٤	٥٣٦,٥٩٨
	تدريب وتطوير الموظفين	٣,٨٨٦	٥,٩٥٠
	مزايا ما بعد التوظيف (إيضاح ٢٠)	١٩,٨٣٦	١٧,٥٣٢
		<u>٧٠٥,٨٦٦</u>	<u>٥٦٠,٠٨٠</u>
	تكاليف موظفين موزعة على:		
	مشاريع قيد التطوير	٢٦,٤٢٦	٢١,٢٦٩
	تكاليف تشغيل مباشرة	٤٢٩,٦٢٢	٣٤٠,٩٣٦
	مصاريف عمومية وإدارية	٢٤٩,٨١٨	١٩٧,٨٧٥
		<u>٧٠٥,٨٦٦</u>	<u>٥٦٠,٠٨٠</u>

٢٧ مخصصات، إنخفاض القيمة ومشطويات

		٢٠١٣	٢٠١٢
		ألف درهم	ألف درهم
	إنخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	٢٣٥,١٧٥	٩٤٣,٩٦٣
	مخصصات نمم مدينة تجارية (إيضاح ١٠/١)	١١٥,٧١٨	٣٦,٤١٠
	شطب أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١١)	٥٠٦,٦١٧	-
	شطب مخزون (إيضاح ١٢)	٣٣,٤٤٨	١١٨,٤٧٢
	شطب تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١٠/٢)	٢٣٠,٥٣٦	٤٧,٥٢٩
	أخرى	١٤,٥٠٣	٤٠,٧٢٨
		<u>١,١٣٥,٩٩٧</u>	<u>١,١٨٧,١٠٢</u>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

		٢٨ إيرادات تمويل	
٢٠١٢	٢٠١٣		
ألف درهم	ألف درهم		
		دخل فوائد وأرباح: ودائع إسلامية ودائع بنكية ثابتة حسابات جارية وعند الطلب	
٨,٥٤١	٦,١٦٣		
٩,١٥٤	١٥,٣٥٩		
١,١٤٠	٧٩٧		
١٨,٨٣٥	٢٢,٣١٩		إجمالي الدخل
١٤١,٧٦٥	٩٩,٤٠٨	عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة، صافي	
٥٤,٠٤٦	٥٦,٩٥٧	إيرادات تمويلية مكتسبة على مستحقات من تمويل مشروع	
٨,٣٤٣	٧,٥٥٣	إيرادات تمويلية أخرى	
٢٢٢,٩٨٩	١٨٦,٢٣٧		

فيما يلي تحليل لإيرادات التمويل الناتجة من الموجودات المالية بحسب تصنيف الموجودات:

		٢٩ تكاليف تمويل	
٢٠١٢	٢٠١٣		
ألف درهم	ألف درهم		
		قروض ومدفونين نقد وأرصدة لدى البنوك	
٢٠٤,١٥٤	١٦٣,٩١٨		
١٨,٨٣٥	٢٢,٣١٩		
٢٢٢,٩٨٩	١٨٦,٢٣٧		

		٢٩ تكاليف تمويل	
٢٠١٢	٢٠١٣		
ألف درهم	ألف درهم		
		إجمالي التكاليف ينزل: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة	
٩٢٧,٧٦٢	٩٠٧,٨٢١		
(١٠٥,٤٨٧)	(١٨٩,٢١٨)		
٨٢٢,٢٧٥	٧١٨,٦٠٣		
١٣,١٠٧	٨,٤١٧	إعادة تدوير خسارة احتياطي تحوط	
٨٣٥,٣٨٢	٧٢٧,٠٢٠		

يبلغ المتوسط المرجح لسعر الفائدة المرسلة على الأموال المقرضة ١,٤٨% سنوياً (٢٠١٢ - ٠,٧٦% سنوياً).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

		٣٠ إيرادات أخرى	
٢٠١٢	٢٠١٣		
ألف درهم	ألف درهم		
٤٣١,٥٣٣	١,١٥٧	مخصصات مشروع مسترجعة وتكاليف مستردة	
-	٩٥,٩٦١	إيرادات منحة حكومية معترف بها عند تسليم الوحدات في أبراج البوابة	
-	٤٣٤,٨٤١	(إيضاح ب ٢٣/١)	
-	٧٠,٠٠٠	إيرادات منحة حكومية مسجلة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح ج ٢٣/١)	
١٤,٩٥٧	٢٨,٤٠٥	إيرادات منحة حكومية متعلقة بالتكاليف المستردة من الحكومة (إيضاح ٢٣/٢)	
		أخرى	
<u>٤٤٦,٤٩٠</u>	<u>٦٣٠,٣٦٤</u>		

٣١ العائد على السهم

تم حساب مبالغ العائد الأساسي على السهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي حقوق الملكية العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد هما متطابقان.

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم المتعلق بمالكي الشركة بناءً على البيانات التالية:

		عائدات (ألف درهم)	
٢٠١٢	٢٠١٣		
١,٣٤٠,٦٥٨	٢,٢٤٦,٢٩٤	عائدات لغرض العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة والمتعلق بمالكي الشركة)	
		<u>المتوسط المرجح لعدد الأسهم</u>	
٤,٤٨١,٦٢٩,٦٠٣	٦,٦١٧,٩٧٦,١٥٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض على السهم	

إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم للسنة السابقة لغرض العائد الأساسي والمخفض على السهم يشتمل على الأسهم العادية التي ستصدر عند تحويل السندات إلزامية التحويل (إيضاح ١٧).

٣٢ أنصبة الأرباح

خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٣ مارس ٢٠١٣، وافق المساهمون على ترصية مجلس الإدارة بتوزيع أنصبة أرباح بمبلغ ٠,٠٦ درهم للسهم أو بإجمالي مبلغ ٢٦٨,٩ مليون درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيع أنصبة أرباح نقدية بمبلغ ٠,٠٧ درهم للسهم لسنة ٢٠١٣. إن أنصبة الأرباح النقدية خاضعة لمصادقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٣ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة مساهمي الشركة الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة والمنشآت المسيطر عليها من قبلهم ومن قبل عائلاتهم أو تلك التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً كبيراً وأيضاً موظفي الإدارة الرئيسيين. إن حكومة أبوظبي من خلال منشآت مسيطر عليها أو تخضع للسيطرة المشتركة من قبل حكومة أبوظبي (يشار إليها معاً بـ "الحكومة") هي مساهم رئيسي في الشركة.

أرصدة جهة ذات علاقة:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٦٠١,٢٧٠	٢,٧٨٥,٥٨٧	مستحق من الحكومة (صافي):
٦,٧٣٥,٢١٨	٥,٩٠٩,٤٢١	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١٠/٢)
٣٩٤,١٧٠	١٣٠,٧٥٩	مستحق من موجودات مباحة
(٤,٢٧٠,٨٩٧)	(٥,٤٥٦,٥٠٢)	ذمم مدينة أخرى
		دفعات مقدمة مستلمة (إيضاح ٢١ و ٢٢)
<u>٧,٤٥٩,٧٦١</u>	<u>٣,٣٦٩,٢٦٥</u>	
		مستحق من مشاريع مشتركة (إيضاح ١٠/٥):
١,٤٩٣	٣٤٢,١١٧	متداول
١١٨,٣١٧	١١٢,٠٦٧	غير متداول
<u>١١٩,٨١٠</u>	<u>٤٥٤,١٨٤</u>	
		مستحق إلى مشاريع مشتركة لأعمال متعلقة بمشروع:
(٣٢,٥٠٢)	(٣٢,٦٩٢)	عقد دائنة
(٥٢)	(٨١٥)	محتجزات دائنة
<u>(٣٢,٥٥٤)</u>	<u>(٣٣,٥٠٧)</u>	

إن بعض المستحقات من المشاريع المشتركة تحمل فائدة بمعدل ٦% وسيتم تسديدها خلال ٢ إلى ٥ سنوات من نهاية المنعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٣ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٤٩٣,٠٢٢	٥٥٥,١٠١	مستحق من / (إلى) مساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة و/أو شركاتها الزميلة:
٥٢,٥٣٤	-	مستحق من تمويل مشروع (إيضاح ١٠/٣)
(٧٢,١٥٥)	(٩٩,٢١٤)	مستحق من جهة ذات علاقة
(٧٠٢,٥٨٨)	-	مستحق إلى مساهم رئيسي، صافي مندات قابلة للتحويل محملة بفائدة (إيضاح ١٧)
<u>(٢٢٩,١٨٧)</u>	<u>٤٥٥,٨٨٧</u>	

كانت المعاملات الهامة مع جهات ذات علاقة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠	مكافآت المدراء الرئيسيين: مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
١١,٤٢٧	١٨,٥٢١	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٣٥٧	٢,٠١٢	مزايا ما بعد التوظيف
<u>١١,٧٨٤</u>	<u>٢٠,٥٣٣</u>	

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٧,٤٣٨,١٣٦	١,٨١٢,٠١٣	إيرادات من الحكومة ومساهم رئيسي تملكه الحكومة:
٢١٧,٩٨٨	٤٧,٤٩٧	إيرادات من بيع أرض وعقارات
٢٠١,٨٥٣	٢٣٩,٤٧٦	إيرادات إدارة مشاريع
-	٦٠٠,٨٠٢	إيرادات ليجار (إجمالي التدفقات الواردة)
		إيرادات من منحة حكومية (إيضاح ٣٠)
<u>٧,٨٥٧,٩٧٧</u>	<u>٢,٦٩٩,٧٨٨</u>	
١٢,٠٩٣	٣,٠٤٢	اعمال مقدمة من مشاريع مشتركة
<u>٦٢,٣٩٠</u>	<u>٦٣,٧٢٣</u>	إيرادات تمويل من مشاريع تمويلية ومشاريع مشتركة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣٣ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (بتبع)

١/٣٣ في يناير ٢٠١٣، أعلنت صروح بأن حكومة أبوظبي قد وافقت على تعويض يصل إلى مبلغ ١,٦ مليار درهم من تكاليف البنية التحتية ومبلغ ١,٦ مليار درهم مقابل شراء وحدات في مشروع تطوير أبراج البوابة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تم إستلام مبلغ ٢,٦ مليار درهم. وقد تم تسجيل هذه المعاملات كما يلي:

(أ) تم تسجيل مبلغ ١,٣ مليار درهم المستلم كدفعة مقدمة مستلمة من الحكومة، وإدراجه ضمن 'دفعات مقدمة من العملاء' وتم تسجيل مبلغ ١,٣ مليار درهم ضمن 'دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي' مدرجة في ذمم دائنة تجارية وأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، فإن رصيد الدفعات المقدمة من العملاء بلغت ٩٥٣ مليون درهم (إيضاح ٢١) وبلغ رصيد الدفعات المقدمة من حكومة أبوظبي ٨٦٥ مليون درهم للتكاليف القابلة للإسترداد والمشاريع المدارة (إيضاح ٢٢).

(ب) تم تسجيل الفرق ما بين سعر بيع الوحدات في أبراج البوابة والقيمة السوقية العادلة كمنحة حكومية مؤجلة ضمن 'ذمم دائنة تجارية وأخرى' (إيضاح ٢٢). سيتم الإعتراف بذلك في الربح أو الخسارة عند تسليم الوحدات. خلال السنة، تم الإعتراف بمبلغ ٩٦,٠ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم الوحدات.

(ج) إن مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية خاضع لإتمام بعض عمليات التدقيق والتقييم الفنية التي ستقوم بها الهيئة الحكومية المختصة. وبالتالي، بمجرد أن يتم الإنتهاء من هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول إستلام المنحة وحينها سيتم الإعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. حالما يتم تلبية شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات المختصة؛ سيتم الإعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الإعتراف بمبلغ ٤٣٤,٨ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم موجودات البنية التحتية.

٢/٣٣ خلال السنة، استلمت المجموعة مبلغ ١٠٠ مليون درهم من حكومة أبوظبي كتعويضات لبعض التكاليف المتكبدة خلال السنة، من أصل هذا المبلغ تم الاعتراف بمبلغ ٧٠ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية وتم تسجيل الرصيد المتبقي بقيمة ٣٠ مليون درهم كمنحة حكومية مؤجلة.

إن القروض القائمة بمبلغ ٥,٥٧٥/٨ مليون درهم (٢٠١٢: ٤,٥٠٥/١ مليون درهم) مستحقة إلى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٤ التزامات وارتباطات محتملة

١/٣٤ التزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٤٣,٣٣٨	٣٩٠,٦٢٨	مشاريع قيد التطوير
٣,٣١٠,٥٦٥	٦,٤٨٨,٦٠٦	أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
٩٨,١٠٥	٨٣,٨٨٥	استثمارات
٣٨,٤٤٩	٧,٢٥٩	أخرى
<u>٤,٩٩٠,٤٥٧</u>	<u>٦,٩٧٠,٣٧٨</u>	

إن الالتزامات المذكورة أعلاه تمتد على فترة من سنة واحدة إلى خمس سنوات.

دفعت المجموعة مبلغ ٤٠٨,٩ مليون درهم (٢٠١٢ - ١٤٠,٦ مليون درهم) كدفوعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

٢/٣٤ التزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت المجموعة بتأجير بعض المباني. إن تدفقات الإيجار المستقبلية المتعاقد عليه هو كما يلي:

المجموعة كمؤجر

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨٣,٣٥٦	٢٥٧,١٢٢	مباني (على فترة ١٠ سنوات)
٨٦٢,٤١٦	١,٠٠٩,٨٠٨	خلال السنة الأولى
٦٢٩,١٢٧	٢٩٨,١١٠	في السنة الثانية حتى الخامسة
		أكثر من خمس سنوات
<u>١,٧٧٤,٨٩٩</u>	<u>١,٥٦٥,٠٤٠</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٤ التزامات وارتباطات محتملة (يتبع)

٢/٣٤ التزامات عقود الإيجار التشغيلية (يتبع)

المجموعة كمستأجر

لدى المجموعة التزامات بعقود الإيجار التشغيلية بخصوص تأجير أرض ومباني. إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار هو على الشكل التالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٠٩١	٤١,٧٢٤	أرض (على فترة ٦٧ سنة):
٥١,٧٩٣	١٥٠,١٥٨	خلال السنة الأولى
٦٢,٥٨٣	٣٨١,٠٨٣	في السنة الثانية حتى الخامسة
		أكثر من خمس سنوات
<u>١٢٦,٤٦٧</u>	<u>٥٧٢,٨٦٥</u>	
٣١,٧١٣	-	مباني (على فترة ٥ سنوات):
-	-	خلال السنة الأولى
		خلال سنتين إلى خمس سنوات
<u>٣١,٧١٣</u>	<u>-</u>	
<u>١٥٨,١٨٠</u>	<u>٥٧٢,٨٦٥</u>	

لا يتوفر للمجموعة خيار شراء المنشآت المستأجرة عند انتهاء مدة الإيجار لكن يجوز تجديد عقد الإيجار بموافقة الطرفين.

٣/٣٤ ارتباطات محتملة

خطابات اعتماد وضمانات بنكية

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٣٠٧	٣٧٢,٤١٣	خطابات اعتماد وضمانات بنكية:
		صادرة عن المجموعة
<u>٤,٧٧٧</u>	<u>٢٠٣,٤٦٧</u>	حصصة المجموعة في ارتباطات محتملة لمشاريع مشتركة

خلال سنة ٢٠١٢، قام أحد المقاولين برفع مطالبة، لا أساس لها، بمبلغ ٣٠٠ مليون درهم، كإدعاء عن تنفيذ الوقت وأعمال منفذة ولم يتم دفعها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للمنحة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣٥ أدوات مالية

١/٣٥ أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة والأماليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف والمتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية الموحدة.

٢/٣٥ فئات الأدوات المالية

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
١٠٢,٦٤٢	١٥١,٤٦١
١٧,٠٦٥,٣٠٦	١٥,٢٧١,٠٣١
١٧,١٦٧,٩٤٨	١٥,٤٢٢,٤٩٢
المجموع	
١٩,٥٩٥,٤٥٩	١٨,١٦٠,٠٦٧
٣٦,٥٤٥	٣٩,٣٧٨
١٩,٦٣٢,٠١٤	١٨,١٩٩,٤٤٥
المجموع	

٣/٣٥ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وترتب السبل للأسواق المالية المحلية والعالمية وتراقب وتدير المخاطر المالية بالاستناد إلى النماذج والعلامات القياسية والتوقعات المطورة داخل المجموعة. وتسعى المجموعة لتقليل تأثير هذه المخاطر باستخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة بما في ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرضات لهذه المخاطر. إن استخدام الأدوات المالية المشتقة يكون بموجب تحليل الإدارة لتوجهات السوق، ووضع السيولة، والتحركات المتوقعة في سعر الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو التجارة في الأدوات المالية بما فيها الأدوات المالية المشتقة لأغراض المضاربة.

تحلل المجموعة المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

٤/٣٥ إدارة مخاطر رأس المال

مخاطر رأس المال هي خطر أن لا تكون المجموعة قادرة على إدارة رأس مالها لضمان أن جميع منشأتها قادرة على الاستمرار في أعمالها.

إن هيكل رأس مال المجموعة يضم قروض كما هو مبين في الإيضاحات ١٧ و ١٨ و ١٩، والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال المصدر، وعلووة إصدار رأس المال واحتياطيّات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣٥ أدوات مالية (بتبع)

٤/٣٥ إدارة مخاطر رأس المال (بتبع)

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تحقيق النجاح طويل الأجل لأعمالها مع الحفاظ على عائدات مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك بالجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة العجز المالي، وجعل تكاليف التمويل عند حدها الأدنى، وتقييمات صارمة للاستثمارات، والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

إن القياسات المالية الرئيسية والتي تتم مراجعتها بشكل منتظم تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييمات لمدى قدرتها على تلبية الالتزامات التعاقدية، وتوقعات مستويات المديونية، والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تراقب المجموعة تكلفة مديونيتها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كان المعدل المرجح لتكلفة المديونية يساوي ٥,٨٩% (٢٠١٢- ٦,١١%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب شروط إثتين (٢٠١٢: واحد) من ترتيبات القروض أن تحافظ المجموعة على حقوق ملكية بقيمة ٦,٠ مليار درهم على الأقل.

٥/٣٥ إدارة مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن تتغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأحد الموجودات أو المطلوبات المالية بسبب تغير أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار الفائدة، ومخاطر الأسعار الأخرى.

(١) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية ولذلك فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. ولكن تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وهي في معظمها بالدولار الأمريكي. ولذلك فإن تعرض المجموعة يتعلق بتسديد الاقتراض ومخاطر تحويل العملات المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقرير. إن سعر صرف الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي هو محدد ولذلك تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المتعلقة بتسديد القروض وتحويلها هي في حدها الأدنى.

تحليل الحساسية للعملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المعجلة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٩٦,٨٨٧	٣٦٩,٨٢١	٤,٩٨٤,٤٣٩	٧,٣٥٠,١٠٢	دولار أمريكي

ليس هناك أثر مهم على الدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣٥ أدوات مالية (بتبع)

٥/٣٥ إدارة مخاطر السوق (بتبع)

(ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر سعر الفائدة حيث أن منشآت المجموعة تكتري أموال على أساس فوائد محددة ومتغيرة. وتقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر بإبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار محددة وأسعار عائمة وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

إن تعرضات المجموعة لمعدلات الفوائد المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية قد تم تفصيلها في الإيضاحات رقم ١٣ و ١٧ و ١٨ و ١٩.

تحليل حساسية سعر الفائدة

لقد تم تحديد تحاليل الحساسية المبينة أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد لكل من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية كل فترة تقرير. وبخصوص الموجودات والمطلوبات بمعدلات عائمة فقد تم إعداد التحليل باعتبار أن مبلغ الموجودات أو المطلوبات كما في نهاية كل فترة تقرير قد كان قائماً طوال السنة.

لو كانت معدلات الفوائد أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة هامشية وتم إبقاء جميع المتغيرات ثابتة لانخفاض/ ارتفاع ربح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بمبلغ ٤٦,٩ مليون درهم (٢٠١٢- لانخفاض/ ارتفاع ربح المجموعة بمبلغ ٨٠,٠ مليون درهم). يعزى الانخفاض الناتج إلى عمليات مبادلة مهمة للقروض خلال السنة.

عقود مقايضة أسعار معدلات الفوائد

بموجب عقود مقايضة أسعار الفوائد توافق المجموعة على مبادلة الفرق بين مبالغ الفوائد المحددة والعائمة والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. إن هذه العقود تمكن المجموعة من مقابلة خطر تخيير معدلات الفوائد على القيمة العادلة للاقتراض بالصادر بمعدلات محددة وتعرضات التدفق النقدي على الاقتراض الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفق النقدي

إن الجدول التالي يفصل المبالغ الرئيسية الإسمية والشروط المتبقية لعقود مقايضات معدلات الفوائد القائمة كما في نهاية فترة التقرير:

تنبؤات نقدية		القيمة العادلة		المبلغ الرئيسي الإسمي		متوسط معدلات الفوائد المحددة المتعاقد عليها		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	%	%	
١,٩٤٧	٩,٨١٧	١,٩٤٧	٩,٨١٧	٢٥٧,٩١٦	٣١٣,٠٣٨	%٥,٩٣	%٤,٧٠	أقل من سنة
٩,٢٩٤	١٦,٢٠٣	٩,٢٩٤	١٦,٢٠٣	٢٣٨,٠٣٨	٣٢١,٨٠٧	%٥,٩٣	%٦,٠٧	١ سنة إلى ٢ سنة
٢٠,٨٤٩	١٥,٥٤٤	٢٠,٨٤٩	١٥,٥٤٤	١٥١,٥٤٠	٣٣٦,٣٠٥	%٦,٠٧	%٦,٠٧	٢ سنة إلى ٥ سنوات
٧,٢٨٨	٤,٨٦٨	٧,٢٨٨	٤,٨٦٨	٧٨,٤٤٢	١١١,٨٤٤	%٦,٠٧	%٦,٠٧	أكثر من ٥ سنوات
٣٩,٣٧٨	٤٦,٤٨٢	٣٩,٣٧٨	٤٦,٤٨٢	٧٧٥,٩٣٦	١,٠٨٢,٩٩٤			

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٥ أدوات مالية (يتبع)

٥/٣٥ إدارة مخاطر السوق (يتبع)

(ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

إن جميع عقود مقايضة معدلات الفوائد والتي يتم بموجبها تبادل مبالغ معدلات فوائد عائمة مقابل مبالغ معدلات فوائد محددة قد تم تصنيفها كتحوط للتدفق النقدي وذلك لتقليل تعرض المجموعة للتدفق النقدي الناتج عن الاقتراض بموجب معدلات فوائد عائمة. تتم مقايضة أسعار الفوائد وتسديدات القرض في نفس الوقت.

تم تعادل الأدوات المالية المشتقة للمجموعة مع أطراف أخرى تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦/٣٥ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان للمجموعة في الخطر الناتج من عدم التزام الجهة المتعاقد معها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

إن النواحي الأساسية التي تتعرض المجموعة فيها لمخاطر الائتمان هي الذمم المدينة التجارية والأخرى، وأرصدة لدى البنوك ونقد، والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

لقد اتبعت المجموعة سياسة قوامها التعامل فقط مع جهات لديها صفات ائتمانية جيدة بهدف تخفيف مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن تخلف الطرف المقابل. تحاول المجموعة السيطرة على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة غير ذي علاقة، وتقييم القدرات الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة غير ذي العلاقة على نحو مستمر.

تركيز مخاطر الائتمان

إن تركيز مخاطر الائتمان ينتج عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في نفس الأعمال التجارية أو في أعمال تجارية في نفس النطاق الجغرافي، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية مما يؤدي إلى أن تتأثر قدرتهم في تلبية التزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل عند تغير الظروف الاقتصادية أو المياسية أو غيرها. إن تركيز مخاطر الائتمان يبين نسبة حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات المؤثرة في صناعة معينة أو موقع جغرافي. تم الإفصاح عن تفاصيل حول تركيز أرصدة ذمم مدينة تجارية في الإيضاح ١٠. إن الإدارة مقتنعة بأن تركيز مخاطر الائتمان منخفض بسبب الملاءة الائتمانية العالية والاستقرار المالي لمعاملتها التجاريين.

كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تم إيداع ١٠٠% (٢٠١٢ - ١٠٠%) من ودائع المجموعة لدى ستة بنوك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان منخفضة لتخلف عن الالتزامات حيث أن هذه البنوك هي من البنوك الرئيسية التي تعمل في الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها على مستوى عالٍ.

إن الذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة غير مؤمنة بأي ضمان. بشكل عام، إن القيمة التي يمكن أن تمثل بشكل أفضل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقرير في حال تخلف الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

٧/٣٥ إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيات ملائمة والتزامات قروض تسهيلات بنكية وتسهيلات بنكية، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٥ أدوات مالية (يتبع)

٧/٣٥ إدارة مخاطر السيولة (يتبع)

تبين الجداول التالية تواريخ الاستحقاق المتعاقد عليها المتبقية لموجودات المجموعة ومطلوباتها المالية. تم إعداد الجدول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للموجودات والمطلوبات المالية غير المشتقة وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من المجموعة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد. إن تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي:

معدل الفئدة الغفلت	أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٣						
الموجودات المالية						
-	٣٥٠,٩٣٤	٢٢,٨٨٢	٩,٧٩٠,٤٢٨	٢,٤٠٧,٩٤٦	-	١٢,٥٧٢,١٨٥
-	-	١٧,٤٦٦	٨١,٠٢٦	٢٤٥,٦٣٩	٢٤٤,٦٢٦	٥٩١,٧٥٧
١١,٢٥%	-	٥٨٦,٢٥٠	٢,٢٠٩,٤٩٥	-	-	٥,٤٢٥,٤٧٣
إيضاح ١٣	٢,٦٢٩,٧٢٨	-	-	-	-	-
المجموع						
-	٢,٩٨٠,٦٦٢	٦٢٦,٥٩٨	١٢,٠٨٣,٩٤٩	٢,٦٥٣,٥٨٠	٢٤٤,٦٢٦	١٨,٥٨٩,٤٦٥
المطلوبات المالية						
-	٢٢٩	٤٥٢,٥١٠	٤,٥١٢,١٤٠	١,٣٨٨,١٥٧	-	٦,٣٥٣,٠٣٦
-	-	-	١٠,٣٣٢	٢,٧٢٧,٢٦٠	-	٢,٧٣٧,٦٢٢
١٩	-	-	-	-	-	-
١%	-	-	-	-	-	-
إيضاح ٢٠	-	-	٣,٤٣١,٥٤٢	٢,٩٦٤,٧٤٩	-	٦,٣٩٦,٢٩١
المجموع						
-	٢٢٩	٤٥٢,٥١٠	٧,٩٥٤,٠١٤	٧,٠٨٠,١٩٦	-	١٥,٤٨٦,٩٤٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٤						
الموجودات المالية						
-	٢٣١,٦٨٣	٣٧٣,٠٥٦	٦,٦٦٩,١٥٦	٥,٢٧٩,٩٠٧	-	١٢,٩٥٣,٧٩٧
-	-	١٧,٤٦٦	١٠,٩,٤٩٧	٢٩٥,٣٤٨	٤١٥,٤٤٥	٨٣٧,٧٥٦
١٢,٤٣%	-	٦٠٩,١٤٨	١,٢٥٠,٤٨٩	-	-	٢,٢٥٩,٧٧٣
إيضاح ١٣	٤٠٠,١٣٦	-	-	-	-	-
المجموع						
-	٦٣١,٨١٩	٩٩٩,٦٧٠	٨,٠٢٩,١٢٧	٥,٩٧٥,٢٥٥	٤١٥,٤٤٥	١٦,٠٥١,٣٢٦
المطلوبات المالية						
-	١٩٦	٨٢٢,٣٥٠	٥,٠٤٢,٩٠١	١,١٦٢,٧٥٠	-	٧,٠٢٨,١٩٧
-	-	-	-	٤,٥٩٠,٠٠٠	-	٤,٥٩٠,٠٠٠
١٩	-	-	-	-	-	-
١%	-	-	٨,٧١٢	-	-	٨,٧١٢
إيضاح ٢٠	١٥,٤٦٤	٣٠,٦٩٨	١,٣٤٦,٨٤٢	٣,٥٢١,٩٥٧	١٩,٣٠٤	٨,٩٢٩,٢١٥
المجموع						
-	١٥,٦٦٠	٨٥٣,٠٤٨	٦,٣٩٣,٤٥٥	٩,٢٧٤,٧٠٧	١٩,٣٠٤	١٦,٥٥٦,١٢٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٦ القيمة العادلة للأدوات المالية

فيما عدا ما هو موضح في الجدول التالي، برأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم الاعتراف بها
بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

القيمة المدرجة	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

٢,٧٥٤,٠٠٠	٢,٧٩٦,٤٣٩	صكوك الإجارة (إيضاح ١٩)
٤,٥٨١,٣٩٦	٤,٧٥٩,٨٣٠	سندات الشركة (إيضاح ١٩)

تبعاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، فإن جميع الأدوات المالية الواجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً
للإدراج الأولي) يجب الإفصاح عنها بترتيب هرمي أو تجميعي للقيم العادلة في ٣ مستويات (من المستوى ١ إلى ٣) بناءً على
درجة إمكانية تتبع القيمة العادلة.

القيمة العادلة في المستوى ١ تكون مستقاة من الأسعار المتداولة (غير معدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات
مماثلة تماماً. يتم استقاء القيم العادلة في المستوى ٢ من مصادر غير الأسعار المتداولة، بينما يتم استقاء القيم العادلة في
المستوى ٣ بواسطة تقنيات التقييم باستخدام مصادر لا يمكن تتبعها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مرتبة على النحو التالي:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١١,٥٢٥	٩١,١١٧	-	١٠٢,٦٤٢

استثمارات متاحة للبيع
حقوق ملكية

يتم تحديد القيم العادلة لمشتقات مالية من قبل مقيمين مستقلين (راجع إيضاح ٥/٣٥) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية
المستقبلية المقدرة وتخفيض على أساس تطبيق منحنيات العائد المستمدة من معدلات الفائدة المدرجة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات بين السنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٧ اندماج الأعمال

استحوذت الشركة خلال الفترة على حصة ملكية بنسبة ١٠٠% في شركة صروح العقارية ش.م.ع. من خلال مبادلة أسهم. وبناءً على ذلك، فإن حصة الملكية في المنشآت التالية التي كانت شركات تابعة لشركة صروح العقارية ش.م.ع. تم تحويلها إلى الشركة.

نسبة حق تصويت حقوق الملكية المستحوذة	النشاط الأساسي	اسم الشركة التابعة
١٠٠%	تطوير أبراج البوابة	أبراج بوابة شمس أبوظبي ذ.م.م.
١٠٠%	العمل كمضارب، وفقاً لهيكل إصدار صكوك	شركة صروح أبوظبي العقارية ذ.م.م.
١٠٠%	شركة قابضة لمنشآت أجنبية	شركة صروح الدولية المحدودة
١٠٠%	تطوير الممتلكات والعقارات	صروح للتطوير الدولي المحدودة
١٠٠%	تطوير الممتلكات والعقارات	صروح المغرب الدولي المحدودة
١٠٠%	تطوير الممتلكات والعقارات	جزيرة اللؤلؤ لتطوير المشاريع ذ.م.م.
١٠٠%	تأجير وإدارة العقارات	تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
٩١,٤%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.
٩١,٤%	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	سيح مدينة للعقارات ذ.م.م.
٨٠%	الاستثمار في النشاط السياحي	شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي
٦٠%	إدارة وتأجير العقارات	خدمة ذ.م.م.
٦٠%	أعمال الهندسة والإنشاءات العامة	شركة المحور الهندسية للمقاولات (ذ.م.م.)

