

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

عمان في : 2005/7/27 .
المرجع : ش ق ع 2005/1122 .

السادة / بورصة عمان - سوق عمان المالي المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،،

الموضوع : الميزانية المرحلية النصف السنوية .

بالإشارة الى الموضوع اعلاه يسرنا ان نرفق طياً الميزانية المرحلية النصف سنوية كما في

2005/6/30 .

واقبلوا فائق الاحترام ،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

المدير المالي
سالم رياض
لصاحب
الاستثمار

بورصة عمان
الداخلة الإدارية
السيد وان
٢١ تموز ٢٠٠٥
الرقم المتسلسل ٩٧٨٨
رقم الملف ٢١٤١٨
الجهة المختصة

المدير المالي

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية نصف السنوية كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥
وتقرير المراجعة

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)

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

فهرس

<u>صفحة</u>	
٢	- تقرير المراجعة
٣	- الميزانية العامة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥
٤	- بيان الدخل للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥
٥	- بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥
٦	- بيان التدفقات النقدية للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥
١٠ - ٧	- ايضاحات حول البيانات المالية المرحلية نصف السنوية

المهنيون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جرانث ثورنتون

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

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العامة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥ وكلا من بيان الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة هي مسؤولية مجلس إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير مراجعة حولها اعتماداً على المراجعة التي نقوم بها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة رقم (٢٤٠٠) والذي ينطبق على عمليات المراجعة. ويتطلب هذا المعيار أن نقوم بتخطيط وانجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت البيانات المالية المرحلية المختصرة خالية من الخطأ الجوهرى. تقتصر مراجعتنا بشكل أساسي على القيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية والاستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطي تأكيداً أقل من التدقيق. لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نبدي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يسترعى انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية الواردة في إيضاح (٢).

المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٧ تموز ٢٠٠٥



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
الميزانية العامة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٣٠ حزيران ٢٠٠٥	٣١ كانون الأول ٢٠٠٤
موجودات متداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك		١,٦٢٢,٧٧١	٤,٧٨١
أوراق مالية للمتاجرة بالقيمة العادلة		١,٠٧٠,١٤٩	١,٠٣٧,١٧٨
ذمم وأرصدة مدينة أخرى		٢٣,٩٦٤	١٥٠,٥٠٤
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٧١٦,٨٨٤	١,١٩٢,٤٦٣
أوراق مالية متوفرة للبيع بالقيمة العادلة		١٢,٠٢٢,٧٨٩	٦,٤٤٠,٠٠٠
استثمار في شركة تابعة		٥١٩,٣٠٥	٥١٩,٣٠٥
استثمارات في أراضي	٣	١٠,٨٢٩,٧٩١	٦,٠٢٣,٤٩٨
موجودات ثابتة، بالصافي		٥٧,٧٤٣	٦١,٢٤٥
مجموع الموجودات		٢٦,١٤٦,٥١٢	١٤,٢٣٦,٥١١
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
بنك دائن		—	٩٢١,٦٤١
الجزء الجاري من قروض طويلة الأجل		—	٧,٠٠٠
ذمم وأرصدة دائنة أخرى		٨,٧٠٤	١٣,٨١٥
مجموع المطلوبات المتداولة		٨,٧٠٤	٩٤٢,٤٥٦
جاري الشركة الأم		١,٤٦٣,٥٠٦	٦٨١,١٢٩
جاري الشركة التابعة		٢٢٣,٣١٢	٢٢٣,٣١٢
قروض طويلة الأجل		—	١,٩٩٢,٠٠٠
حقوق المساهمين			
رأس المال المدفوع		٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي إجباري		١٦٥,٨٠٠	١٦٥,٨٠٠
احتياطي اختياري		٢٤٨,٧٦٢	٢٤٨,٧٦٢
التغير المتراكم في القيمة العادلة		١١,٤٥٦,٩٢٣	٦,٤٨١,٩٩٦
أرباح مرحلة		١٠,٠٧٩,٥٠٥	١,٠٠١,٠٥٦
مجموع حقوق المساهمين		٢٤,٤٥٠,٩٩٠	١٠,٣٩٧,٦١٤
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٢٦,١٤٦,٥١٢	١٤,٢٣٦,٥١١

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٤	٣٠ حزيران ٢٠٠٥	
٧٦,٦٨٣	٢٩,٤٨١	أرباح بيع أراضي
٤٦,٨٧٩	٩,٢٦٠,٧٣٨	أرباح بيع أوراق مالية
—	١٦,٩٥٢	أرباح تقييم أوراق مالية للمتاجرة
—	٥,٠٠٢	عوائد توزيعات الاسهم
٦٧٨	٤٥٥	فوائد بنكية
(١٠١)	—	خسائر شركات تابعة
(١٨,١٨٩)	(١٢٨,٣٨٧)	مصاريف تمويل
(٩٦,٠٩٣)	(١٠٢,٢٩٠)	مصاريف إدارية وعمومية
(٦٠٠)	(٣,٥٠٢)	استهلاكات
<u>٩,٢٥٧</u>	<u>٩,٠٧٨,٤٤٩</u>	صافي ربح الفترة
<u>١,٠٠٤</u>	<u>٣,٦٣١</u>	حصة السهم من صافي ربح الفترة
<u>٢,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٥٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم المتداولة

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

المجموع	الأرباح المرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		رأس المال المدفوع	
			اختياري	إجباري		
٩,٦١٤,٦٧٩	٦٨٢,١٦١	٦,٠٥٤,٥٦٣	٢٤٨,٧٦٠	١٢٩,١٩٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٣/١٢/٣١
(٥٩٤,٢٩٧)	—	(٥٩٤,٢٩٧)	—	—	—	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٩,٢٥٧	٩,٢٥٧	—	—	—	—	صافي ربح الفترة
٩,٠٢٩,٦٣٩	٦٩١,٤١٨	٥,٤٦٠,٢٦٦	٢٤٨,٧٦٠	١٢٩,١٩٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٤/١/٣٠
١٠,٣٩٧,٦١٤	١,٠٠١,٠٥٦	٦,٤٨١,٩٩٦	٢٤٨,٧٦٢	١٦٥,٨٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٤/١٢/٣١
٤,٩٧٤,٩٢٧	—	٤,٩٧٤,٩٢٧	—	—	—	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٩,٠٧٨,٤٤٩	٩,٠٧٨,٤٤٩	—	—	—	—	صافي ربح الفترة
٢٤,٤٥٠,٩٩٠	١٠,٠٧٩,٥٠٥	١١,٤٥٦,٩٢٣	٢٤٨,٧٦٢	١٦٥,٨٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٥/١/٣٠

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥

(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٤	٣٠ حزيران ٢٠٠٥	
٩,٢٥٧	٩,٠٧٨,٤٤٩	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٦٠٠	٣,٥٠٢	صافي ربح الفترة
—	٨٢,١٣٦	استهلاكات
—	(١٦,٩٥٢)	مصاريف إدارية محملة
١٠١	—	أرباح تقييم أوراق مالية للمتاجرة
—	—	خسائر شركات تابعة
—	(١٦,٠١٩)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٣١,٦٦٦	(٦٠٧,٨٦٢)	أوراق مالية للمتاجرة
(٢٩٢)	١٢٦,٥٤٠	أوراق مالية متوفرة للبيع
٥٦,٠٠١	—	ذمم وارصدة مدينة أخرى
٤,١٣٦	(٥,١١١)	ذمم شركات تابعة
١٠١,٤٦٩	٨,٦٤٤,٦٨٣	ذمم وارصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(١,٣٠٠,٦٠٦)	(٤,٨٠٦,٢٩٣)	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		استثمارات في أراضي
٩٩٥,٧٦٢	(٩٢١,٦٤١)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٣٨٠,٣١٢	(١,٩٩٩,٠٠٠)	بنك دائن
(٢٥٧,٩٤٨)	٧٠٠,٢٤١	قروض طويلة الأجل
١,١١٨,١٢٦	(٢,٢٢٠,٤٠٠)	جاري الشركة الأم
(٨١,٠١١)	١,٦١٧,٩٩٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١٢٨,٤٣٢	٤,٧٨١	التغير في النقد
٤٧,٤٢١	١,٦٢٢,٧٧١	النقد في بداية الفترة
		النقد في نهاية الفترة

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية نصف السنوية
٣٠ حزيران ٢٠٠٥

(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)، 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 وندى البنوك والاستثمارات القابلة للتسليم 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 مستحقة 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 تتفق 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 رسنة 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

يتم تقييم الاستثمارات العقارية في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالقيمة العادلة، إلا إذا تعذر قياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية، حيث يتم إظهارها في تلك الحالة بالتكلفة.

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 لتجارة 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 للتجارة 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 للتجارة والمتوفرة للبيع عند الشراء بالكلفة ويعاد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مالية.

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

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للتجارة 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 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 نفوائد 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 والضريبية للموجودات والمطلوبات، ونتيجة لذلك قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات الزمنية المؤقتة المتعلقة بالمخصصات. هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن البيانات المالية حيث أن قيمتها غير مادية.

استثمارات في أراضي

يتضمن هذا البند أراضي مسجلة باسم الشركة وباسم الغير كما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٣٠ حزيران ٢٠٠٥	
١,١٤٧,٤٢٤	١,١٤٧,٤٢٤	أراضي باسم الشركة
٣٤٨,٣٠٥	٣٤٨,٣٠٥	أراضي باسم الشركة وشركة تطوير العقارات (مناصفة)
٥٥٥,٧٦٠	١,٧٣٨,٩٨١	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
٣,٩٧٢,٠٠٩	٧,٥٩٥,٠٨١	أراضي باسم آخرين
٦,٠٢٣,٤٩٨	١٠,٨٢٩,٧٩١	

• تظهر الأراضي الواردة أعلاه بالتكلفة نظراً لتعذر قياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

الوضع الضريبي

تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٢.

تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ ولم يتم مناقشته بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

٥ . 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.