



2010/07/29 عمان في
المرجع: ش العقارية ٢٠٢٩
2010/

تحية طيبة وبعد ،،،

كما في 2010/06/30

2

سالم دیاب نصار

۲۹ تمبر ۲۰۱۰

۲۵۵۰

21/11/2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

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 ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٤ - بيان الدخل المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٨ - ١٣ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة



Grant Thornton

المهنيون العرب

اعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : عمان ٩٢١٨٧٩ ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtjordan.com

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 والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ وكلا من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية المختصرة 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 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 المرفقة غير معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة أراضٍ غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٩٦٣,٦٧٣ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها بتلك الأراضٍ، كما يوجد أرض مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٨٨٨,٩٦٢ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.

إبراهيم حمودة (إجازة ٢٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٩ تموز ٢٠١٠

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	
		الموجودات
		موجودات متداولة
٤٩,٧٤٤	٣٦,١٢٦	النقد وما في حكمه
٣,٧٩٩,٠٠٣	٣,٢٨٣,٨٧٦	موجودات مالية للمتاجرة
١٤,٨٥٥,٩٢٤	١٤,٨٥٦,٠٠٤	أراضي معدة للبيع
٢٨٧,٧٦٨	٢١٠,٠٣٣	نعم وأرصدة مدينة أخرى
١٨,٩٩٢,٤٣٩	١٨,٣٨٦,٠٣٩	مجموع الموجودات المتداولة
		موجودات غير متداولة
٢٠,٧٢١,٦١٠	٢٠,٦٤٨,٠٩١	استثمارات عقارية في أراضي
٣,٤٦٦,٣٣٦	٢,٤١١,٤٥١	موجودات مالية متوفرة للبيع
١٤,٥٩٠,٠٥٤	١٤,٥٩٠,٠٥٤	نعم جهات ذات علاقة مدينة
٤٠,٤٠٣	٤٠,٧٠٢	استثمار في شركات حليفة
٧٢,٣٧٥	٦٧,٥٥٠	ممتلكات ومعدات، بالصفافي
٣٨,٨٩٠,٧٧٨	٣٧,٧٥٧,٨٤٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
٥٧,٨٨٣,٢١٧	٥٦,١٤٣,٨٨٧	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
٢,٩٢٢,٧٤٢	٣,٠١١,١٠٣	تسهيلات بنكية
٣٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة الأجل
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٢٠٤,١٢٠	٢٣٩,٠٢٦	نعم وأرصدة دائنة أخرى
٦,٦٤٣,١٥٨	٧,٠٦٦,٤٢٥	مجموع المطلوبات المتداولة
		مطلوبات غير متداولة
٢,٦٨٦,٨٥٨	٢,٤١١,٨٠١	قروض طويلة الأجل
١٧,٩٠٧,١٦١	١٧,٧٨٢,٧٥٣	نعم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
٢٣,٣٤٢,٥٧٥	٢٢,٩٤٣,١١٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٩,٩٨٥,٧٣٣	٣٠,٠٠٩,٥٣٥	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	رأس المال المدفوع
١١,٢٤٤,١٢٣	١١,٢٤٤,١٢٣	علاوة إصدار
٣,٥١٦,٥١٣	٣,٥١٦,٥١٣	اختياطي إجباري
٦,٩٥٠,١٩٠	٦,٩٥٠,١٩٠	اختياطي اختياري
(٢٨,٦٧٣)	(٢٢,٢٢٣)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٥,٩١٣,٣٢١)	خسائر متراكمة
٢٧,٤٦٨,٣٣٥	٢٥,٧٧١,٣٦٤	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٤٢٩,١٤٩	٣٦٢,٩٨٨	حقوق غير المسيطرين
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٢٦,١٣٤,٣٥٢	مجموع حقوق الملكية
٥٧,٨٨٣,٢١٧	٥٦,١٤٣,٨٨٧	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في		للسنة أشهر المنتهية في		
٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	
—	٥٥,٠٠٠	—	١٠٥,٠٠٠	يرادات بيع أراضي
—	(٢٨,٥٢٥)	—	(٧٤,٦١٨)	تكلفة بيع أراضي
—	٢٦,٤٧٥	—	٣٠,٣٨٢	رباح بيع أراضي
٦٧,١٩٠	١,٧٨٥	٣٦٠,٠٤٧	١,٣٩٠	رباح بيع موجودات مالية
(٢,٢٩٩,٧٧٦)	(١,١١٦,٨٤٩)	(٩٤٨,٢٠٣)	(٥١١,٩٣٨)	روقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
—	(٩٣١,١٧٨)	—	(٩٣١,١٧٨)	لتدني في قيمة الموجودات المالية المتوفرة للبيع
—	١٣١	٣٨٤	٣٠٠	حصصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(٣٨,١٠٥)	(٣٤,١٥٨)	(٩٢,٨٠٩)	(٧٦,٨٥٨)	صاريات إدارية وعمومية
(١٣٨,٥٩٥)	(١٤١,٧٨٧)	(٢٧٥,٦٦٥)	(٢٧٦,٠١١)	صاريات تمويل
(٧,٧٢٤)	(٢,٧٤٩)	(٨,٨٠٧)	(٥,٦٦٩)	سافي مصاريات وإيرادات أخرى
(٢,٤١٧,٠١٠)	(٢,١٩٨,٣٣٠)	(٩٦٥,٠٥٣)	(١,٧٦٩,٥٨٢)	نسابة الفترة

تعود إلى:

(٢,٤١٦,٠٧٩)	(٢,٠٩٨,٨٥٨)	(٩٦٤,١٢٢)	(١,٧٠٣,٤٢١)	ساهمي الشركة
(٩٣١)	(٩٩,٤٧٢)	(٩٣١)	(٦٦,١٦١)	تقوى غير المسيطرين
(٢,٤١٧,٠١٠)	(٢,١٩٨,٣٣٠)	(٩٦٥,٠٥٣)	(١,٧٦٩,٥٨٢)	

(٠,٢٤٢)	(٠,٠٢١)	(٠,٠٩٧)	(٠,١٧٠)	حصصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة 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
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في		للسنة أشهر المنتهية في	
٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠
(٢,٤١٧,٠١٠)	(٢,١٩٨,٣٣٠)	(٩٦٥,٠٥٣)	(١,٧٦٩,٥٨٢)
(١,٤٤٠,٥٨٦)	٣٠,٣٢٩	(٢,١٩٩,٨٥٧)	٦,٤٥٠
(٣,٨٥٧,٥٩٦)	(٢,١٦٨,٠٠١)	(٣,١٦٤,٩١٠)	(١,٧٦٣,١٣٢)

خسارة الفترة

بنود الدخل الشامل الأخرى:

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع

إجمالي الدخل الشامل للفترة

إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:

مساهمي الشركة

حقوق غير المسيطرين

(٣,٨٥٦,٦٦٥)	(٢,٠٦٨,٥٢٩)	(٣,١٦٣,٩٧٩)	(١,٦٩٦,٩٧١)
(٩٣١)	(٩٩,٤٧٢)	(٩٣١)	(٦٦,١٦١)
(٣,٨٥٧,٥٩٦)	(٢,١٦٨,٠٠١)	(٣,١٦٤,٩١٠)	(١,٧٦٣,١٣٢)

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 للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

حقوق المجموع	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة*	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري			
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٤٢٩,١٤٩	٢٧,٤٦٨,٣٣٥	(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٢٨,٦٧٣)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
(١,٧٦٣,١٣٢)	(٦٦,١٦١)	(١,٦٩٦,٩٧١)	(١,٧٠٢,٤٢١)	٦,٤٥٠	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٦,١٣٤,٣٥٢	٣٦٢,٩٨٨	٢٥,٧٧١,٣٦٤	(٥,٩١٣,٣٢١)	(٢٢,٢٢٣)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠١٠/٦/٣٠
٢٩,٥٨٨,٩٧١	—	٢٩,٥٨٨,٩٧١	٣٩٦,٩٧١	(٢,٥١٤,٩٠٨)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٣,١٦٤,٩١٠)	(٩٣١)	(٣,١٦٣,٩٧٩)	(٩١٤,١٢٢)	(٢,١٩٩,٨٥٧)	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٦,٤٢٤,٠٦١	٢,٦٦٩	—	—	—	—	—	—	—	التغير في حقوق غير المسيطرين
٢٦,٤٢٤,٠٦١	٢,٦٦٩	٢٦,٤٢٤,٠٦١	(٥٦٧,١٥١)	(٤,٧١٤,٧٦٥)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	١١,٢٤٤,١٢٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/٦/٣٠

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية النصف الأول من عام ٢٠١٠ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية المتأخرة.