١/٣٧ موجودات مستحوذة ومطلوبات معترف بها بتاريخ الاستحواذ

موجودات	مطلوبات
١٣٨,٤٢٩	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٧٥	موجودات غير ملموسة
٤,٥٧٣,٢٧٤	استثمارات عقارية
٢١٩,١٩٧	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٥,٧٤٦	موجودات مالية متاحة للبيع
٢,٧٢٠,٩٤٣	نعم مدينة تجارية وأخرى
٤,٥٦٥,١٠٠	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١,٧٤٨,٤٧٠	أراضي محتفظ بها لإعادة البيع
١١١,٧٦٤	مخزون
١,٥٢١,٤٧٨	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١٥,٦٩٤,٧٧٦	مجموع الموجودات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بتبع)

٣٧ اندماج الأعمال (بتبع)

١/٣٧ موجودات مستحوذة ومطلوبات معترف بها بتاريخ الإستحواذ (بتبع)

ألف درهم

	مطلوبات
٢,١١٢,١٤٠	قروض
٢٧١,٠٧٨	محتجزات دائنة
٤٤,٩٧٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٩٣٣,٥٨٥	دفعات مقدمة من عملاء
١,٩٣٤,٩٧٩	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٧٧٠	مطلوبات مالية أخرى
<u>٧,٢٩٨,٥٢٩</u>	مجموع المطلوبات
<u>٨,٣٩٦,٢٤٧</u>	صافي موجودات مستحوذة

٢/٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة

إن حقوق الملكية غير المسيطرة المعترف بها بتاريخ الإستحواذ تم قياسها بالرجوع إلى القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة والبالغة ٢٩٤,٤ مليون درهم.

نسبة حقوق
الملكية غير
المسيطرة

الشركة

%٤٠

شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة (ذ.م.م.)

%٤٠

خدمة ذ.م.م.

%٢٠

صروح مصر للإستثمار والتطوير السياحي ش.م.م.

%٨,٦

شركة السبح لإدارة العقارات ذ.م.م.

%٨,٦

سبح منيرة للعقارات ذ.م.م.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٧ اندماج الأعمال (يتبع)

٣/٣٧ الربح الناتج عن الإستحواذ

ألف درهم

	مبلغ محول يساوي القيمة العادلة بمبلغ ٣,٣٨١ مليون سهم صادرة لمساهمي الشركة المشتراه
٥,٥١١,٠٣٠	يضاف: القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة
٢٩٤,٤٣٥	ينزل: القيمة العادلة لصفافي الموجودات القابلة للتحديد الممتحذة
(٨,٣٩٦,٢٤٧)	
<u>(٢,٥٩١,٧٨٢)</u>	الربح الناتج عن الإستحواذ المدرج في الربح أو الخسارة للسنة

تم الاعتراف بتكاليف الإستحواذ كمصروف خلال الفترة التي تحققت فيها.

ينتج الربح من الإستحواذ من الفرق ما بين القيمة العادلة لموجودات صروح بما في ذلك الأراضي التي تم الإحتفاظ بها سابقاً بالقيمة الاسمية والقيمة المحولة.

ينص المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٣ على أن تاريخ المحاسبة الفعلي لأي إستحواذ، ضمن أمور أخرى، هو التاريخ الذي تم فيه تلبية كافة الشروط والموافقات المطلوبة بشكل جوهري.

قررت الإدارة بأن تاريخ ١٥ مايو ٢٠١٣ هو التاريخ الذي تم فيه تلبية كافة الشروط الأساسية المرتبطة بالاندماج بشكل جوهري. وعليه، استنتجت الإدارة بأن تاريخ الإستحواذ الفعلي هو ١٥ مايو ٢٠١٣. وبالتالي، تم قياس القيمة العادلة لصفافي موجودات صروح بذلك التاريخ، وتم قياس القيمة وفقاً لسعر سهم الدار بذلك التاريخ.

٤/٣٧ تأثير الإستحواذ على نتائج المجموعة

لقد شملت الإيرادات لفترة الاثني عشر شهراً مبلغ ١,١٩٤ مليون درهم عائدة لشركة صروح. ومنذ تاريخ الإستحواذ قامت شركة الدار باستيعاب العمليات المالية والتجارية لشركة صروح ومن ثم أصبح من المتعذر تنفيذ عملية استخلاص الأرباح المنسوبة لشركة صروح لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

في حال كان الإستحواذ على صروح قد تم في ١ يناير ٢٠١٣، لكانت إيرادات المجموعة عن فترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بلغت ٦,٥٠٦ مليون درهم ولكان الربح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بلغ ٢,٢٢٥ مليون درهم.

٥/٣٧ صفافي التدفقات النقدية من الإستحواذ

كما هو مبين في إيضاح ٢١/٣ أعلاه، فإن المبلغ المحول كان على شكل أسهم وبالتالي لم يكن هناك تدفقات نقدية خارجية. إن صفافي النقد والأرصدة البنكية المحولة عند الإستحواذ كانت بمبلغ ١,٥٢ مليار درهم.

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)٣٨ معلومات قطاعية
١/٣٨ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعنايات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ التالية هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

المجموعة ألف درهم	تربيته ألف درهم	مزارع ألف درهم	قناري ألف درهم	قوى تشغيلية ألف درهم	مقاولات ألف درهم	محافظة الاستثمارات العقارية ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٥,٣٧٩,٧٥٧	٣٢,١٥٥	١٧١,٧٧٥	٥٠٤,٠٢٢	٢٢٤,٢٩٦	١٧٢,٢٩٢	٨٩٧,٨٦٠	٣,٣٧٧,٣٥٧
(٢٨٨,٢٢٤)	(٥,٢٤٨)	(٢٦,٦٥٧)	(١٧٢,٩٠٥)	(٧٠,٤٥٥)	-	(١٢,٩٥٩)	-
(١,١٣٥,٩١٧)	-	-	(٢٣٥,١٧٥)	-	(٨٦,٠٧١)	(٤٠,٥٤٦)	(٧٧٤,٢٠٥)
(٣٤٠,٥٤٤)	-	-	-	-	-	(٣٤٠,٥٤٤)	-
(١٢٠,٠٢٩)	(٢,٧٤٢)	(٣,٦٣٩)	(٢٩٨,٠٥٦)	(٢,٢٢٥)	(٨٣,٩١٤)	٧٦,٢٤٧	١٩٤,٣٠٠
(١٦,٤٧٥)							
(٥,٦٩٧)							
(٢٩٥,٠٢١)							
٣,٠١٨							
٢,٥٩٠,٧٨٢							
(٢٠,٩٦٤)							
١٨٦,٢٣٧							
(٧٢٧,٠٢٠)							
٦٣٠,٣٦٤							
٢,٢٢٥,١٩٥							

خسائر قيمة عالية لاستثمارات عقارية
ربح/(خسائر) القطاعخسائر في خسارة شركات زويلة ومشاريع مشتركة
مصاريف بيع وتسويق
مصاريف عمومية إدارية
ربح استبعاد استثمارات في شركة زويلة
ربح اندماج الأعمال
استهلاك ومطافه
إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى

ربح السنة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٨ معلومات قطاعية (تابع)
١/٣٨ قطاعات الأعمال (تابع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

	المجموعه ألف درهم	تربوه ألف درهم	مطابخ ألف درهم	فنادق ألف درهم	تربى تمويلية ألف درهم	محافظة الاستثمارات المقارنة ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
	١١,٤٠٣,٩٢١	٣٧,٩٢٥	١٤٠,٢٥٢	٤١٥,٥٠٨	٢١٠,٢٠٨	١٣٤,١٥١	٩,٩٦٥,٨٧٧
	(٤٠٧,٧٥٠)	(٨,٣٥٢)	(٢٨,٣٣٧)	(٢٥٣,٣١٠)	(١٠٩,٧٨٦)	(٧,٩٦٤)	-
	(٩٨٦,٠٧٧)	-	-	(٩٢٣,٩٦٢)	٩١٨	(٥٢١)	(١٢,٥١٢)
	(١٦٩,٩٤٦)	-	-	-	-	(٥٩,٠٢٣)	(١١٠,٩٢٣)
	١,٥٩٣,٨٣٠	١,٣٨٨	(١٦,٠٤١)	(١,١١٦,١٧٨)	(٥٢,٧٥٠)	٢٦٤,٤٣٢	٢,٥١٢,٩٧٩
	٤٤٦,٤٩٠						
	١٢١,٤٨٩						
	(٨,١٣١)						
	(١٧١,٦٥١)						
	(٢٦,٨٣٧)						
	(٢,١٣٩)						
	٢٢٢,٩٨٩						
	(٨٣٥,٣٨٢)						
	١,٣٤٠,٦٥٨						

إيرادات أخرى
حصصة في دخل شركات زبيلة ومشاريع مشتركة
مصروف بيع وتسيير
مصروف صورية وإدارية
استهلاك وإطفاء
خسارة القيمة المعاملة لموجودات مالية متاحة للبيع
إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
ربح السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (يتبع)

٣٨ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٨ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن السياسات المحاسبية للقطاعات الواردة في التقرير هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في الإيضاح ٣.

يمثل ربح القطاع الربح الذي يتم تحقيقه من كل قطاع دون توزيع تكاليف الإدارة المركزية والبيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، والأرباح والخسائر الأخرى، وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤل عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم الأداء القطاعي.

لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتوزيع الموارد بين القطاعات:

- يتم توزيع كافة الموجودات على القطاعات الواردة في التقرير باستثناء الحصة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، والموجودات المتاحة للبيع، وموجودات مالية أخرى. يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات الواردة في التقرير بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع وارد في التقرير؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات الواردة في التقرير باستثناء القروض، والسندات القابلة وغير القابلة للتحويل، ومطلوبات مالية أخرى. يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات الواردة في التقرير مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

٢/٣٨ القطاع الجغرافي

عملت المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

٣٩ معاملات غير نقدية

١/٣٩ خلال السنة، قامت المجموعة بإصدار أسهم ٣,٣٨١,٠٠٠ بقيمة ٥,٥١١/٠ مليون درهم (إيضاح ٢١/٣) مقابل الاستحواذ على ما نسبته ١٠٠% في صروح. وحيث أنه لا يوجد تسديدات نقدية، فقد تم عرض النقد الممتحوز عليه فقط ضمن الأنشطة الاستثمارية في بيان التدفقات النقدية الموحدة.

٢/٣٩ خلال السنة، تم تحويل سندات إلزامية التحويل بقيمة ٦٩٣/٩ مليون درهم من قبل حامل السندات إلى أسهم. لم يكون هناك أي أثر في بيان التدفقات النقدية الموحدة.

٤٠ إجازة البيانات المالية الموحدة

صادق مجلس الإدارة على البيانات المالية الموحدة وأجاز إصدارها بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٤.