

بسم الله الرحمن الرحيم

Real Estate Commercial Investement

AQARCO

Co. Ltd.

Amman - Jordan



الشركة العقارية التجارية الاستثمارية

عقاركو

المساهمة العامة المحدودة

عمان - الاردن

Ref. :

Date :

الرقم : ش.ع.ش. / ٧٢٧ / ٢٠٠٥

التاريخ : ١٠ / ١ / ٢٢ / ٢٠٠٥

السادة بورصة عمان / سوق الأوراق المالية المحترمين ،،

للمحكمة

٢٠٠٥ - ١٠ - ٢٤ - Q-R - REIN - 24

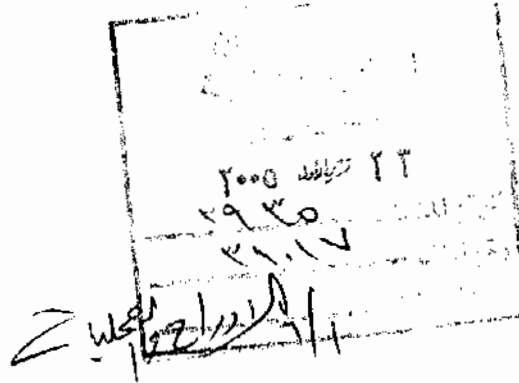
تحية طيبة وبعد ،،

بالإشارة الى كتابكم رقم ١/٨/٨ ع / ١٠٤٥ / تاريخ ٢٠٠٤/٩/٢ ، ارجو ان
ارفق طيه البيانات المالية للفترة من ٢٠٠٥/١/١ و لغاية ٢٠٠٥/٩/٣٠
المراجع من قبل مدققي الحسابات حسب الاصول .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

المدير العام



3

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "
" شركة مساهمة عامة محدودة "
البيانات المالية للفترة من
٢٠٠٥/١/١ ولغاية ٢٠٠٥/٩/٣٠
وتقرير مدققي الحسابات

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

" شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الأردن

المحتويات

	تقرير مدققي الحسابات
بيان	
أ	الميزانية العمومية
ب	بيان الدخل
ج	بيان التدفقات النقدية
د	بيان التغير في حقوق المساهمين
إيضاح	
١ - ١٠	إيضاحات حول البيانات المالية



٢٧١/١٠١/١/٣٣٠

تقرير مدقق الحسابات

السادة / رئيس واعضاء مجلس الادارة المحترمين
الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "
" شركة مساهمة عامة محدودة "
عمان - الاردن

لقد راجعنا الميزانية العمومية المرفقة للشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو " (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ / ايلول / ٢٠٠٥ و ٢٠٠٤ وبيان الدخل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق المساهمين والإيضاحات المرفقة للتسعة شهور المنتهية بذلك التاريخ . ان اعداد هذه البيانات هي من مسؤولية إدارة الشركة وان مسؤوليتنا تنحصر في إصدار تقريرنا استنادا الى اعمال المراجعة التي قمنا بها .

لقد جرت مراجعتنا لهذه البيانات وفقا لمعايير التدقيق الدولية المستخدمة في عمليات المراجعة ، ان هذه المعايير تتطلب تخطيط وتنفيذ اعمال المراجعة للحصول على تأكيدات محدودة بان البيانات المالية خالية من اخطاء جوهرية ، ان اجراءات المراجعة تنحصر بشكل رئيسي في القيام بإجراءات تحليلية والاستفسار من المسؤولين في الشركة عن المعلومات المالية ، ان مدى هذه الاجراءات اقل بكثير من اجراءات التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية والتي تهدف الى ابداء الرأي حول البيانات المالية ، اننا لم نقوم باجراءات التدقيق المشار اليها وبالتالي فاننا لا نبدي رأيا في البيانات المالية .

استنادا الى إجراءات المراجعة التي قمنا بها لم يصل الى علمنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية لا تظهر بعدالة الموقف المالي للشركة من كافة النواحي الجوهرية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية .

دويك وشركاه

اعضاء مجموعة مورز رولاند الدولية
د. رفيل توفيق الدويك
إجازة ممارسة رقم ٣٨٦ فئة (أ)

٢٠ / تشرين الأول / ٢٠٠٥
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

كمان - الأردن

"ان ايضا حادثة المرفقة تشكّل جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها"

بيان (ب)

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

بيان الدخل للفترة من

٢٠٠٥/١/١ ولغاية ٢٠٠٥/٩/٣٠، ٢٠٠٤/٩/٣٠

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	البيان
		الإيرادات :
٢٩٨ ٢٣٣	٣١٥ ١٦٢	إيرادات التأجير
(٧٦ ٣٧٧)	(٨٩ ٤٧٢)	ينزل : مصاريف التأجير
(١٨ ٨١٢)	(١٨ ٨٥٠)	استهلاك العقارات المؤجرة
٢٠٣ ٠٤٤	٢٠٦ ٨٤٠	مجمّل إيرادات التأجير
١١٧ ٠٨٦	١١٢ ٢٨٥	١٠. مجمّل ربح النشاط التجاري
٣٢٠ ١٣٠	٣١٩ ١٢٥	مجمّل إيرادات النشاط
٧٨ ٤٢٠	٣٧٧ ٢٧٤	يضاف: ارباح المحفظة الاستثمارية
١٠ ٣٥٤	٨ ٦٢٣	عوائد الحساب الاستثماري
١٨ ٢٥٤	٣١ ١٠٨	إيرادات أخرى
(١٩١ ٨٦٥)	(٢٤٧ ٥٩٤)	ينزل : المصاريف الادارية والعمومية
٢٣٥ ٢٩٣	٤٨٨ ٥٣٦	صافي ربح الفترة

" ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها "

بيان (ج)

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية "عقاركو"

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للفترة من

٢٠٠٥/١/١ ولغاية ٢٠٠٥/٩/٣٠ ٢٠٠٤/٩/٣٠

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
٢٣٥ ٢٩٣	٤٨٨ ٥٣٦	التدفق النقدي من عمليات التشغيل
		صافي ربح الفترة
		يضاف : بنود غير نقدية
٥١ ٩٢٥	٥٢ ٩٧٦	استهلاكات
٢٨٧ ٢١٨	٥٤١ ٥١٢	ارباح التشغيل قبل التغير في راس المال العامل
(١٥٦ ٣٨٧)	(١١٩ ٥٨٣)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(٥٣ ١٤٩)	(١٢٤ ٤٧٥)	البضاعة
(٢٩ ٦٠٦)	٣٠١ ٩٧٩	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٤٦ ٣٦٣)	(٢ ٣٦٨)	إيرادات مقبوضة مقدما
٨ ٦٤٢	١١ ٣٦٧	إيرادات مؤجلة
٤٠٣ ٨٩٤	٨١٨ ٥٣٧	أوراق الدفع
٤١٤ ٢٤٩	١ ٤٢٦ ٩٦٩	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
		التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
(١٣٥ ٣١٩)	(٢٧ ١٧٧)	صافي التدفق من شراء وبيع موجودات ثابتة
(٣١٠ ٩٨٨)	(١٩١ ٤٣٦)	استثمارات باسهم
١٥ ١٦٣	(١٨٠ ٥٢٢)	استثمارات عقارية
١٣٧ ٦١٥	(١٤٩ ٥٥٣)	مشاريع تحت الإنجاز
(٢٩٣ ٥٢٩)	(١ ٥٤٨ ٦٨٨)	صافي التدفق من عمليات الاستثمار
		التدفق النقدي من عمليات التمويل
(٢٤٦ ٢٩٤)	٢٠٦ ١٨٨	التزامات للمساهمين
...	(٣٧٥ ٠٠٠)	توزيع ارباح
(٢٤٦ ٢٩٤)	(١٦٨ ٨١٢)	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل
(١٢٥ ٥٧٤)	(٢٩٠ ٥٣١)	صافي (النقص) في النقد
٨٦٢ ١١١	١ ١٩٥ ٦٢٠	النقد في بداية الفترة
٧٣٦ ٥٣٧	٩٠٥ ٠٨٩	النقد في نهاية الفترة

"ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات وتقرأ معها"

بيان (د)

الشركة المقارنة التجارية الاستثنائية "مقاركم"

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

بيان التغيير في حقوق المساهمين

من ٢٠٠٥/٩/٣٠ إلى ٢٠٠٥/٩/٣٠

المجموع	احتياطي عام	فائض إعادة	ارباح	الاحتياطي	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	تقييم الأسهم	مستورة	الاجباري	دينار أردني
٨ ٠٩٤ ٤٣٣	٥٠ ٠٠٠	(١١ ٢٣٣)	٩٤ ٣٠٥	٤٦١ ٣٦١	٧ ٥٠٠ ٠٠٠
٦٣ ٠١٣	٠٠٠	٦٣ ٠١٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢٣٥ ٢٩٣	٠٠٠	٠٠٠	٢٣٥ ٢٩٣	٠٠٠	٠٠٠
٨ ٣٩٢ ٧٣٩	٥٠ ٠٠٠	٥١ ٧٨٠	٣٢٩ ٥٩٨	٤٦١ ٣٦١	٧ ٥٠٠ ٠٠٠
٨ ١٥٤ ٤٤٦	٥٠ ٠٠٠	٦٧ ٥٦٥	٣٥ ٢٧٥	٥٠١ ٦٠٦	٧ ٥٠٠ ٠٠٠
(٢٣٠ ٢٧٠)	٠٠٠	(٢٣٠ ٢٧٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٤٨٨ ٥٣٦	٠٠٠	٠٠٠	٤٨٨ ٥٣٦	٠٠٠	٠٠٠
٨ ٤١٢ ٧١٢	٥٠ ٠٠٠	(١٦٢ ٧٠٥)	٥٢٣ ٨١١	٥٠١ ٦٠٦	٧ ٥٠٠ ٠٠٠

الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠	الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠
١/كانون ثاني/٢٠٠٥	٢٠٠٥	١/كانون ثاني/٢٠٠٥	٢٠٠٥
فائض إعادة تقييم الأسهم	٠٠٠	فائض إعادة تقييم الأسهم	٠٠٠
صافي ربح الفترة	٠٠٠	صافي ربح الفترة	٠٠٠
الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠	الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠
٢٠٠٥/٩/٣٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠

الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠	الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠
١/كانون ثاني/٢٠٠٥	٢٠٠٥	١/كانون ثاني/٢٠٠٥	٢٠٠٥
فائض إعادة تقييم الأسهم	٠٠٠	فائض إعادة تقييم الأسهم	٠٠٠
صافي ربح الفترة	٠٠٠	صافي ربح الفترة	٠٠٠
الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠	الرصيد كما في	٢٠٠٥/٩/٣٠
٢٠٠٥/٩/٣٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠

"ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها"

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

إيضاحات حول البيانات المالية

كما في ٣٠/٩/٢٠٠٥

١- تأسيس الشركة وطبيعة أعمالها :

أ- تأسيس الشركة

بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦ تمت الموافقة النهائية على اندماج كل من الشركة العقارية الاستثمارية " عقاركو " (م.ع.م) والشركة المركزية للتجارة العامة والتخزين (م.ع.م) وسجلت الشركة الناتجة عن الاندماج لدى مراقب الشركات في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (١٦٩) باسم الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو " (م.ع.م) ، وتقرر اعتبار عملية الدمج من تاريخ ٢٠٠٠/١/١ لغايات اعداد البيانات المالية للشركة .

ب- طبيعة أعمال الشركة :

شراء الأراضي والقيام بالمشاريع العقارية واستثمارها وفق احكام الشريعة الإسلامية السمحاء والتجارة العامة وتأجير مساحات للتبريد والتخزين .

ج- مركز الشركة :

عمان - العبدلي - مركز عقاركو التجاري .

د- رأس مال الشركة المصرح به :

رأس مال الشركة الناتجة عن الدمج (٧ ٥٠٠ ٠٠٠) دينار .

٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة :

أ- العرف المحاسبي :

تم اعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، مع اجراء التسويات الضرورية لإظهار الموجودات والمطلوبات بقيمتها الحقيقية العادلة طبقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

ب- استثمار مركز عقاركو التجاري :

تعامل الشركة استثمارها في مركز عقاركو التجاري كاستثمار طويل الاجل وتظهره بالتكلفة وفي حالة حدوث هبوط دائم في القيمة السوقية فيتم تعديل القيمة دفترياً تبعاً لذلك ، اما الاعمال الكهربائية والميكانيكية للمركز يتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت .

ج- استثمارات مشاريع وأرض بهدف التطوير:

يتم إثبات المشاريع والأراضي بهدف التطوير بالتكلفة مع عمل مخصص إذا حصل هبوط دائم في القيمة السوقية .

د- الاستثمارات طويلة الأجل:

يتم تصنيف الاستثمارات بالأسهم في المحفظة الاستثمارية إلى استثمارات للمتاجرة واستثمارات متاحة للبيع ويتم إثبات قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة بحسب متطلبات المعيار رقم ٣٩ (الأدوات المالية) من معايير المحاسبة الدولية .

هـ- تحقق الإيراد:

♦ تتحقق الإيرادات من المبيعات عند إصدار الفاتورة وشحن البضاعة وتتحقق الإيرادات من الإيجارات على أساس الاستحقاق .

♦ يتم الاعتراف بإيرادات تسوية القيمة العادلة للاستثمارات بالأسهم المتاح منها للبيع أو المتاجرة في بيان حقوق المساهمين أما الخسائر فيتم الاعتراف بها ضمن بيان الدخل حسب تعليمات مراقب الشركات .

و- البضاعة:

يتم تقييم بضاعة آخر المدة بسعر التكلفة أو صافي القيمة الحقيقية أيهما أقل ونحدد التكلفة وفقاً لطريقة المتوسط المرجح .

ز- الاستهلاك:

تتبع الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك موجوداتها الثابتة كما يلي:

نسبة الاستهلاك

٢,٥% - ٢٠%
٩%
٢% - ٨%
١٥%
٢% - ٦%
٢% - ٧%
٤%

البيان

أثاث وأجهزة
ديكورات
محطة تحويل الكهرباء
سيارات
المباني
غرف التبريد
هناجر حديدية

٣- نقد في الصندوق ولدى البنوك:

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	البيان
دينار أردني	دينار أردني	نقد في الصندوق
١١ ٦٥٦	٨ ١٠٩	نقد لدى البنوك
٣٤٦ ١٢٦	٥٤٦ ٢٠٧	شيكات برسم التحصيل
٣٧٨ ٧٥٥	٣٥٠ ٧٧٣	
٧٣٦ ٥٣٧	٩٠٥ ٠٨٩	المجموع

ذمم مدينة:

-٤-

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠
دينار اردني	دينار اردني
٢٤٥ ٢٧٩	١٤٥ ٥٢٧
٤٠٤ ٠٠٩	٣٠٣ ٢٦٢
١ ٢٣٥	٥٦٠
٧ ٧٥٤	٨ ١٥٨
٢٢٤ ٢٩٧	٢٤٦ ٥٠٩
٨٨٢ ٥٧٤	٧٠٤ ٠١٦
(٣٥٦ ٢٨٧)	(٢٨٣ ٥٦٤)
٥٢٦ ٢٨٧	٤٢٠ ٤٥٢
=====	=====

البیان

ذمم مدينة عامة
ذمم عملاء النشاط التجاري
سلف وذمم موظفين
ذمم مبيعات مكاتب وشقق
وأراضي قيد التسجيل
ذمم مستأجرين

يطرح : مخصص ديون مشكوك فيها

صافي الذمم بعد المخصص

أرصدة مدينة أخرى:

-٥-

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠
دينار اردني	دينار اردني
٥٢ ٦٦٢	١٧ ٦٦٢
١٠ ٨٠٧	١٩ ٣٥٨
١٤ ٤٨٢	١٧ ٤١٧
٤ ٩٦٥	٤ ٦٥٥
٤ ٦٨٠	٤ ٦٨٠
٠٠٠	٣٧ ٩٩١
٠٠٠	١١٥ ٨٣٩
٠٠٠	٨١٢
٣٢٣	٠٠٠
٨٧ ٩١٩	٢١٨ ٤١٤
=====	=====

البیان

مشاركة أثاث
مصاريف مدفوعة مقدما
تأمينات مستردة
تأمينات كفالات
تأمين عداد الخدمات
امانات ضريبة المبيعات
مشاركة سكراب وخرده
إيرادات مستحقة
امانات ضريبة الدخل

المجموع

-٦- بضاعة آخر المدة :

يمثل رصيد البضاعة الموجودة في مستودعات الفرع التجاري بمبلغ	٣٤٧.٠٣٠ دينار
قيمة البضاعة	٣٤٧.٠٣٠ دينار
	=====

-٧- استثمارات بالاسهم وسندات مقارضة :

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	البان
دينار اردني	دينار اردني	استثمارات بالاسهم متاحة للبيع
٩٨٤ ٥٣٤	١ ٧٣٩ ٥٢٨	تسوية القيمة العادلة
٥١ ٧٨٠	(١٦٢ ٧٠٥)	
١.٣٦ ٣١٤	١ ٥٧٦ ٨٢٣	المجموع
=====	=====	

-٨- التزامات المتعاقدين :

يمثل الرصيد البالغ ٢ ٥٤٤ دينار أردني ٦٠% من قيمة المبالغ المطلوبة من مشتري المكاتب والمحلات في مركز عقاركو وقدرها ٤ ٢٤٠ دينار ، علما بان ملكية هذه المكاتب والمحلات ما زالت مسجلة باسم الشركة والشريك شركة الحبتور لحين السداد النهائي ، بعد القيام بعملية الافراغ لهذه المكاتب وتسوية فروقات المساحة .

٩- استثمارات عقارية:

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	البيلسان
دينار اردني	دينار اردني	
٤ ١٥٣ ١٦٠	٤ ٢٠٢ ٧٩٨	١- مركز عقاركو التجاري *
(١١١ ٨١٤)	(١٣٦ ٧٥٨)	ينزل: متراكم الاستهلاك
٤ ٠٤١ ٣٤٦	٤ ٠٦٦ ٠٤٠	صافي القيمة الدفترية
١٥٧ ٠٢٦	١٥٧ ٢١١	٢- كلفة عمارة الزرقاء
٥٩٤ ٦٥٦	٥٩٦ ٩٣٠	٣- مشروع ارض وعمارة نويجيس
٢٢٣ ٩٠٥	٢٢٥ ٤٠٥	٤- كلفة شقق عبود
٣٦ ٣٧٤	٣٦ ٣٧٤	٥- ارض سحاب
(١٢ ٣١٥)	(١٦ ٩٣٠)	٧- مخصص استهلاك شقق عبود
...	١٥١ ٨٢٨	٨- أراضي العقبة
٥ ٠٤٠ ٩٩٢	٥ ٢١٦ ٨٥٨	المجموع

* تمتلك الشركة ٦٠% من مبنى مركز عقاركو التجاري وان القيمة المثبتة في سجلات الشركة تمثل كلفة هذه الحصة.

١٠- حساب التشغيل والمتاجرة للقسم التجاري:

٢٠٠٤/٩/٣٠	٢٠٠٥/٩/٣٠	البيلسان
دينار اردني	دينار اردني	
١ ٢١٦ ٢٧٤	١ ٦٣٠ ٣٢٦	صافي المبيعات
(١ ٠٩٩ ١٨٨)	(١ ٥١٨ ٠٤١)	تكلفة البضاعة المباعة
١١٧ ٠٨٦	١١٢ ٢٨٥	مجمول ربح النشاط التجاري