"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 للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٩٦٥,٠٥٣)	(١,٧٦٩,٥٨٢)	خسارة الفترة
٤,٩٧٥	٤,٨٢٥	استهلاكات
٩٤٨,٢٠٣	٥١١,٩٣٨	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
—	٩٣١,١٧٨	التدني في قيمة الموجودات المالية المتوفرة للبيع
(٣٨٤)	(٣٠٠)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
—	(٣٠,٣٨٢)	أرباح بيع أراضي
		التغير في رأس المال العامل
٢٤٠,٠٧٧	٣,١٨٩	موجودات مالية للمتاجرة
٩,٧٠١	٧٧,٧٣٥	نم وأرصدة مدينة أخرى
(٧٥,١١٣)	٣٤,٩٠٦	نم وأرصدة دائنة أخرى
١٦٢,٤٠٦	(٢٣٦,٤٩٣)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٥٤١,٥٥٩)	١٠٣,٨٢١	استثمارات عقارية
٢٧٨,٩٧٢	٥,٠٠٠	موجودات مالية متوفرة للبيع
(٥,٠٠٠)	—	إستثمار في شركة حليفة
٧٨,٠٥٠	—	بيع ممتلكات ومعدات
(١٨٩,٥٣٧)	١٠٨,٨٢١	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١١٠,٣٥١	١١٣,٣٠٤	تسهيلات بنكية
(٩٣,٩٥٦)	٧٥٠	نم جهات ذات علاقة
٢,٦٦٩	—	حقوق غير المسيطرين
١٩,٠٦٤	١١٤,٠٥٤	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		التغير في النقد وما في حكمه
(٨,٠٦٧)	(١٣,٦١٨)	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٦,٩٤٣	٤٩,٧٤٤	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٢٨,٨٧٦	٣٦,١٢٦	

يضاحات 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 (غير مدققة)
٣٠ حزيران ٢٠١٠
(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 في المملكة الأردنية الهاشمية. ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

يتم توحيد البيانات المالية المرحلية المرفقة مع البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 ١٩ تموز ٢٠١٠.

٢ . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية 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 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

تتضمن البيانات المالية 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 الذي لا تملكه الشركة الأم من الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة التملك	إسم الشركة التابعة
٧٠٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٧٤	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٥٨	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
٣٠,٠٠٠	استثماري	%٦١	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٠ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)	إنماج الأعمال
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الاستثمارات في الشركات الحليفة
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	الأدوات المالية - الإعراف والقياس

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترات المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٠، وتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية 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:

- 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 (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة .
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

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 الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة، يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملات الأجنبية.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء مضافا إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة، يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية، في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل الشامل الموحد، في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل الشامل الموحد.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

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 بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها، في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني، في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد.

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة 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 الشامل الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

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.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي وفقاً لأساس الاستحقاق عند نقل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٩ ولم يتم مناقشته بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للنصف الأول من عام ٢٠١٠ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية القروض 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 تنجم 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 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 للشركة بقيمة ٥٦٩,٥٣٣ دينار كما في نهاية النصف الأول من عام ٢٠١٠، مقابل ٧١٤,٠١٨ دينار لعام ٢٠٠٩.

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 أجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

٣٠ حزيران ٢٠١٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٣,٦١١,١٠٣	٢,٤١١,٨٠١	٦,٠٢٢,٩٠٤
نعم وارصدة دائنة أخرى	٢٣٩,٠٢٦	—	٢٣٩,٠٢٦
نعم جهات ذات علاقة	—	١٧,٧٨٢,٧٥٣	١٧,٧٨٢,٧٥٣
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٧,٠٦٦,٤٢٥	٢٢,٩٤٣,١١٠	٣٠,٠٠٩,٥٣٥
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٣,٢٢٢,٧٤٢	٢,٦٨٦,٨٥٨	٥,٩٠٩,٦٠٠
نعم وارصدة دائنة أخرى	٢٠٤,١٢٠	—	٢٠٤,١٢٠
نعم جهات ذات علاقة	—	١٧,٩٠٧,١٦١	١٧,٩٠٧,١٦١
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي	—	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٦٤٣,١٥٨	٢٣,٣٤٢,٥٧٥	٢٩,٩٨٥,٧٣٣

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 والدين. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الدين بالنسبة لحقوق الملكية:

٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٢٦,١٣٤,٣٥٢	٥,٩٠٩,٦٠٠
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٢٧,٨٩٧,٤٨٤
%٢٣	%٢١

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية