



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

عمان في : 2013/04/28 .
المرجع : ش.العقارية 56 / 2013 .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما في 2013/03/31

التزاماً بتعليمات الإفصاح المعمول بها ، نرفق لكم بطية البيانات المالية الموحدة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كما في 2013/03/31.

شركة الشرق العربي

للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

المدير المالي بالوكالة

عمر كريم الكركي

واقبلوا فائق التحية والإحترام ،،،

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الدويوان
٢٠ نيسان ٢٠١٣
رقم التماس: ٤١١٢
رقم الملف: ٤١٤١٨
الجهة المختصة: الادارة

مرفق طيه:

- البيانات المالية الموحدة كما في 2013/03/31

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١٣

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

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 ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٤ - بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٨ - ١٣ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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 العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣ وكلا من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية 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 نبيدي 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 المرفقة غير معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٢٢٦,٥٧٣ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد في تاريخ ١١ تشرين الثاني ٢٠١٢ على اندماج الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تحديد تاريخ الدمج النهائي ليكون في ٣٠ نيسان ٢٠١٣، وقد قامت بتفويض مجلس الإدارة لإتمام إجراءات الاندماج وإتخاذ القرار المناسب في ذلك وفقاً لأحكام القانون.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في ٢١ نيسان ٢٠١٣



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الاول ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٨,٧٥١,٦٢٨	١٨,٧٥٢,٥٢٠	استثمارات عقارية في أراضي
٣,٢٢٦,٥٧٣	٣,٢٢٦,٥٧٣	مشاريع تحت التطوير
٤٣,٣٩٩	٤١,٠١٩	ممتلكات ومعدات
١٤,١٩٤,٧٧٠	١٤,٢١٥,٣٢٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٨٦,٠٨٣	٨٦,١٢٧	استثمار في شركات زميلة
١,٧١٩,٥٥٣	١,٨٢٠,٥٣٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٨,٠٢٢,٠٠٦	٣٨,١٤٢,١٠٢	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
١١,٦٣٠,٨٣١	١١,٤٩٥,٨٢٧	أراضي معدة للبيع
٢٦٦,٢٧٥	٢٦٦,٦٨٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢,٥٢٧,٥١٤	٢,٩٠٩,٠٦٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٦٥٣,٣٦٣	٥٩٠,٣٨٥	النقد وما في حكمه
١٥,٠٧٧,٩٨٣	١٥,٢٦١,٩٦٠	مجموع الموجودات المتداولة
٥٣,٠٩٩,٩٨٩	٥٣,٤٠٤,٠٦٢	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٣,٩٠٤,٢٦٢	٣,٩٠٤,٢٦٢	علاوة إصدار
٣,٥١٦,٥١٣	٣,٥١٦,٥١٣	احتياطي إجباري
٦,٩٥٠,١٩٠	٦,٩٥٠,١٩٠	احتياطي اختياري
(١٠٠,٤٧٢)	٥٠٩	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١,٥٨٨,٧٨٠)	(١,٣٠٤,١٧٥)	خسائر متراكمة
٢٢,٦٧٧,٧٩٥	٢٣,٠٦٣,٣٨١	صافي حقوق مساهمي الشركة
(٥٧٦,٧١٩)	(٥٥٨,٠١٥)	حقوق غير المسيطرين
٢٢,١٠١,٠٧٦	٢٢,٥٠٥,٣٦٦	صافي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦	أرباح مؤجلة
١٦,٤٨٦,٢٦٣	١٦,٧٦٩,٦٢٤	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٤,٩٦٠,٤١٣	٤,٦٩٦,٨٥٧	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٢٤,١٩٥,٢٣٢	٢٤,٢١٥,٠٣٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
٣,١٥٢,٣٨٥	٢,٦٧٦,٢٨٤	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٤٣٥,٠٠٠	٧٩١,٠٧٩	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٦,٨٠٣,٦٨١	٦,٦٨٣,٦٥٩	مجموع المطلوبات المتداولة
٣٠,٩٩٨,٩١٣	٣٠,٨٩٨,٦٩٦	مجموع المطلوبات
٥٣,٠٩٩,٩٨٩	٥٣,٤٠٤,٠٦٢	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن 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 للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	إيرادات بيع أراضي
(١٢٦,٧٣٧)	(١٣٧,٠٠٣)	تكلفة بيع أراضي
٧٣,٢٦٣	٦٢,٩٩٧	أرباح بيع أراضي
٥١٢,٤٩٣	٣٨١,٥٤٩	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٧١٠	—	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٥١)	٢٠,٦٠٢	حصة الشركة من أرباح (خسائر) شركات زميلة
(٣٧,٣٠٦)	(٤٠,٤٣٦)	مصاريف إدارية
(١٣٦,٠٧٣)	(١٣١,٢٣٥)	مصاريف تمويل
(١,٤٤٩)	١٠,٧٢٣	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
٤١٤,٤٨٧	٣٠٤,٢٠٠	ربح الفترة قبل الضريبة
—	(٨٩١)	ضريبة دخل الفترة
٤١٤,٤٨٧	٣٠٣,٣٠٩	ربح الفترة
ويعود إلى :		
٣١٥,٤٨٥	٢٨٤,٦٠٥	مساهمي الشركة
٩٩,٠٠٢	١٨,٧٠٤	حقوق غير المسيطرين
٤١٤,٤٨٧	٣٠٣,٣٠٩	
٠,٠٣٢	٠,٠٢٨	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

إن 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 الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
٤١٤,٤٨٧	٣٠٣,٣٠٩	ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
٤٣٧,٦٦٦	١٠٠,٩٨١	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٨٥٢,١٥٣	٤٠٤,٢٩٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى :
٧٥٣,١٥١	٣٨٥,٥٨٦	مساهمي الشركة
٩٩,٠٠٢	١٨,٧٠٤	حقوق غير المسيطرين
٨٥٢,١٥٣	٤٠٤,٢٩٠	

ن 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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحّد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات			رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري	علاقة إصدار		
٢٢,١٠١,٠٧٦	(٥٧٦,٧١٩)	٢٢,٦٧٧,٧٩٥	(١,٥٨٨,٧٨٠)	(١٠٠,٤٧٢)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٤٠٤,٢٩٠	١٨,٧٠٤	٣٨٥,٥٨٦	٢٨٤,٦٠٥	١٠٠,٩٨١	-	-	-	-	لعمالي الدخل الشامل للفترة
٢٢,٥٠٥,٣٦٦	(٥٥٨,٠١٥)	٢٣,٠٦٣,٣٨١	(١,٣٠٤,١٧٥)	٥٠٩	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١
٢٢,٤١٨,٥٥٩	٢٤٨,٧٩٥	٢٢,٦٦٩,٧٦٤	(١,٥٦٤,٩٨٩)	(٦٣٢,٢٩٤)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٨٥٢,١٥٣	٩٩,٠٠٢	٧٥٣,١٥١	٣١٥,٤٨٥	٤٣٧,٦٦٦	-	-	-	-	لعمالي الدخل الشامل للفترة
٢٣,٢٧٠,٧١٢	٣٤٧,٧٩٧	٢٢,٩٢٢,٩١٥	(١,٢٤٩,٥٠٤)	(١٩٤,٦٢٨)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٢/٣/٣١

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية الربع الأول من عام ٢٠١٣ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بلغت ٣٨١,٥٤٩ دينار.

إن 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 التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
٤١٤,٤٨٧	٣٠٣,٣٠٩	ربح الفترة
٢,٤٠٦	٢,٣٨٠	استهلاكات
(٥١٢,٤٩٣)	(٣٨١,٥٤٩)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٥١	(٢٠,٦٠٢)	حصة الشركة من (أرباح) خسائر شركات زميلة
(٧٣,٢٦٣)	(٦٢,٩٩٧)	أرباح بيع أراضي
التغير في رأس المال العامل		
١٩٧,٩٩٦	١٩٨,٠٠٠	أراضي معدة للبيع
٧,٢٨٠	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
—	(٤١٠)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٧٥,٤٢٢)	(٢٠١,١٠١)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(٣٨,٨٥٨)	(١٦٢,٩٧٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار		
—	(٨٩٢)	استثمارات عقارية
(١٢٠)	—	ممتلكات ومعدات
(١٢٠)	(٨٩٢)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
التدفقات النقدية من عمليات التمويل		
٩,٨٠٦	٩٢,٥٢٣	تسهيلات بنكية
٦٠,٣٢٧	٨,٣٦١	ذمم جهات ذات علاقة
٧٠,١٣٣	١٠٠,٨٨٤	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٣١,١٥٥	(٦٢,٩٧٨)	التغير في النقد وما في حكمه
٥٨,٣٣٨	٦٥٣,٣٦٣	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٨٩,٤٩٣	٥٩٠,٣٨٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة أردنية بتاريخ ٧ حزيران ١٩٩٥، وسجلت تحت رقم (٤٠٢٤) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد 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). 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.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة من قبل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٣.

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق 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 غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
٧٠٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٧٤	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٥٨	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٦١	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية 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 الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

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

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

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

مشاريع تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزا للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

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 بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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 الموحد.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف 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.

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 بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة، يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات 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 الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الذمم المدينة

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

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 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.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية 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 عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال الفترة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة 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 المعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتتزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتتزيل لأغراض ضريبية.

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (٢٠٠٩ - ٢٠١٢) ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٤ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه 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 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 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 والموجودات المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (الغير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ البيانات المالية:

٣١ آذار ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٧٩١,٠٧٩	٤,٦٩٦,٨٥٧	٥,٤٨٧,٩٣٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٢,٦٧٦,٢٨٤	—	٢,٦٧٦,٢٨٤
ذمم جهات ذات علاقة	—	١٦,٧٦٩,٦٢٤	١٦,٧٦٩,٦٢٤
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٦٨٣,٦٥٩	٢٤,٢١٥,٠٣٧	٣٠,٨٩٨,٦٩٦
٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٤٣٥,٠٠٠	٤,٩٦٠,٤١٣	٥,٣٩٥,٤١٣
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٥٢,٣٨٥	—	٣,١٥٢,٣٨٥
ذمم جهات ذات علاقة	—	١٦,٤٨٦,٢٦٣	١٦,٤٨٦,٢٦٣
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٨٠٣,٦٨١	٢٤,١٩٥,٢٣٢	٣٠,٩٩٨,٩١٣

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 الموحد للشركة بقيمة ٤٧٢,٩٦٠ دينار كما في نهاية الربع الأول من عام ٢٠١٣ مقابل ٤٢٤,٧٠٧ دينار لعام ٢٠١٢.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

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 والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣
٥,٣٩٥,٤١٣	٥,٤٨٧,٩٣٦
٢٢,١٠١,٠٧٦	٢٢,٥٠٥,٣٦٦
%٢٤	%٢٤

مجموع الديون
صافي حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية