



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

عمان في 2010/10/29
المرجع: ش العقارية ٢٠١٠/٤٦١

السادة بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

Q.R - REAL - 31/10/2010 (3)

الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما في 2010/09/30

نرفق لكم بطيه البيانات المالية الموحدة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

كما في 2010/09/30 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية

سالم دياب نصار

المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية
الديسان

٢١ شهر آذار ٢٠١٠

٤٧٠٩

٣١٤١٨

الجهة المستفيدة :
البنك المركزي



هاتف : ٥٥١١ ٢٢٧ (٩٦٢ ٦)
هاتف : ٥٥١١ ٢٢٨ (٩٦٢ ٦)
هاتف : ٥٥١١ ٢٢٧ (٩٦٢ ٦)
فاكس : ٥٥١١ ٩١٤ (٩٦٢ ٦)
ص.ب. ٨٥١٣٢٢ عمان ١١١٨٥ ، الأردن

Tel: (962 6) 5511 227

(962 6) 5511 228

(962 6) 5511 272

Fax: (962 6) 5511 914

P.O.Box 851322 Amman 11185, Jordan



Grant Thornton

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٠

المختصون العرب

أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد: ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون: ٦ ٥١٥١١٢٥ (٩٦٢)
فاكس: ٦ ٥١٥١١٢٤ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- | | |
|--------|--|
| ٢ | - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |
| ٣ | - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ١٠ أيلول ٢٠١٠ |
| ٤ | - بيان الدخل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ |
| ٥ | - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ |
| ٦ | - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ |
| ٧ | - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ |
| ٨ - ١٣ | - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |



Grant Thornton

المهنيون العرب

اعضاء في جرائنت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٩٦٢
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٩٦٢
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية المختصرة هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٩٦٣,٦٧٣ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ براكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها بتلك الأراضي، كما يوجد أرض مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٨٨٨,٩٦٢ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٢ تشرين الأول ٢٠١٠

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	
		الموجودات
		موجودات متداولة
٤٩,٧٤٤	٥٣,١٧٩	النقد وما في حكمه
٣,٧٩٩,٠٠٣	٣,٥٣٠,٣٨٠	موجودات مالية للمتاجرة
١٤,٨٥٥,٩٢٤	١٤,٨٥٦,١٠٩	أراضي معدة للبيع
٢٨٧,٧٦٨	٢١٠,٠٣٨	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٩٩٢,٤٣٩	١٨,٦٤٩,٧٠٦	مجموع الموجودات المتداولة
		موجودات غير متداولة
٢٠,٧٢١,٦١٠	٢٠,٦٤٨,٠٩٣	استثمارات عقارية في أراضي
٣,٤٦٦,٣٣٦	٢,٢٣٨,٧٨٤	موجودات مالية متوفرة للبيع
١٤,٥٩٠,٠٥٤	١٤,٥٦١,٢٣٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٤٠,٤٠٣	٤١,١٥٦	استثمار في شركات حليفة
٧٢,٣٧٥	٦٥,١٣٧	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٣٨,٨٩٠,٧٧٨	٣٧,٥٥٤,٤٠٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٧,٨٨٣,٢١٧	٥٦,٢٠٤,١١٣	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
٣,٢٢٢,٧٤٢	٣,٣٤٦,٧٦٥	تسهيلات بنكية
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٢٠٤,١٢٠	٢٥٦,١٨٧	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٦,٦٤٣,١٥٨	٦,٨١٩,٢٤٨	مجموع المطلوبات المتداولة
		مطلوبات غير متداولة
٢,٦٨٦,٨٥٨	٢,٧٤٩,٨٣٣	تسهيلات بنكية طويلة الأجل
١٧,٩٠٧,١٦١	١٧,٨٤٠,٧٠٢	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
٢٣,٣٤٢,٥٧٥	٢٣,٣٣٩,٠٩١	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٩,٩٨٥,٧٣٣	٣٠,١٥٨,٣٣٩	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	رأس المال المصرح به (١٠,١٠٠,٠٠٠) دينار/سهم
١١,٢٤٤,١٢٣	١١,٢٤٤,١٢٣	رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣,٥١٦,٥١٣	٣,٥١٦,٥١٣	علاوة إصدار
٦,٩٥٠,١٩٠	٦,٩٥٠,١٩٠	احتياطي إجباري
(٢٨,٦٧٣)	٤٨٦	احتياطي اختياري
(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٦,٠٢٨,٣٤٩)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٢٧,٤٦٨,٣٣٥	٢٥,٦٧٩,٠٤٥	خسائر متراكمة
٤٢٩,١٤٩	٣٦٦,٧٢٩	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٢٦,٠٤٥,٧٧٤	حقوق غير المسيطرين
٥٧,٨٨٣,٢١٧	٥٦,٢٠٤,١١٣	مجموع حقوق الملكية
		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد لتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	
—	—	—	١٠٥,٠٠٠	برادات بيع أراضي
—	—	—	(٧٤,٦١٨)	كلفة بيع أراضي
—	—	—	٣٠,٣٨٢	رباح بيع أراضي متحققة
١١٢,٠٥٠	(٥,٤٧٦)	٤٧٢,٠٩٧	(٤,٠٨٦)	رباح بيع موجودات مالية متحققة
٤٢٢,١٨٢	٢٨١,٦٥٩	(٥٢٦,٠٢١)	(٢٣٠,٢٧٩)	بروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
(٦,٢٠٥,٥٨٧)	(١٩٥,٣٧٧)	(٦,٢٠٥,٥٨٧)	(١,١٢٦,٥٥٥)	التدني في قيمة الموجودات المالية المتوفرة للبيع
(٤,٢٥٥)	٤٥٣	(٣,٨٧١)	٧٥٣	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(٤٥,١٩٠)	(٣٦,٥٨٣)	(١٣٧,٩٩٩)	(١١٣,٤٤١)	مصاريف إدارية
(١٤٦,٠٢٤)	(١٥٦,٩٤٢)	(٤٢١,٦٨٩)	(٤٣٢,٩٥٣)	مصاريف تمويل
١,٤٣٨	٩٧٩	(٧,٣٦٩)	(٤,٦٩٠)	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
(٥,٨٦٥,٣٨٦)	(١١١,٢٨٧)	(٦,٨٣٠,٤٣٩)	(١,٨٨٠,٨٦٩)	خسارة الفترة
وتعود إلى:				
(٥,٨٦٥,٣٨٦)	(١١٥,٠٢٨)	(٦,٨٢٩,٥٠٨)	(١,٨١٨,٤٤٩)	مساهمي الشركة
—	٣,٧٤١	(٩٣١)	(٦٢,٤٢٠)	حقوق غير المسيطرين
(٥,٨٦٥,٣٨٦)	(١١١,٢٨٧)	(٦,٨٣٠,٤٣٩)	(١,٨٨٠,٨٦٩)	
(٠,٥٨٧)	(٠,٠١١)	(٠,٦٨٣)	(٠,١٨٢)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

لإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية		للتسعة أشهر المنتهية		
٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	
(٥,٨٦٥,٣٨٦)	(١١١,٢٨٧)	(٦,٨٣٠,٤٣٩)	(١,٨٨٠,٨٦٩)	مادة الفترة
				رد الدخل الشامل الأخرى:
٦,١٣٩,٧٤٣	٢٢,٧٠٩	٣,٩٣٩,٨٨٦	٢٩,١٥٩	بافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
٢٧٤,٣٥٧	(٨٨,٥٧٨)	(٢,٨٩٠,٥٥٣)	(١,٨٥١,٧١٠)	مالي الدخل الشامل للفترة
٢٧٤,٣٥٧	(٩٢,٣١٩)	(٢,٨٨٩,٦٢٢)	(١,٧٨٩,٢٩٠)	مالي الدخل الشامل يعود إلى:
—	٣,٧٤١	(٩٣١)	(٦٢,٤٢٠)	ساهمي الشركة
٢٧٤,٣٥٧	(٨٨,٥٧٨)	(٢,٨٩٠,٥٥٣)	(١,٨٥١,٧١٠)	توقع غير المسيطرين

بضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

حقوق المجموع	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خصائل متراكمة	التغير المراكز في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري			
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٤٢٩,١٤٩	٢٧,٤٦٨,٣٣٥	(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٢٨,٦٧٣)	٦,٩٥٠,١٩٠	٢,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
(١,٨٥١,٧١٠)	(٦٢,٤٢٠)	(١,٧٨٩,٢٩٠)	(١,٨١٨,٤٤٩)	٢٩,١٥٩	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
٢٦,٠٤٥,٧٧٤	٣٦٦,٧٢٩	٢٥,٦٧٩,٠٤٥	(٦,٠٢٨,٣٤٩)	٤٨٦	٦,٩٥٠,١٩٠	٢,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٩,٥٨٨,٩٧١	-	٢٩,٥٨٨,٩٧١	٣٩٦,٩٧١	(٢,٥١٤,٩٠٨)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٢,٨٩٠,٥٥٢)	(٩٣١)	(٢,٨٨٩,٦٢٢)	(٦,٨٢٩,٥٠٨)	٣,٩٣٩,٨٨٦	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٦,٦٩٩	٢,٦٦٩	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق غير المسيطرين
٢٦,٧٠١,٠٨٧	١,٧٣٨	٢٦,٦٩٩,٣٤٩	(٦,٤٣٢,٥٣٧)	١,٤٢٤,٩٧٨	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/٣٠

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١٠ أية أرباح تقسيم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية المتأخرة.

١٢ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الشرحية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٦,٨٢٩,٥٠٨)	(١,٨١٨,٤٤٩)	سارة الفترة
٧,٣٨٨	٧,٢٣٨	تهلاكات
٥٢٦,٠٢١	٢٣٠,٢٧٩	زوائد تقييم موجودات مالية للمتاجرة
٦,٢٠٥,٥٨٧	١,١٢٦,٥٥٥	تدني في قيمة الموجودات المالية المتوفرة للبيع
٣,٨٧١	(٧٥٣)	حصصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
—	(٣٠,٣٨٢)	رباح بيع أراضي
		التغير في رأس المال العامل
٢٤٠,٠٧٧	٣٨,٣٤٤	موجودات مالية للمتاجرة
(٦٢,٩٠١)	٧٧,٧٣٠	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٧٠,٠٨١)	٥٢,٠٦٧	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٤٥٤	(٣١٧,٣٧١)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٦٠٨,٨٠٤)	١٠٣,٧١٤	استثمارات عقارية
٤٤٨,٣٦٤	١٣٠,١٥٦	موجودات مالية متوفرة للبيع
(١٢,٩٠٠)	—	استثمار في شركة حليفة
٧٨,٠٥٠	—	بيع ممتلكات ومعدات
(٩٥,٢٩٠)	٢٣٣,٨٧٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١٦٢,٨٠٧	١٨٦,٩٩٨	تسهيلات بنكية
(١٠٠,٧٣٢)	(٣٧,٦٤٢)	ذمم جهات ذات علاقة
١,٧٣٨	(٦٢,٤٢٠)	حقوق غير المسيطرين
٦٣,٨١٣	٨٦,٩٣٦	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		التغير في النقد وما في حكمه
(١١,٠٢٣)	٣,٤٣٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٦,٩٤٣	٤٩,٧٤٤	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٢٥,٩٢٠	٥٣,١٧٩	

بضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣٠ أيلول ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

عشام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة أردنية بتاريخ ٧ أيلول ١٩٩٥، وسجلت تحت رقم (٤٠٢٤) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ ٢٠ تشرين الثاني ٢٠٠٣ تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٤ وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (٣٤٨). إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية. ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (٧٠,٢%) من رأسمال الشركة .

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة من قبل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة في جلستها المنعقدة بتاريخ ١٢ تشرين الأول ٢٠١٠.

٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية.

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهرار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم، إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة، يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء الذي لا تملكه الشركة الأم من الشركات التابعة.

ما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

إسم الشركة التابعة	نسبة التملك	طبيعة النشاط	رأس المال
ركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	%٥٠	استثماري	٧٠٠,٠٠٠
ركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	%٧٤	استثماري	٣٠,٠٠٠
ركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	%١٠٠	استثماري	١٠,٠٠٠
ركة أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	%١٠٠	استثماري	١٠,٠٠٠
ركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	%٥٨	استثماري	٣٠,٠٠٠
ركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	%٦١	استثماري	٣٠,٠٠٠
ركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	%٥٠	استثماري	١٠,٠٠٠

يبق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن شركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من ثون الثاني ٢٠١٠ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)	إندماج الأعمال
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الاستثمارات في الشركات الحليفة
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	الأدوات المالية -- الإعتراف والقياس

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترات المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٠، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن نهجيات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١

استخدام التقديرات

إن أعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول للموسم بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما من المخصص المأخوذ لها، ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة، يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملات الأجنبية.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء مضافا اليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة، يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية، في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك المبالغ المفيدة سابقا ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل الشامل الموحد، في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية لمتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل الشامل الموحد.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

قيمة العادلة

مثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو دم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة عادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال نذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يمتد عليه فإنه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في متنها.

تدني في قيمة الموجودات المالية

نوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها، في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير قيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني، في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد.

لاستثمار في الشركات الحليفة

ظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها تمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة لحليفة، يعكس بيان الدخل الشامل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة شركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

الاستثمارات العقارية في أراضي

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالتكلفة.

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

سيارات ١٠٪

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

مخصصات

تم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قياس شركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة تعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

لتقاص

تم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات، المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية عندما توفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات تسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

تم تحقق إيرادات بيع الأراضي وفقاً لأساس الاستحقاق عند نقل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي لمشتري.

تم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث ينعكس العائد الفعلي على الموجودات.

تم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

تم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

تم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية والمعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٩ ولم يتم مناقشته بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية القروض الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل طبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع لاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل للشركة بقيمة ٥٧٦,٩١٦ دينار للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٠، مقابل ٧١٤,٠١٨ دينار لعام ٢٠٠٩.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

٣٠ أيلول ٢٠١٠	قل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٣,٣٤٦,٧١٥	٢,٧٤٩,٨٣٣	٦,٠٩٦,٥٩٨
ذمم وارصدة دائنة أخرى	٢٥٦,١٨٧	—	٢٥٦,١٨٧
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	—	١٧,٨٤٠,٧٠٢	١٧,٨٤٠,٧٠٢
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢١٦	—	٣,٢١٦,٢١٦
أرباح مؤجلة تخص بيع اراضي	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٨١٩,٢٤٨	٢٣,٣٣٩,٠٩١	٣٠,١٥٨,٣٣٩

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٣,٢٢٢,٧٤٢	٢,٦٨٦,٨٥٨	٥,٩٠٩,٦٠٠
ذمم وارصدة دائنة أخرى	٢٠٤,١٢٠	—	٢٠٤,١٢٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	—	١٧,٩٠٧,١٦١	١٧,٩٠٧,١٦١
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة تخص بيع اراضي	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٦٤٣,١٥٨	٢٣,٣٤٢,٥٧٥	٢٩,٩٨٥,٧٣٣

إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والدين. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الدين بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠١٠
٥,٩٠٩,٦٠٠	٦,٠٩٦,٥٩٨
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٢٦,٠٤٥,٧٧٤
%٢١	%٢٣

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية