

التاريخ: 2011/05/05

الرقم: 2011/ 148

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
دائرة الإفصاح
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٥٠٢-٢٤٠١-٥١٥٤

(٣)

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع : البيانات المالية المرحلية للربع الأول من العام 2011.

إشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة تطوير العقارات ، متضمن
تقرير المدقق والمراجعة من قبل مدققي حسابات الشركة السادة / المهنيون العرب ، عن الفترة المالية المنتهية
في 2011-03-31.

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

من
منذر أبو عوض
المدير العام بالإجابة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
المدير
٢٠١١
٢٤٦٣
٢٤٦٣
٢٤٦٣
٢٤٦٣

- نسخة : الملف.
- نسخة : بورصة عمان - المحترمين .
- نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية - المحترمين .

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١١

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

- تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة ٢
- بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١١ ٣
- بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ ٤
- بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ ٥
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ ٦
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ ٧
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة ٨ - ١٤

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	٣١ آذار ٢٠١١	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٦٩,٣٨٢,٤٠٦	٦٩,٣٠٩,٧٠٤	استثمارات عقارية
٣٧٨,٦٧٤	٣٦٥,٦١٦	ممتلكات ومعدات
٤,٨٥٨,٣٥٥	٥,٠١٦,١٥٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤,٣٨٢,٢٣٢	٣,٩٣٨,٧٨٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٥,٢٨٧,٧٦٩	٤,٤٣٧,٠٨١	استثمارات في شركات زميلة
١٤,١٥٠,٦٠١	١٤,١٥٠,٦٠١	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الشهرة
١٤٣,٧٢٢,٢٢١	١٤٢,٥٠٠,١٢٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٢,٤٠٧,٧٢١	٢,٤٠٨,٨٩٠	عقارات تحت التطوير
٣١,٣١٢,٨٨٦	٣١,٥٦٦,٢٣١	عقارات جاهزة للبيع
١٣١,٠٩١	١٣٨,٥٠٦	أرصدة مدينة أخرى
٧٩٢,٣٤٠	٧٠٩,٧٤٣	ذمم مدينة
١,٩٢٩,٨٠٩	١,٩٨٢,٢٤٤	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢,٣٦٣,٧٤٤	٢,٢٥٤,٨٦٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٩٠٨,٣٥٢	١,٥٥٣,٣١٦	النقد وما في حكمه
٤٠,٨٤٥,٩٤٣	٤٠,٦١٣,٧٩٣	مجموع الموجودات المتداولة
١٨٤,٥٦٨,١٦٤	١٨٣,١١٣,٩٢٢	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	علاوة إصدار
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	احتياطي إجباري
(٢,٩٣٤,٠٤٤)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٠٠٣,٧٧٣)	(١,٣٠٤,٩٨٣)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٣٨,٧١٣,٢٦٣)	(٣٨,٥٨٦,٠٩٥)	خسائر متركمة
١٠٤,٩٠٥,٥٩١	١٠٤,٧٣٢,٦٨٣	مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٨,٦٣٢,٤٦٧	١٨,٤٥٢,٢٢٣	حقوق غير المسيطرين
١٢٣,٥٣٨,٠٥٨	١٢٣,١٨٤,٩٠٦	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٣٥,٠٨٩,٣٤٨	تسهيلات بنكية طويلة الأجل
		المطلوبات المتداولة
٥,٩٩٢,٤٣١	٦,٢٦٧,٤٠٢	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٢٣٩,٧٥٥	٤٠,٦٦٦	ذمم دائنة
١٣,٧٣٩,٩٤٦	١٣,٧٢٠,٤٥٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
١,١٢١,٩٥٥	٨٤١,١٥٠	إيرادات مقبوضة مقدما
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٦٢٧,٢٩٨	٧٥٣,٦٩٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٤,٩٣٧,٦٨١	٢٤,٨٣٩,٦٦٨	مجموع المطلوبات المتداولة
٦١,٠٣٠,١٠٦	٥٩,٩٢٩,٠١٦	مجموع المطلوبات
١٨٤,٥٦٨,١٦٤	١٨٣,١١٣,٩٢٢	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

* إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٠	٣١ آذار ٢٠١١	
٤٠٦,٦٧٩	٣٨١,٨١٩	صافي إيرادات المجمعات التجارية
١٢,٠٣٩	١١٩,٠٨٣	صافي مبيعات عقارات
٢٢,٨٠٠	—	صافي إيرادات استشارات هندسية
(٣٩٥)	(٢٧١)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤٠٠,٩٣٩	(١٠٢,٥٣٩)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١,٧١٧)	(٥٩,٧٩٣)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
—	٦٥٦,٣٨٣	أرباح بيع شركة زميلة
(١٧٨,٦٦٠)	(١٦٥,٦٦١)	مصاريف إدارية
(١,٠٦٧,٢٤٥)	(١,٠٢٧,٧٣٣)	مصاريف تمويل
١٣٣,١٠٢	٢٢٧,٩٨٣	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٢٧٢,٤٥٨)	٢٩,٢٧١	ربح (خسارة) الفترة
		ربح (خسارة) الفترة تعود إلى:
(٢٧٣,٢٣١)	١١٠,٦٣٤	مساهمي الشركة
٧٧٣	(٨١,٣٦٣)	حقوق غير المسيطرين
(٢٧٢,٤٥٨)	٢٩,٢٧١	
(٠,٠٠٣)	٠,٠٠١	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة العائدة لمساهمي الشركة

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٠	٣١ آذار ٢٠١١	
(٢٧٢,٤٥٨)	٢٩,٢٧١	ربح (خسارة) الفترة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
١٤٦,٠٩٠	(٢,٢٧٨)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
٥٢,١٢٢	(٣٨٠,٦٢٢)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
(٧٤,٢٤٦)	(٣٥٣,٦٢٩)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:
(٦٧,٩٠٣)	(١٧٣,٥٨١)	مساهمي الشركة
(٦,٣٤٣)	(١٨٠,٠٤٨)	حقوق غير المسيطرين
(٧٤,٢٤٦)	(٣٥٣,٦٢٩)	

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خمس مؤازرة	لتغير قدرتهم في القيمة العائلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إجمالي أجنبي	علاوة إصدار	رأس المال المشروع
١٢٣,٥٣٨,٠٥٨	١٨,٦٣٢,١٦٧	١٠٤,٩٠٥,٥٩١	(٢٨,٧١٣,٣٦٣)	(١,٠٠٣,٧٧٣)	(٢,٩٣٤,٠٤٤)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٢٥٣,٦٢٩)	(١٨,٠٤٨)	(١٧٣,٥٨١)	١١,٦٣٤	(٢٨٤,٦١٥)	-	-	-	-
-	-	-	١٢,٩٩٥	(١٦,٩٩٥)	-	-	-	-
٤٧٧	(١٩٢)	٦٧٣	(٤٦١)	-	١,١٣٤	-	-	-
١٢٣,١٨٤,٩٠٦	١٨,٤٥٢,٢٢٣	١٠٤,٧٣٢,٦٨٣	(٢٨,٥٨٦,٠٩٥)	(١,٣٠٤,٩٨٣)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
١٣١,٥٥٧,٥٦٧	١٩,٤٦٣,٥٧٠	١١٢,٠٩٣,٩٩٧	(٣١,١٧٢,٤٨٧)	(١,٢٩٢,٢٥٠)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٧٤,٢٤٦)	(٦,٣٤٢)	(٦٧,٩٠٢)	(٢٧٢,٦٣١)	٢٠٥,٢٢٨	-	-	-	-
١٣١,٤٨٣,٣٢١	١٩,٤٥٧,٢٢٧	١١٢,٠٢٦,٠٩٤	(٣١,٤٤٥,٧١٨)	(١,٠٨٦,٩٢٢)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠

الموسم كما في ٢٠١١/١/١

إجمالي لتحمل الفترة

بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان لأصل التماثل

ما تملكه الشركة فكتبة من أسهم الشركة الأم

الموسم كما في ٢٠١١/٣/٣١

الموسم كما في ٢٠١١/١/١

إجمالي لتحمل الفترة

الموسم كما في ٢٠١١/٣/٣١

* لا تتضمن الضمانات المقرركة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١١ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٠	٣١ آذار ٢٠١١	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٢٧٢,٤٥٨)	٢٩,٢٧١	ربح (خسارة) الفترة
١١٧,٦٩٢	١٠٤,٨٢٠	استهلاكات
(٤٠٠,٩٣٩)	١٠٢,٥٣٩	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٧١٧	٥٩,٧٩٣	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
—	(٦٥٦,٣٨٣)	أرباح بيع شركة زميلة
		التغير في رأس المال العامل
١١٢	٦,٣٤٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٥٤,٠٥١	٨٢,٥٩٧	ذمم مدينة
(٢٤,٦٧٢)	(٧١,٩٣٢)	ذمم جهات ذات علاقة
٦٤٧	(٧,٤١٥)	أرصدة مدينة أخرى
٤٧,٤١٦	١٢٦,٣٩٧	أرصدة دائنة أخرى
(١٩,٠١٢)	(١,١٦٩)	عقارات تحت التطوير
(٦٥,١٦٤)	(١٩٩,٠٨٩)	ذمم دائنة
(١٣٣,٩٠٠)	(٢٨٠,٨٠٥)	إيرادات مقبوضة مقدما
١٩٦,٣١٦	(٢٥٣,٣٤٥)	عقارات جاهزة للبيع
(٢٩٨,١٩٤)	(٩٥٨,٣٦٩)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٨٤,٣١٧)	(١٥٧,٨٠٣)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٤٨,٩٤٦	٦٢,٨٢٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٩٠,٣٦٨	(٢١,٤٦٢)	استثمارات عقارية
(١٤٨,٩٤٤)	١,٤٤٥,٠٠٠	إستثمارات في شركات زميلة
(١٢,٢٢٨)	٢,٤٠٢	الممتلكات والمعدات
(٦,١٧٥)	١,٣٣٠,٩٦٢	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٢٩٦,٣٤٥)	(٧٢٨,١٠٦)	تسهيلات بنكية
—	٤٧٧	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(٢٩٦,٣٤٥)	(٧٢٧,٦٢٩)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٦٠٠,٧١٤)	(٣٥٥,٠٣٦)	التغير في النقد وما في حكمه
٢,٢١٩,٩٥٦	١,٩٠٨,٣٥٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١,٦١٩,٢٤٢	١,٥٥٣,٣١٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ آذار ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩. وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢ أيار ٢٠١١.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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

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.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة، علماً بأن الشركة 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 كانون الثاني ٢٠١١ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية - التصنيف والقياس
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة

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

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 الشامل 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. ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة:

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك الفعلية	طبيعة النشاط
ايوان للإعمار ذ.م.م	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
الغبش والسحيمات (تضامن)	١,٠٠٠	%١٠٠	استثمارات هندسية
العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	استثمارات مالية وعقارية
دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٨٣	بناء إسكانات
الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٩,٩٩٦,٠٨٢	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
دعيلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٥٢	استثمارات مالية وعقارية
نور الشرق للاستثمارات ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٤٣	استثمارات مالية وعقارية
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	٧٠٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية والشركة الفنية للمنتجات الخرسانية مع البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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 إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدهن (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.

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 التدني في الذمم المدينة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية عند الشراء بالقيمة العادلة مضافا إليها مصاريف الاقتناء وذلك باستثناء الموجودات التي يتم إثبات فروقات تقييمها في بيان الدخل، حيث يتم في هذه الحالة إثبات مصاريف الاقتناء في بيان الدخل.

يتم اظهار الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف الى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم بالتكلفة المطفأة، في حين يتم إعادة تقييم جميع الموجودات الأخرى (أدوات الملكية والدين) بالقيمة العادلة كما في تاريخ البيانات المالية.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل، ما لم تقرر إدارة الشركة (بشكل لا يمكن الرجوع عنه) الاعتراف بفروقات التقييم الخاصة بأدوات الملكية غير المحتفظ بها لغايات المتاجرة في بيان الدخل الشامل، وفي هذه الحالة يتم نقل المبلغ المتحقق من التغير في القيمة العادلة عند بيع أي من هذه الأدوات الى حساب الأرباح (الخسائر) المدورة بشكل مباشر، ويتم الاعتراف بالأرباح المقبوضة على هذه الأدوات في بيان الدخل وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (١٨)، ما لم تمثل هذه الأرباح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

التدني في قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية المرحلية لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من اجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الانخفاض في بيان الدخل.

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

تظهر المقارنات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن التكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزا للبيع.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس 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 الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة 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 الشركة في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

مجموعة الأعمال

تحتسب مجموعة الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية، هذه الطريقة تتضمن تثبيت أصول ومطلوبات للشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ التملك.

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في تكلفة الاستثمار في الشركات الزميلة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ التملك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالتكلفة كبنء منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في قائمة المركز المالي المرحلي الموحد، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الزميلة فتظهر كجزء من تكلفة الاستثمار.

يتم إجراء اختبار تدني لقيمة الشهرة في تاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة ويتم تخفيضها إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لوحدة / وحدات توليد النقد التي تعود لها الشهرة أقل من القيمة المسجلة في الدفاتر ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالتكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل المرحلي الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

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:

مكاتب الشركة	٢٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠٪
وسائط نقل	١٥٪
أخرى	٩-٢٠٪

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 الموحد.

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

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والإستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في بيان الدخل الموحد.

يتم رسملة الإضافات المادية على الممتلكات والمعدات في حين يتم تحميل مصاريف الصيانة إلى بيان الدخل الموحد.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال الفترة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسميتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة 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.

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند اكتمال عملية البيع ونقل الملكية وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

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

يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم 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 المرحلية المختصرة الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل.

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٤. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٥. 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 التسهيلات 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 بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

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 العملات الأجنبية

فيما يلي جدول يوضح أثر التغير الممكن المعقول في سعر صرف الدينار الأردني مقابل العملات الأجنبية على بيان الدخل المرحلي الموحد، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		
الأثر على الربح قبل الضريبة		
(١,٠١٥,٧٠٥)	%١٠	درهم إماراتي
٦٦٤,٢٣٤	%١٠	دينار كويتي
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		
الأثر على الربح قبل الضريبة		
١,٠١٥,٧٠٥	%١٠	درهم إماراتي
(٦٦٤,٢٣٤)	%١٠	دينار كويتي

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. يمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل المرحلي الموحد للشركة بقيمة ١١,٩٧٩ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١١ مقابل ٩٥٥,٢٠٨ دينار لعام ٢٠١٠.

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 أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١١	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٦,٢٦٧,٤٠٢	٣٥,٠٨٩,٣٤٨	٤١,٣٥٦,٧٥٠
ذمم دائنة	٤٠,٦٦٦	—	٤٠,٦٦٦
ذمم جهات ذات علاقة	١٣,٧٢٠,٤٥٩	—	١٣,٧٢٠,٤٥٩
إيرادات مقبوضة مقدما	٨٤١,١٥٠	—	٨٤١,١٥٠
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	٧٥٣,٦٩٥	—	٧٥٣,٦٩٥
	٢٤,٨٣٩,٦٦٨	٣٥,٠٨٩,٣٤٨	٥٩,٩٢٩,٠١٦

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٥,٩٩٢,٤٣١	٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٤٢,٠٨٤,٨٥٦
ذمم دائنة	٢٣٩,٧٥٥	—	٢٣٩,٧٥٥
ذمم جهات ذات علاقة	١٣,٧٣٩,٩٤٦	—	١٣,٧٣٩,٩٤٦
إيرادات مقبوضة مقدما	١,١٢١,٩٥٥	—	١,١٢١,٩٥٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	٦٢٧,٢٩٨	—	٦٢٧,٢٩٨
	٢٤,٩٣٧,٦٨١	٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٦١,٠٣٠,١٠٦

إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل 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 والمديونية. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ آذار ٢٠١١	٣١ كانون الأول ٢٠١٠
مجموع الديون	٤٢,٠٨٤,٨٥٦
مجموع حقوق الملكية	١٢٣,٥٣٨,٠٥٨
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	%٣٤
	%٣٤