

مرفق التقييم لإصدار
من بورصة عمان
رقم « ١٠٨ » كـ ٢٠٤ خـ ١٣/١/٢٠٠٤

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤
وتقرير المراجعة

المختصون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جرانت ثورنتون

2

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤
وتقرير المراجعة

المهنيون العرب
(اعضاء في جرائد ثورنتون)

٢

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

- | | |
|-------|---|
| ٢ | - تقرير المراجعة |
| ٣ | - الميزانية العامة كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣ |
| ٤ | - بيان الدخل للأربعة أشهر المنتهية في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤ |
| ٥ - ٨ | - إيضاحات حول البيانات المالية |

المهنيون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جرائنت ثورنتون

تقرير المراجعة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد راجعنا الميزانية العامة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤، وكلاً من بيان الدخل للأربعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن هذه البيانات المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا تنحصر في إصدار تقريرنا استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

لقد جرت مراجعتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المستخدمة في عمليات المراجعة، إن إجراءات المراجعة تنحصر بشكل رئيسي في القيام بإجراءات تحليلية والاستفسار من المسؤولين في الشركة عن المعلومات المالية، وحيث أن مدى هذه الإجراءات أقل بكثير من إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تهدف إلى إبداء الرأي في البيانات المالية، لذا فإننا لا نبدي رأياً في هذه البيانات المالية المرحلية.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.


المهنيون العرب

إبراهيم حمودة

(إجازة رقم ٦٠٦ فئة أ)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٦ حزيران ٢٠٠٤

ص.ب ٩٢١٨٧٩ - عمان ١١١٩٢
المملكة الأردنية الهاشمية

تلفون : ٥١٥١١٢٥ (٩٦٢ ٦)

فاكس : ٥١٥١١٢٤ (٩٦٢ ٦)

E-mail: arabprof@nets.jo

٥

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
الميزانية العامة كما في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤ و ٣١ كانون الأول ٢٠٠٣
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٣٠ نيسان ٢٠٠٤	٣١ كانون الأول ٢٠٠٣
موجودات متداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك		٢٩١,٦٣٤	١٢٨,٤٣٢
ذمم مدينة		١١٧,٧١٣	١٧,٧٧١
مجموع الموجودات المتداولة		٤٠٩,٣٤٧	١٤٦,٢٠٣
أوراق مالية متوفرة للبيع	٣	٦,٢٦٤,٢٣٨	٦,٩٢٥,٣٩٤
استثمار في شركة تابعة	٤	٥١٩,٨٤٢	٥١٩,٨٤٢
استثمارات في أراضي مسجلة باسم الشركة		١,١٤٧,٤٢٤	١,١٤٧,٤٢٤
استثمارات في أراضي بالمشاركة مع الغير		٣٤٧,٩٤٥	٣٤٧,٩٤٥
استثمارات في أراضي مسجلة باسم الغير فقط	٥	٧٤٤,٦٦٢	٧٨٨,٧٧٥
موجودات ثابتة، بالصافي		٤,٨٠٠	٤,٨٠٠
مجموع الموجودات		٩,٤٣٨,٢٥٨	٩,٨٨٠,٣٨٣
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
ذمم وأرصدة دائنة أخرى		١١,٣٤٣	٧,٢٠٧
جاري الشركة الأم	٥	٢٤٤,١٨٦	١١٤,١٨٦
ذمة الشركة التابعة		١٤٤,٣١١	١٤٤,٣١١
حقوق المساهمين			
رأس المال	✓	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي إجباري		١٢٩,١٩٥	١٢٩,١٩٥
احتياطي اختياري		٢٤٨,٧٦٠	٢٤٨,٧٦٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة		٥,٤٢٥,٠٧٣	٦,٠٥٤,٥٦٣
أرباح مرحلة		٧٣٥,٣٩٠	٦٨٢,١٦١
مجموع حقوق المساهمين	✓	٩,٠٣٨,٤١٨	٩,٦١٤,٦٧٩
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٩,٤٣٨,٢٥٨	٩,٨٨٠,٣٨٣

"تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق"

٩

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للأربعة أشهر المنتهية في ٣٠ نيسان ٢٠٠٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٤	
٦٢٩	فوائد بنكية
٧٤,٧٦١	أرباح بيع أراضي
٤٦,٨٨٠	أرباح بيع أوراق مالية متوفرة للبيع
(٦٩,٠٤١)	مصاريف إدارية وعمومية
٥٣,٢٢٩	صافي ربح الفترة

"تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق"

٥

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
إيضاحات حول البيانات المالية
٣٠ نيسان ٢٠٠٤

(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ ٧ حزيران ١٩٩٥، وسجلت تحت رقم (٤٠٢٤) وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٢٣ 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)، ومن أهم غايات الشركة القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

٢ . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة والمتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة.

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 الديون في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الديون السابق شطبها إلى الإيرادات.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

الموجودات الثابتة

تظهر الموجودات الثابتة بسعر الكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض في القيمة إن وجد، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الموجودات الثابتة أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل.

تمثل كلفة الموجودات الثابتة سعر الشراء بما في ذلك أية مصاريف متعلقة بتجهيز الموجودات لتصبح جاهزة للاستخدام. أما المصاريف التي تنشأ بعد استخدام الموجودات مثل التصليحات والصيانة والتي تنفق على الموجودات من أجل إعادتها إلى الوضع الذي كانت عليه أو للحفاظ على المنافع الاقتصادية المقدرة أصلاً للأصل فيتم إثباتها في بيان الدخل خلال الفترة التي حدثت بها، ويتم رسملة المصاريف التي تؤدي إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية للموجودات الثابتة عن المنافع الاقتصادية المتوقعة منها أصلاً ككلفة إضافية على الموجودات الثابتة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الموجودات الثابتة.

استثمارات عقارية

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

الاستثمارات

تصنف الاستثمارات التي لها قيمة وتاريخ استحقاق محدد والتي تتوفر لدى الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها لتاريخ الاستحقاق كاستثمارات محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق. أما الاستثمارات التي يتم امتلاكها بهدف تحقيق أرباح نتيجة التغير في أسعارها على المدى القصير فتصنف كاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة في حين أن باقي الاستثمارات تصنف كاستثمارات متوفرة للبيع.

يتم تبويب الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق كموجودات غير متداولة إلا إذا كان تاريخ استحقاقها يقع خلال عام من تاريخ البيانات المالية فيتم تبويبها حينئذ كموجودات متداولة.

يتم تبويب الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات متداولة أما الاستثمارات المتوفرة للبيع فيتم تبويبها كموجودات غير متداولة إلا إذا توفرت النية لدى الإدارة لبيعها خلال عام من تاريخ البيانات المالية فيتم تبويبها حينئذ كموجودات متداولة.

يتم تسجيل الأوراق المالية للمتاجرة والمتوفرة للبيع عند الشراء بالكلفة ويعاد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية.

يتم تسجيل الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق بالكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في بيان الدخل، في حين يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع في بيان التغيرات في حقوق المساهمين لحين بيع هذه الاستثمارات.

استثمارات في شركات تابعة

تظهر الاستثمارات في الشركات التابعة التي لا يتم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية المرفقة والتي تبلغ نسبة المساهمة في رأسمالها أكثر من ٥٠% أو التي تسيطر الشركة على عملياتها التشغيلية بصافي حقوق الملكية للشركات المستثمر بها.

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 وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

الإيرادات

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

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

يتم تحقيق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني باستخدام متوسط الأسعار المعلنة من البنك المركزي الأردني بتاريخ ٣١ كانون الأول، أما المعاملات بالعملات الأجنبية التي تمت خلال العام فيتم تحويلها باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك المعاملات، وتظهر أرباح وخسائر التحويل في بيان الدخل.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة بأخذ مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) حيث يتطلب هذا المعيار تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق ما بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات، ونتيجة لذلك قد يترتب للشركة موجودات ضريبة مؤجلة ناتجة عن الفروقات الزمنية المؤقتة المتعلقة بالمخصصات. هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن البيانات المالية حيث أن قيمتها غير مادية.

٣ . أوراق مالية متوفرة للبيع

٣٠ نيسان ٢٠٠٤	٣١ كانون الأول ٢٠٠٣	
٦,٢٦٤,٢٣٨	٦,٨٦٢,٥٠٨	المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية
—	٦٢,٨٨٦	شركة تطوير العقارات
٦,٢٦٤,٢٣٨	٦,٩٢٥,٣٩٤	

٤ . استثمار في شركة تابعة

يمثل هذا البند استثمار الشركة بما نسبته ١٠٠% في رأسمال الشركة الفنية للمنتوجات الخراسانية محدودة المسؤولية.

٥ . استثمارات في أراضي مسجلة باسم الغير فقط / جاري الشركة الأم

توصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٣ إلى اتفاقية مع الشركة الأم (شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة) تقتضي بأن تقوم بتسديد مبلغ ١,٢٤٤,٤٩٦ دينار من الحساب الجاري الدائن للشركة الأم وذلك عن طريق تنازلها عن مجموعة من قطع الأراضي لصالح الشركة الأم.

٦ . الوضع الضريبي

تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٢.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٣ ولم يتم مناقشته بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

٧ . الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية نظرا لاستحقاق هذه الأدوات خلال سنة من تاريخ البيانات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

حيث أن معظم الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العامة غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد، فإن أثر مخاطر أسعار الفوائد غير جوهري على البيانات المالية.

مخاطر الائتمان

تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة.

مخاطر تقلبات أسعار العملات

حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي فإن تقلبات سعر الصرف لا يؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية.