

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

عمان في : 2005/10/27 .
المرجع : ش ق ع 2005/1248 .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الميزانية العمومية للشركة
كما في 2005/9/30

Q.R- REAL- 30/10/2005

يسرنا ان نرفق طياً الميزانية العمومية المدققة للشركة كما في 2005/9/30 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

المدير المالي

سليم رضا

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان
رقم الملف - ٩٠٥٩
٤١٤١٨
التاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٥

السراج العبد

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥
وتقرير المراجعة

المحلين العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جراتن ثورنتون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- تقرير المراجعة ٢
- الميزانية العامة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥ ٣
- بيان الدخل للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥ ٤
- بيان التغيرات في حقوق المساهمين للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥ ٥
- بيان التدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥ ٦
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية ٧ - ١٠

المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون
أعضاء في جرائد ثورنتون

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

نقد قمنا بمراجعة الميزانية العامة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥ وكلا من بيان الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للثلاثة 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 الجوهري. تقتصر مراجعتنا بشكل أساسي على القيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية والامتناع من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطي تأكيداً أقل من التدقيق. لم نقوم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نبدى 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 الواحدة في إيضاح (٢).

المهنيون العرب

إبراهيم حمودة

(إجازة رقم ٦٠٦)

المستشارون والمحاسبون القانونيون

عمان في ١٨ تشرين الأول ٢٠٠٥

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

(بالدينار الأردني)

الموجودات	أيضاح	٣٠ أيلول ٢٠٠٥	٣١ كانون الأول ٢٠٠٤
موجودات متداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك		٢٠٢,٩١٠	٤,٧٨١
أوراق مالية للمتاجرة بالقيمة العادلة		٢,٠٣٣,٨٩٧	١,٠٣٧,١٧٨
ذمم وأرصدة مدينة أخرى		٤٠٢,٤٦٤	١٥٠,٥٠٤
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٦٣٩,٢٧١	١,١٩٢,٤٦٣
أوراق مالية متوفرة للبيع بالقيمة العادلة		١٣,٧٩٦,٣٥٥	٦,٤٤٠,٠٠٠
استثمار في شركة تابعة		٥١٩,٣٠٥	٥١٩,٣٠٥
استثمارات في أراضي	٣	١٧,١٤٤,٨٧٧	٦,٠٢٣,٤٩٨
موجودات ثابتة، بالصافي		٥٧,٧٤٢	٦١,٢٤٥
مجموع الموجودات		٣٤,١٥٧,٥٥٠	١٤,٢٣٦,٥١١
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
بنك دائن		٥٠٥,١٦٩	٩٢١,٦٤١
الجزء الجاري من قروض طويلة الأجل		—	٧,٠٠٠
ذمم وأرصدة دائنة أخرى		٩,١٢٠	١٣,٨١٥
مجموع المطلوبات المتداولة		٥١٤,٢٨٩	٩٤٢,٤٥٦
جاري الشركة الأم		٤,٩٤٥,٨٠٢	٦٨١,١٢٩
جاري الشركة التابعة		٢٢٣,٣١٢	٢٢٣,٣١٢
قروض طويلة الأجل		١,٢٥٠,٠٠٠	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		١٠,٣٣٧,٦٥٢	٦,٤٨١,٩٩٦
أرباح مرحلة		١٣,٩٧١,٩٣٣	١,٠٠١,٠٥٦
مجموع حقوق المساهمين		٢٧,٢٢٤,١٤٧	١٠,٣٩٧,٦١٤
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٣٤,١٥٧,٥٥٠	١٤,٢٣٦,٥١١

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥
(بالدينار الأردني)

٣٠ أيلول ٢٠٠٤	٣٠ أيلول ٢٠٠٥	
٤١٥,٢١٠	٢٩,٤٨١	أرباح بيع أراضي
١٠١,٦٦٤	١٢,٨٩٢,٣٩٢	أرباح بيع أوراق مالية
—	٣٠٨,٦٥٩	أرباح تقييم أوراق مالية للمتاجرة
—	٥,٠٠٢	عوائد توزيعات الاسهم
٧٣٥	٤,٧١٧	فوائد بنكية
(٤٨,٤٦٤)	(١٤٦,٥٢٩)	مصاريف تمويل
(٣٥,٧٧٠)	—	مصاريف تحويل الشركة إلى مساهمة عامة
(٨٩,٦٧٧)	(١٢٢,٨٤٥)	مصاريف إدارية وعمومية
<u>٣٤٣,٦٩٨</u>	<u>١٢,٩٧٠,٨٧٧</u>	صافي ربح الفترة
٠,١٣٧	٥,١٨٨	حصة المسهم 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 للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	الأرباح المرحلة	التغير المتركم في القيمة المعادلة	احتياطيات		رأس المال المدفوع	
			اختياري	إجمالي		
٩,٦١٤,٦٧٩	٦٨٢,١٦١	٦,٠٥٤,٥١٢	٢٤٨,٧٦١	١٢٩,١٩٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٣/١٢/٣١
٥٤٥,٤٩٦	—	٥٤٥,٤٩٦	—	—	—	التغير المتركم في القيمة المعادلة
٢٤٢,٦٩٨	٢٤٢,٦٩٨	—	—	—	—	صافي ربح الفترة
١٠,٥٠٣,٨٧٣	١,٠٢٥,٨٥٩	٦,٦٠٠,٠٥٨	٢٤٨,٧٦١	١٢٩,١٩٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٤/٩/٣٠
١٠,٣٩٧,٦١٤	١,٠٠١,٠٥٦	٦,٤٨١,٩٩٦	٢٤٨,٧٦٢	١٦٥,٨٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٤/١٢/٣١
٢,٨٥٥,٦٥١	—	٢,٨٥٥,٦٥١	—	—	—	التغير المتركم في القيمة المعادلة
١٢,٩٧٠,٨٧٧	١٢,٩٧٠,٨٧٧	—	—	—	—	صافي ربح الفترة
٢٧,٢٢٤,١٤٧	١٣,٩٧١,٩٣٣	١٠,٣٣٧,٦٥٢	٢٤٨,٧٦٢	١٦٥,٨٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٥/٩/٣٠

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق*

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٥
(بالدينار الأردني)

٣٠ أيلول ٢٠٠٤	٣٠ أيلول ٢٠٠٥	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣٤٣,٦٩٨	١٢,٩٧٠,٨٧٧	صافي ربح الفترة
٤,١٠٣	٣,٥٠٣	إستهلاكات
٦٧,٨٥٥	٦٥,٦٦٠	مصاريف إدارية محملة
—	(٣٠٨,٦٥٩)	أرباح تقييم أوراق مالية للمتاجرة
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
—	(٦٨٨,٠٦٠)	أوراق مالية للمتاجرة
(٤١,١٨٣)	(٣,٥٠٠,٦٩٩)	أوراق مالية متوفرة للبيع
(١٣٠,٥٣٢)	(٢٥١,٩٦٠)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٦,٠٠١	—	ذمم شركات تابعة
٩,٣٤٦	(٤,٦٩٥)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣٠٩,٢٨٨	٨,٢٨٥,٩٦٧	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٦٤,٠٥٠)	—	موجودات ثابتة
(٢,١٢٥,٩٢٤)	(١١,١٢١,٣٧٩)	استثمارات في أراضي
(٢,١٨٩,٩٧٤)	(١١,١٢١,٣٧٩)	صافي التدفقات من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٧٧٢,٧١٣	(٤١٦,٤٧٢)	بنك دائن
١,٠٠٠,٠٠٠	(٧٤٩,٠٠٠)	قروض طويلة الأجل
٢٣٢,٣٥٢	٤,١٩٩,٠١٣	جاري الشركة الأم
٢,٠٠٥,٠٦٥	٣,٠٣٣,٥٤١	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١٢٤,٣٧٩	١٩٨,١٢٩	التغير في النقد
١٢٨,٤٣٢	٤,٧٨١	النقد في بداية الفترة
٢٥٣,٨١١	٢٠٣,٩١٠	النقد في نهاية الفترة

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية
٣٠ أيلول 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 ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة 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 تنفق 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 رسملة 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 للمتاجرة في حين أن باقي الاستثمارات تصنف كاستثمارات متوفرة للبيع.

يتم تبويب الاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق كموجودات غير متداولة إلا إذا كان تساريخ 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 التسي 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.

استثمارات في أراضي

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

٣١ كانون الأول ٢٠٠٤	٣٠ أيلول ٢٠٠٥	
١,١٤٧,٤٢٤	١,١٤٧,٤٢٤	أراضي باسم الشركة
٣٤٨,٣٠٥	٣٤٨,٣٠٥	أراضي باسم الشركة وشركة تطوير العقارات (مناصفة)
٥٥٥,٧٦٠	٢,٨٦٦,٠٦٩	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
٣,٩٧٢,٠٠٩	١٢,٧٨٣,٠٧٩	أراضي باسم آخرين
<u>٦,٠٢٣,٤٩٨</u>	<u>١٧,١٤٤,٨٧٧</u>	

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

٤ . الوضع الضريبي

تم تموية 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.