

SEMI ANNUAL- REAL- ١٧٨/٢ - ٢٠٠٦

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية نصف السنوية كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
وتقرير المراجعة

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

(٢)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

<u>صفحة</u>	
٢	- تقرير المراجعة
٣	- الميزانية العامة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
٤	- بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
٥	- بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
٦	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦
٧ - ١٠	- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية نصف السنوية

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 قمنا بمراجعة الميزانية العامة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦ وكلاً من بيان الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية المرحلية 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 وإنجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت البيانات المالية المرحلية 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 يسترعر انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية المرحلية الواردة في إيضاح (٢).

المهنيون العرب

ابراهيم حمودة
(إجازة رقم ٦٠٦)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٢٦ تموز ٢٠٠٦

ص ب ٩٢١٨٧٩ - عمان ١١١٩٢
المملكة الأردنية الهاشمية

تلفون : ٥١٥١١٢٥ (٦ ٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ (٦ ٩٦٢)

E-mail: arabprof@nets.jo

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
الميزانية العامة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٠٥	٣٠ حزيران ٢٠٠٦	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٢,١٥٦,٨٥٦	٤١٥,٧٢٦		نقد في الصندوق ولدى البنوك
٤,٦٣٣,٩٢٤	٢,٣٠٤,٧٧٥		أوراق مالية للمتاجرة بالقيمة العادلة
٨٠,٤٣٨	٣,١٣٣,٧٠٠		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٦,٨٧١,٢١٨	٥,٨٥٤,٢٠١		مجموع الموجودات المتداولة
١٤,٨٢٨,٥٨١	٨,٤٩٩,٨٧٢		أوراق مالية متوفرة للبيع
٧٢٣,٤٥٢	٧٣٦,٩٥٢		استثمارات في شركات تابعة
—	٢٣٨,٣٣٥		استثمارات في شركات حليفة
٢٢,٤٢٥,٣١٦	٢٨,٣٥٤,٦٣١	٣	استثمارات عقارية في أراضي
—	١,٢٣٨,١٣٦		ذمم شركات تابعة وحليفة
١٦٤,٢٤٠	١٤٩,٠١٤		موجودات ثابتة، بالصافي
٤٥,٠١٢,٨٠٧	٤٥,٠٧١,١٤١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٢,٦٦٥,١٢٩	١,٨٤٧,٦٤٩		بنوك دائنة
٧٢٥,٨٥٠	٧٢٩,٧١٥		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣,٣٩٠,٩٧٩	٢,٥٧٧,٣٦٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥١٦,٩٤٥		قروض طويلة الأجل
١٢,٦٤٨,٨١٦	٨,٦٢٣,٦٢٦		ذمة الشركة الأم
٦٩٤,٠١٢	—		ذمم شركات تابعة
١,٧٠٥,١٧٨	—		دفعات على حساب زيادة رأس المال
			حقوق المساهمين
			رأس المال المصرح به (١٠,١٠٠,٠٠٠ دينار/سهم)
٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٩٩٤,٧٣٢	٤	رأس المال المدفوع
—	١١,٢٤٢,٠٩٨		علاوة إصدار
١,٦٢٠,٩١٧	١,٦٢٠,٩١٧		إحتياطي إجباري
٣,١٥٨,٩٩٦	٣,١٥٨,٩٩٦		إحتياطي إختياري
٦,٠٢٨,٨٥٩	٢٨٦,٣٥٣		التغير المتراكم في القيمة العادلة
١٠,٧٦٥,٠٥٠	٥,٠٥٠,١١٠		أرباح مرحلة
٢٤,٠٧٣,٨٢٢	٣١,٣٥٣,٢٠٦		مجموع حقوق المساهمين
٤٥,٠١٢,٨٠٧	٤٥,٠٧١,١٤١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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 ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٥	٣٠ حزيران ٢٠٠٦	
٢٩,٤٨١	٤,١٠٥,٣٧٣	أرباح بيع أراضي
٩,٢٦٠,٧٣٨	٧٦٣,٤٤٧	أرباح بيع أوراق مالية
١٦,٩٥٢	(٥٠٢,٩٤٠)	(خسائر) أرباح تقييم أوراق مالية للمتاجرة
٥,٠٠٢	١٣١,٠٠٤	توزيعات أسهم مقبوضة
٤٥٥	٥,٢٧٦	فوائد بنكية دائنة
(١٠٥,٧٩٢)	(٥٦,٦٦٤)	مصاريف إدارية وعمومية
(١٢٨,٣٨٧)	(١٦٨,٧٠٤)	مصاريف تمويل
<u>٩,٠٧٨,٤٤٩</u>	<u>٤,٢٧٦,٧٩٢</u>	ربح الفترة
<u>١,٠١١</u>	<u>٠,٤٢٨</u>	حصة السهم من ربح الفترة
<u>٨,٩٧٩,٥٩٢</u>	<u>٩,٩٩٤,٧٣٢</u>	المعدل المرجح لعدد الأسهم 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 ٢٠٠٦
(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	الرصيد كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١
			إختياري	إجباري			
٢٤,٠٧٣,٨٢٢	١٠,٧٦٥,١٥٠	٦,٠٢٨,٨٥٩	٣,١٥٨,٩٩٦	١,٦٢٠,٩١٧	—	٢,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
١٨,٧٣٦,٨٣٠	—	—	—	—	١١,٢٤٢,٠٩٨	٧,٤٩٤,٧٣٢	التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٥,٧٤٢,٥٠٦)	—	(٥,٧٤٢,٥٠٦)	—	—	—	—	أرباح موزعة
(٩,٩٩١,٧٣٢)	(٩,٩٩١,٧٣٢)	—	—	—	—	—	ربح الفترة
٤,٢٧٦,٧٩٢	٤,٢٧٦,٧٩٢	—	—	—	—	—	الرصيد كما في ٢٠٠٦/٦/٣٠
٣١,٣٥٣,٢٠٦	٥,٠٥٠,١١٠	٢٨٦,٣٥٣	٣,١٥٨,٩٩٦	١,٦٢٠,٩١٧	١١,٢٤٢,٠٩٨	٩,٩٩٤,٧٣٢	

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٦

(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٥	٣٠ حزيران ٢٠٠٦	
٩,٠٧٨,٤٤٩	٤,٢٧٦,٧٩٢	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣,٥٠٢	٨,٥٨٨	ربح الفترة
٨٢,١٣٦	—	استهلاكات
(١٦,٩٥٢)	٥٠٢,٩٤٠	مصاريف إدارية محملة
		خسائر (أرباح) تقييم أوراق مالية للمتاجرة
(٤,٨٠٦,٢٩٣)	(٥,٩٢٩,٣١٥)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(١٦,٠١٩)	١,٨٢٦,٢٠٩	استثمارات عقارية في أراضي
(٦٠٧,٨٦٢)	٥٨٦,٢٠٣	أوراق مالية للمتاجرة
—	(٢٣٨,٣٣٥)	أوراق مالية متوفرة للبيع
—	(١٣,٥٠٠)	استثمارات في شركات حليفة
—	(١,٩٣٢,١٤٨)	استثمارات في شركات تابعة
١٢٦,٥٤٠	(٣,٠٥٣,٢٦٢)	ذمم شركات تابعة وحليفة
(٥,١١١)	٣,٨٦٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٣,٨٣٨,٣٩٠	(٣,٩٦١,٩٦٣)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
—	٦,٦٣٨	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		موجودات ثابتة
(٢,٩٢٠,٦٤١)	(٨٠٠,٥٣٥)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٧٠٠,٢٤١	(٤,٠٢٥,١٩٠)	بنوك دائنة وقروض طويلة الأجل
—	٥,٧٨٩,٥٥٤	ذمة الشركة الأم
—	١١,٢٤٢,٠٩٨	زيادة رأس المال
—	(٩,٩٩١,٧٣٢)	علاوة إصدار
(٢,٢٢٠,٤٠٠)	٢,٢١٤,١٩٥	أرباح أسهم موزعة
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١,٦١٧,٩٩٠	(١,٧٤١,١٣٠)	التغير في النقد
٤,٧٨١	٢,١٥٦,٨٥٦	النقد في بداية الفترة
١,٦٢٢,٧٧١	٤١٥,٧٢٦	النقد في نهاية الفترة

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية
٣٠ حزيران ٢٠٠٦

(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 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 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 المقدره أصلا 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 أصلا 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. استثمارات عقارية في أراضي

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

٣١ كانون الأول ٢٠٠٥	٣٠ حزيران ٢٠٠٦	
١,٣٧٠,٧٣٥	٤,٠٣٥,٩٤٣	أراضي باسم الشركة
٣٤٨,٣٠٥	٣٤٨,٣٠٥	أراضي باسم الشركة وشركة تطوير العقارات (مناصفة)
٣,٢٨٨,٣٨٦	٣,٩٢٢,٥١٥	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٤١٧,٨٩٠	٢٠,٠٤٧,٨٦٨	أراضي باسم آخرين
<u>٢٢,٤٢٥,٣١٦</u>	<u>٢٨,٣٥٤,٦٣١</u>	

- تحتفظ الشركة بوكالات عدلية غير قابلة للعزل وإقرارات خطية مقابل الأراضي غير المسجلة باسمها.

- تظهر الأراضي أعلاه بتكلفة الشراء.

٤ . رأس المال المدفوع

قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٠٥ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة بمبلغ ٧,٦٠٠,٠٠٠ دينار / سهم ليصبح ١٠,١٠٠,٠٠٠ دينار / سهم وذلك عن طريق الإكتتاب الخاص بواقع دينار واحد لكل سهم مضافاً إليه علاوة إصدار قدرها (١,٥) دينار.

٥ . الوضع الضريبي

- حصلت الشركة على تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حتى نهاية عام ٢٠٠٢.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ ولم يتم مناقشته بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

٦ . الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة لمعظم الأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية نظراً 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.