



ArabEast Investment for Real Estate
الشركة العربية للاستثمارات العقارية

التاريخ: 2014/10/28

المرجع: 2014/ 72

السادة / بورصة عمان المحترمين.

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: البيانات المالية المنتهية 2014/09/30

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى الاندماج الجاري ما بين شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع والذي تمت الموافقة النهائية عليه بتاريخ 2014/06/26 . وحرصا على مصلحة مساهمي الشركة وضرورة صدور بيانات مالية تعكس الوضع الحقيقي لموجودات الشركة واستثماراتها ، وتمشيا مع أحكام قانون الشركات المتعلق بعملية الاندماج واثار التقييمات الصادرة عن لجنة تقدير موجودات ومطلوبات الشركة (الأمر الذي سيتم معالجته من خلال بيانات مالية خاصة بفترة الاندماج) وخاصة المواد (229 و 232) من قانون الشركات التي تفرض على الشركات التي قررت الاندماج اعداد حسابات مستقلة عن اعمالها باشراف مدققي حساباتها للفترة المالية من تاريخ صدور قرار الهيئة العامة للشركة بالموافقة على الاندماج وحتى صدور قرار الهيئة العامة للشركة بالموافقة على الاندماج النهائي بحيث تعرض نتائج اعمال الشركة للفترة المذكورة على الهيئة العامة لإقرارها.

وبناء عليه فإن الميزانية المستقلة المشار إليها اعلاه ستعكس كافة التغيرات المالية التي طرأت على الشركة خلال فترة الاندماج وأن هذه الميزانية المستقلة هي المطلوبة وفق أحكام القانون و مع ذلك و بناء على طلبكم فأنا نرفق لكم بطيه البيانات المالية المنتهية بتاريخ 2014/09/30 لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ، مبينين لكم ان نشر هذه البيانات المالية سوف تؤدي ارباك المساهمين الذين صادفوا ووافقوا على الاندماج النهائي للشركتين وتم

الافصال عن الميزانية الاقتصادية للشركة الجديدة الناتجة عن الاندماج للجمهور والمساهمين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

المدير المالي بالوكالة / عمر الكركي

مرفق طية / البيانات المالية الموحدة كما في 2014/09/30 .

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٠ تشرين الأول ٢٠١٤
الرقم المتسلسل: ٤١٧٤
رقم الملف: ٢١٤١٨
الجهة المختصة: الإدارة العامة

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣٠ أيلول ٢٠١٤

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 ٣٠ أيلول ٢٠١٤
٤	- بيان الدخل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
٥	- بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
٦	- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
٧	- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
٨ - ١٣	- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

قرير 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 الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٤ وكلام 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 للقرارات 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 نقل 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 للقرارات المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرات توكيدية

- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠١٤ على الاندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تفويض مجلس الإدارة لإتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون، هذا ولم يتم الإنهاء من إجراءات الاندماج حتى تاريخ البيانات المالية المرحلية المرفقة.

- تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

عمان في ١٩ تشرين الأول ٢٠١٤

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	الموجودات
١٨,٧٣١,٦٧٧	١٨,٤١٥,٢٤٤	الموجودات غير المتداولة
٣,٢٢٦,٥٧٣	٣,٢٢٦,٥٧٣	استثمارات عقارية في أراضي
٣٣,٧٤٩	٢٦,٥٣١	مشاريع تحت التطوير
١٤,١٧٤,٦٥٠	١٤,١٦٨,٢٧٤	ممتلكات ومعدات
٨٥,٦٥٠	٨٥,٥٣٥	ذمم جهات ذات علاقة مدنية
١,٤٩١,٤٤٥	١,٤٥٠,٥٢٥	استثمار في شركات زميلة
٣٧,٧٤٣,٧٤٤	٣٧,٣٧٢,٦٨٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
١١,٤٩٥,٨٢٨	١١,٥٢٥,١١٠	أراضي معدة للبيع
٢٦٨,٠٢٣	٢٦٦,٢٩٥	ذمم وأرصدة مدنية أخرى
٢,١٧٢,٦٧٧	٢,١٣٥,٩٤٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٦٨١	١٥,٣٤٨	النقد وما في حكمه
١٣,٩٣٨,٢٠٩	١٣,٩٤٢,٦٩٣	مجموع الموجودات المتداولة
٥١,٦٨١,٩٥٣	٥١,٣١٥,٣٧٥	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٣,٩٠٤,٢٦١	٣,٩٠٤,٢٦١	علاوة إصدار
٣,٧٥٨,٠٧١	٣,٧٥٨,٠٧١	احتياطي إجباري
٧,٤٣٣,٢٠٦	٧,٤٣٣,٢٠٦	احتياطي اختياري
(٣٢٨,٥٨٠)	(٣٦٩,٥٠٠)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
١٠٢,١٣١	(٢٣٨,١٤٥)	(خسائر) أرباح متراكمة
٢٤,٨٦٥,٢٧١	٢٤,٤٨٤,٠٧٥	صافي حقوق مساهمي الشركة
٣١٤,٩٦٣	٢٩١,٠٦٢	حقوق غير المسيطرين
٢٥,١٨٠,٢٣٤	٢٤,٧٧٥,١٣٧	صافي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٢,٤٧٣,٥٥٦	٢,٤٧٣,٥٥٦	أرباح مؤجلة
١٥,٣٦١,٠٠٩	١٥,٤٤٣,٠٧٢	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٥,١٦٨,٢٦٣	٤,٧٠١,٣٧٩	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٢٣,٠٠٢,٨٢٨	٢٢,٦١٨,٠٠٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
٣,١٩٨,٥٤٨	٣,١٤١,٢٣١	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣٠٠,٣٤٣	٧٨١,٠٠٠	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٣,٤٩٨,٨٩١	٣,٩٢٢,٢٣١	مجموع المطلوبات المتداولة
٢٦,٥٠١,٧١٩	٢٦,٥٤٠,٢٣٨	مجموع المطلوبات
٥١,٦٨١,٩٥٣	٥١,٣١٥,٣٧٥	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 للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		لثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	
٢٥٤,٦٤٣	٤٥٥,٠٠٠	-	-	إيرادات بيع أراضي
(١٩٣,١٣٤)	(٣٣٤,٢٨٣)	-	-	تكلفة بيع أراضي
٦١,٥٠٩	١٢٠,٧١٧	-	-	أرباح بيع أراضي
(١٠٦,٠٢١)	١٩,٢٦٣	(١٢١,٦٨٦)	٢٥٤,٤٠٩	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٩٩٣	٤,٩٤٩	(٢,١٩٧)	-	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية متحققة
(٨٧)	(١١٥)	(١٦٣)	(١٥٥)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
-	(٦,٣٧٦)	-	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣,٢١٦,٢٩٦	-	-	-	رد مخصص التزامات محتملة إنقضت الحاجة إليه
(١٠٧,٣٨٠)	(١٠٢,٧١٦)	(٢٢,٩٤٠)	(٣١,٣١٦)	مصاريف إدارية
(٤٠٧,٨٩٨)	(٤٠٣,٨٩٩)	(١٤٢,٣٥٥)	(١٥١,٧١١)	مصاريف تمويل
٢٣,٩٨١	٤,٠٠٠	٤,٤١٤	-	صافي إيرادات أخرى
٢,٦٨٤,٣٩٣	(٣٦٤,١٧٧)	(٢٨٤,٩٢٧)	٧١,٢٢٧	(خسارة) ربح الفترة قبل الضريبة
(١,٦٧١)	-	(٢٦٣)	-	ضريبة دخل الفترة
٢,٦٨٢,٧٢٢	(٣٦٤,١٧٧)	(٢٨٥,١٩٠)	٧١,٢٢٧	(خسارة) ربح الفترة
وتعود إلى:				
٢,٧٣٩,٩٩٣	(٣٤٠,٢٧٦)	(٢٥٥,٤٦٦)	٧٣,٢٥٦	مساهمي الشركة
(٥٧,٢٧١)	(٢٣,٩٠١)	(٢٩,٧٢٤)	(٢,٠٢٩)	حقوق غير المسيطرين
٢,٦٨٢,٧٢٢	(٣٦٤,١٧٧)	(٢٨٥,١٩٠)	٧١,٢٢٧	
٠,٢٧٤	(٠,٠٣٤)	(٠,٠٢٦)	٠,٠٠٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) 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 للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤
٢,٦٨٢,٧٢٢	(٣٦٤,١٧٧)	(٢٨٥,١٩٠)	٧١,٢٢٧
(١٨٣,٦٠٩)	(٤٠,٩٢٠)	(١٤٣,١٠٩)	(٦٦٠)
<u>٢,٤٩٩,١١٣</u>	<u>(٤٠٥,٠٩٧)</u>	<u>(٤٢٨,٢٩٩)</u>	<u>٧٠,٥٦٧</u>
٢,٥٥٦,٣٨٤	(٣٨١,١٩٦)	(٣٩٨,٥٧٥)	٧٢,٥٩٦
(٥٧,٢٧١)	(٢٣,٩٠١)	(٢٩,٧٢٤)	(٢,٠٢٩)
<u>٢,٤٩٩,١١٣</u>	<u>(٤٠٥,٠٩٧)</u>	<u>(٤٢٨,٢٩٩)</u>	<u>٧٠,٥٦٧</u>

(خسارة) ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الأخرى:
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
إجمالي الدخل الشامل للفترة

إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
مساهمي الشركة
حقوق غير المسيطرين

"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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	(فصل) أرباح متركة	التغير المراكز في القيمة العادلة	احتياطيات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجمالي			
٢٥,١٨٠,٢٣٤	٣١٤,٩٦٣	٢٤,٨٦٥,٢٧١	١٠٢,١٣١	(٣٣٨,٥٨٠)	٧,٤٣٣,٣٠٦	٣,٧٥٨,٠٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
(٤٠٥,٠٩٧)	(٢٣,٩٠١)	(٣٨١,١٩٦)	(٣٤٠,٢٧٦)	(٤٠,٩٢٠)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٤,٧٧٥,١٣٧	٢٩١,٠٦٢	٢٤,٤٨٤,٠٧٥	(٢٣٨,١٤٥)	(٣٦٩,٥٠٠)	٧,٤٣٣,٣٠٦	٣,٧٥٨,٠٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٤/٩/٣٠
٢٢,١٠١,٠٧٦	(٥٧٦,٧١٩)	٢٢,٦٧٧,٧٩٥	(١,٥٨٨,٧٨٠)	(١٠٠,٤٧٢)	٢,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٢,٤٩٩,١١٣	(٥٧,٢٧١)	٢,٥٥٦,٣٨٤	٢,٧٣٩,٩٩٣	(١٨٣,٦٠٩)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٩٥٨,٣٣٦	٩٥٨,٣٣٦	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
٢٥,٥٥٨,٥٢٥	٣٢٤,٣٤٦	٢٥,٢٣٤,١٧٩	١,١٥١,٢١٣	(٢٨٤,٠٨١)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٣,٩٠٤,٢٦٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٣/٩/٣٠

* تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١٤ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بلغت ١٩,٢٦٣ دينار.

٣٣ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية للرحلية المختصة للوحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	
٢,٦٨٢,٧٢٢	(٣٦٤,١٧٧)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٧,٢١٨	٧,٢١٨	(خسارة) ربح الفترة
١٠٦,٠٢١	(١٩,٢٦٣)	استهلاكات
٨٧	١١٥	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣,٢١٦,٢٩٦)	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(٦١,٥٠٩)	(١٢٠,٧١٧)	رد مخصص التزامات محتملة إنفقت الحاجة إليه
		أرباح بيع أراضي
١٩٦,٥١٢	(٢٩,٢٨٢)	التغير في رأس المال العامل
٤١,٨٢٠	٥٦,٠٠٠	أراضي معدة للبيع
(٢,٠٤٣)	١,٧٢٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٤٩,٢١٦)	(٥٧,٣١٧)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٣٩٤,٦٨٤)	(٥٢٥,٦٩٥)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
١٩,٩٤٩	٤٣٧,١٥٠	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		استثمارات عقارية
١٨٣,٠٣٠	١٣,٧٧٣	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٤٦٠,٤٦١)	٨٨,٤٣٩	تسهيلات بنكية
(٢٧٧,٤٣١)	١٠٢,٢١٢	ذمم جهات ذات علاقة
		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل
(٦٥٢,١٦٦)	١٣,٦٦٧	التغير في النقد وما في حكمه
٦٥٣,٣٦٣	١,٦٨١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,١٩٧	١٥,٣٤٨	النقد وما في حكمه في نهاية 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
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣٠ أيلول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة 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 (٢,٧٠%) من رأسمال الشركة.
تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة من مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩ تشرين الأول ٢٠١٤.

٢ .

ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة

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

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.

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 المرحلية المختصرة الموحدة

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 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 للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٥٨	شركة دائرة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٦١	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٤ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	التناقص بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينعج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للفترة الحالية والسنة السابقة.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات 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 المرحلية الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل المرحلي الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل المرحلي 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 المرحلي 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 المرحلي الموحد.

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

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

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 بالعملات 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 المرحلية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (٢٠٠٩ وحتى ٢٠١٣) ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٤ وذلك بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية والنقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات البنكية 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.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٣٠ أيلول ٢٠١٤				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
٢,١٣٥,٩٤٠	-	-	٢,١٣٥,٩٤٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٤٥٠,٥٢٥	-	-	١,٤٥٠,٥٢٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٥٨٦,٤٦٥	-	-	٣,٥٨٦,٤٦٥	
٣١ كانون الأول ٢٠١٣				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
٢,١٧٢,٦٧٧	-	-	٢,١٧٢,٦٧٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٤٩١,٤٤٥	-	-	١,٤٩١,٤٤٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٦٦٤,١٢٢	-	-	٣,٦٦٤,١٢٢	

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

٣٠ أيلول ٢٠١٤	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٧٨١,٠٠٠	٤,٧٠١,٣٧٩	٥,٤٨٢,٣٧٩
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٤١,٢٣١	-	٣,١٤١,٢٣١
ذمم جهات ذات علاقة	-	١٥,٤٤٣,٠٧٢	١٥,٤٤٣,٠٧٢
أرباح مؤجلة	-	٢,٤٧٣,٥٥٦	٢,٤٧٣,٥٥٦
	٣,٩٢٢,٢٣١	٢٢,٦١٨,٠٠٧	٢٦,٥٤٠,٢٣٨

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٣٠٠,٣٤٣	٥,١٦٨,٢٦٣	٥,٤٦٨,٦٠٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٩٨,٥٤٨	-	٣,١٩٨,٥٤٨
ذمم جهات ذات علاقة	-	١٥,٣٦١,٠٠٩	١٥,٣٦١,٠٠٩
أرباح مؤجلة	-	٢,٤٧٣,٥٥٦	٢,٤٧٣,٥٥٦
	٣,٤٩٨,٨٩١	٢٣,٠٠٢,٨٢٨	٢٦,٥٠١,٧١٩

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. ويفترض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل للشركة بقيمة ٣٥٨,٦٤٧ دينار للتسعة أشهر المنتهية ٣٠ أيلول ٢٠١٤ مقابل ٣٦٦,٤١٢ دينار لعام ٢٠١٣.

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 بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٤	
٥,٤٦٨,٦٠٦	٥,٤٨٢,٣٧٩	مجموع الديون
٢٥,١٨٠,٢٣٤	٢٤,٧٧٥,١٣٧	مجموع حقوق الملكية
٢٢%	٢٢%	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية