



E J A D A
For Financial Investments. P L C
إجادة للاستثمارات المالية م.ع.م

للأرض
- كسور
/ ٢

التاريخ: 2013/2/3

الرقم 13

هيئة الأوراق المالية
الرقم ٢٠١٣
الرقم ١١١
الجهة المختصة

السادة /هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع : إفصاح

تحية واحتراماً وبعد،،،

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، والى ما تم تداوله على بعض المواقع الإلكترونية بخصوص تحفظات المدقق الواردة على البيانات المالية في 2011/12/31 بالإضافة الى أوضاع الشركة المالية بشكل عام وادائها حسب ما ورد في المواقع الإلكترونية ، نرجو ان نبين منهجية الإدارة ورأيها في التعامل مع هذه التحفظات حيث تم اعتماد النص والمتعلق بالمعايير والتقارير المحاسبية الدولية الوارد في كتابنا هذا استناداً للترجمة الصادرة عن جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين (الأردن) الجزء (أ) (المتطلبات) (المعايير وتقارير المحاسبة الدولية) .

رسمة الفوائد على تكلفة الارض

معيار المحاسبة الدوني (23)

1. تكاليف الاقتراض :

1.1 المبدأ الجوهرى :

تعتبر تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة الى استملاك أو انشاء أو انتاج الاصل المؤهل جزء من تكلفة الأصل ويتم الاعتراف بالتكاليف الاخرى كمصاريف.

1.2 الاصول المؤهلة

اعتماداً على الظروف يمكن أن يكون أي مما يلي أصولاً مؤهلة للرسمة

- | | | |
|---------------------|----------------------|------------------------|
| (أ) المخزون | (ب) المنشآت الصناعية | (ت) مرافق توليد الطاقة |
| (ث) أصول غير ملموسة | (ج) عقارات استثمارية | |

1.3 تكاليف الاقتراض

هي تكلفة الفائدة والتكاليف الاخرى المتكبدة من قبل المنشأة فيما يتعلق باقتراض الاموال .



2. الرسملة :

2.1 بدء الرسملة

تبدأ المنشأة برسملة تكاليف الاقتراض كجزء من تكلفة الاصل المؤهل في تاريخ البدء ويكون تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ المنوي تحقق فيه المنشأة للمرة الاولى كافة الشروط التالية :

(أ) التكاليف المتكبدة على الأصل.

(ب) تكاليف الاقتراض المتكبدة .

(ت) أنشطتها اللازمة لإعداد الأصل لاستخدامه المقصود أو البيع قيد التنفيذ .

2.2 وقف الرسملة :

على المنشأة وقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع .

3. ارض رقم (1) حوض (18) المطار الشرقي

3.1 تم شراء ما مساحته 276 دونم من قطعة الارض رقم (1) حوض (18) المطار الشرقي من أراضي القنيطرة البالغة مساحتها الإجمالية 1089 دونم بموجب قرار مجلس الإدارة صاحب الولاية عند الشراء بتاريخ 2010/3/1 والذي تضمن ما يلي :

أ. الموافقة على شراء (276) دونم من القطعة رقم (1) حوض (18) المطار الشرقي حوض القنيطرة من

اراضي جنوب عمان بسعر (7500) دونم (سبعة الاف وخمسمائة دينار) بقيمة 2,365,000 دينار (اثنان مليون وثلاثمائة وخمسة وستون الف دينار) شاملة الرسوم والفوائد .

ب. تسجيل كامل الحصص المشتراة (المساحة البالغة 276 دونم) أعلاه بإسم شركة ميثاق العقارية الثانية ذ.م.م المملوكة بنسبة 100% لشركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية .

ت. تفويض رئيس مجلس الإدارة بالحصول على قرض بمبلغ 2,300,000 دينار من احد البنوك التجارية

ث. تم عمل تقييم لقطعة الأرض من قبل كل من المقيمين العقاريين أمجد الكردي ، إبراهيم عليان عند الشراء .

ج. تقع قطعة الارض رقم (1) حوض (18) المطار الشرقي على شارع (30) الملاصق لشيك مطار الملكة

علياء الدولي بالإضافة الى قربها من المدينة الصناعية في حوض (14) البشارت و (16) الظاهر من



أراضي القنيطرة ، حيث تم انجاز المخطط الافرازي وتقديمه للمحكمة لغايات الافراز النهائي ومن المتوقع الانتهاء منه خلال شهرين من تاريخه وإصدار سندات ملكية مستقلة بإسم شركة ميثاق الثانية ، ويبلغ سعر البيع للدونم في المدينة الصناعية (المشتى) بحدود (٤٠) ألف دينار للدونم في المرحلة المطورة فيما يبلغ (٢٠) ألف دينار في المراحل الأخرى .

ح. قررت هيئة المديرين لشركة ميثاق الثانية للاستثمارات العقارية صاحبة الولاية في ذلك التاريخ باجتماعها المنعقد يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١١/٢/٨ ما يلي :

تعديل مسمى بند الأراضي الوارد في مسودة البيانات المالية لشركة ميثاق الثانية للاستثمارات المالية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ الى مشاريع تحت التنفيذ نظراً لأن الامر جار على إفراز تلك الأرض وتطويرها وإيصال الخدمات المناسبة لها من شبكة مياه وطرق وكهرباء تمهيداً لاستخدامها كأراضي صناعية وسكنية على شكل مشاريع تنموية لقرىها من مدينة المشتى الصناعية وسيتم العمل على ترخيصها .

٤. رأي إدارة الشركة حيال رسملة الفوائد

أ. استناداً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) فإن الأخذ بمبدأ رسملة الفوائد على أصل تكلفة الأرض يستند الى المبدأ الجوهرى (١،١) لأن تكلفة الاقتراض منسوبة الى انشاء الأصل (الأرض) كمشروع تنموي ، و انشاءه على الأرض يحتاج الى تطوير وتحسين وإضافة كما أن الأرض كمشروع من ضمن الأصول المؤهلة استناداً للتعريف الوارد في الأصول المؤهلة (٢،١) استناداً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٣) .

ب. استثمرت الشركة في رسملة الفوائد والتكاليف الأخرى على حساب تكلفة الأرض لان الشركة لم تستكمل بشكل جوهرى (انشاء مشاريع تنموية) وكافة النشاطات لإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع وهو في حالة الأرض هنا أنشاء مشروع تنموي حسب قرار هيئة مديري شركة ميثاق وهو ما يطابق اسس استمرار الرسملة الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٢٣ (وقف الرسملة ٢،٢) .

ت. تم رسملة مبلغ وقدره ٢٠٣،٢٧٥ دينار على حساب تكلفة مشاريع تحت التنفيذ كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ وتضمنت الرسملة الفوائد والعمولات وفوائد التأخير الخاصة بقرض البنك التجاري ذات الصلة المباشرة بشراء الأرض وظهر بند مشاريع تحت التنفيذ في بيانات ٢٠١٠/١٢/٣١ بمبلغ ٢،٤٥٩،٩٥٧ دينار ولم يتضمن تقرير المدقق أي تحفظات على الرسملة في تقريره عن البيانات المدققة للعام ٢٠١٠ .

ث. أن جوهر الخلاف مع المنق (KPMG) بخصوص مبدأ الرسملة يتركز أساساً على اعتقاد المدقق بطول العملية الزمنية لمرحلة تطوير الأرض كمشروع تنموي استناداً للمناقشات معه أثناء إعداد بيانات ٢٠١١/١٢/٣١ ونية الشركة من شراء الأرض أصلاً حسب ما هو وارد في محضر اجتماع هيئة مديري شركة ميثاق الثانية هو لانشاء مشروع تنموي ويستغرق ذلك فترة من الزمن تقدر بعدد من السنوات.



E J A D A

For Financial Investments. P L C

إجادة للاستثمارات المالية م.ع.م

ج. إن الأخذ بمبدأ الرسملة حالياً لا يؤثر بشكل تراكمي على حقوق مساهمي الشركة عند الانتهاء من تطويرها وبيعها ذلك لأن الرسملة بشكنها الحالي تؤثر من ناحية المعالجة المحاسبية على زيادة تكلفة الأرض على حساب الاعتراف بها كمصاريف تشغيلية (فوائد وعمولات) غير المرحلة لحساب الأرباح والخسائر وعند البيع فإن تكلفة الأصل (الأرض) تكون أعلى بقيمة الفوائد والعمولات المرحلة وصافي الربح أقل بنفس القيمة نتيجة الرسملة وعليه فإن حقوق المساهمين أقل بقيمة الفوائد والعمولات وبشكل تراكمي فإن الزيادة في حقوق المساهمين نتيجة تعظيم تكلفة الأرض يساوي الانخفاض في حقوق المساهمين الناتج عن انخفاض الربح عند البيع نتيجة الرسملة ولذلك فإن الأثر المترافق للرسملة على حقوق المساهمين يساوي صفر ، لذا فإن البيانات المالية الظاهرة في ٢٠١١/١٢/٣١ والمتعلقة بمشاريع تحت التنفيذ تظهر وبشكل عادل تكلفة الأرض استناداً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) والحقائق الواردة أعلاه ، ولا يوجد هناك أي إضرار بحقوق المساهمين نتيجة هذه المعالجة المحاسبية .

٥. الشهرة :

٥,١ المعيار الدولي رقم (٣) لإعداد التقارير المالية (IFRS٣)

الاعتراف بالشهرة أو قياسها أو الربح من الشراء بأسعار مخفضة

أ. تعترف المنشأة المشتريّة بالشهرة اعتباراً من تاريخ الاستملاك مقاساً على أنه الزيادة في المقابل المادي المنقول الذي تم قياسه وفقاً لهذا المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية والذي يتطلب عموماً القيمة العادلة في تاريخ الاستملاك عن صافي مبالغ الأصول المستملكة القابلة للتحديد والالتزامات المضمونة في تاريخ الاستملاك والتي تم قياسها وفقاً لهذا المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية السنوية .

٦. المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦)

٦,١ تدني الشهرة (Impairment of loss)

يعرف المعيار ٣٦ تدني الشهرة بأنه مقدار زيادة المبلغ المرحل لأصل عن مبلغه القابل للاسترداد.

٦,٢ قياس المبلغ القابل للاسترداد

يعرف هذا المعيار المبلغ القابل للاسترداد على أنه وحدة تونيد للنقد أو القيمة المستعملة إيهما أعلى ناقصاً تكلفة البيع .

٦,٣ القيمة المستعملة

العناصر التالية يجب أن تظهر عند قياس القيمة المستعملة للأصل



- أ. تقدير التدفقات النقدية المستقبلية التي تتوقع المنشأة أن تستمدّها من الأصل .
- ب. التوقعات حول الاختلافات المحتملة في مبلغ أو توقيت تلك التدفقات النقدية المستقبلية.
- ت. القيمة الزمنية للأموال المتمثلة في سعر الفائدة انحالي في السوق الخالي من المخاطر
- ث. سعر تحمل عدم الشكوك الكافية في الأصل و (هـ) عوامل أخرى مثل عدم السيولة

٦,٤ خطوات تقدير القيمة المستعملة

تشمل الخطوات على ما يلي :

- أ. تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة والخارجة التي تؤخذ من الاستعمال المستمر للأصل ومن الاستبعاد النهائي له .
- ب. تطبيق سعر الخصم المناسب على هذه التدفقات النقدية .

٦,٥ أساس تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية

عند قياس القيمة المستعملة يجب على المنشأة أن :

- أ. أن تكون التدفقات بناء على افتراضات معقولة ومدعومة تمثل أفضل تقدير للإدارة لمجموعة الظروف الاقتصادية التي ستسود على مدى العمر النافع المتبقي للأصل ويجب إعطاء وزن وقت أكبر للدلة الخارجية.
- ب. يجب أن تكون توقعات التدفقات النقدية بناءً على أحدث الميزانيات التقديرية / التنبؤات المالية التي اعتمدتها الإدارة ويجب أن تغطي هذه التوقعات المبنية على الميزانيات التقديرية / التنبؤات المالية فترة قصوى مقدارها ٥ سنوات .

٦,٦ الاعتراف بخسارة القيمة وقياسها

إذا كان المبلغ المقابل للاسترداد لأصل أقل من مبلغه المرحّل فإنه يجب تخفيض المبلغ المرحّل إلى مقدار مبلغه القابل للاسترداد ويعتبر ذلك التخفيض خسارة في انخفاض القيمة ويجب الاعتراف بخسارة الانخفاض على أنه مصروف في بيان الدخل في الحال

٧. رأي إدارة الشركة حيال تدني قيمة الشهرة

٧,١ مجلس إدارة الشركة

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٩ على تملك باقي حصص الشركاء في شركة الصقر العربي لبيع وشراء الأوراق المالية والبالغة ٤.٩% من رأسمال الشركة البالغ (٢,٥) مليون دينار / حصة بحيث تصبح نسبة الملكية ١٠٠% من رأسمال الشركة ، حيث أقر مجلس الإدارة صاحب الولاية في ذلك التاريخ عملية الشراء .

وتم شراء هذه الحصص بسعر ١,٨ دينار/ للوحدة الواحدة وفوض المجلس رئيسه ونائبه بالتصرف حيال ذلك في حال توفر الرغبة لدى الشركاء ، وقد تم الانتهاء من تنفيذ عملية الشراء لكامل هذه الحصص البالغة ٤٩% بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٥ وبكلفة بلغت ٢,٢٥٥,٠٠٠ دينار (قيمة الحصص المشتراة) فيما بلغ إجمالي تكلفة الاستثمار في شركة الوساطة بعد اتمام عملية الشراء ٣,٤٨٠,٠٠٠ دينار .

وتم الاعتراف بمبلغ (١,٠٦٥,٠٨٦) دينار كشهرة في بيانات الشركة الموحدة وذلك لأن تكلفة الاستثمار في شركة الصقر العربي لبيع وشراء الأوراق المالية في البيانات المستقلة أعلى من حصة شركة إجادة (الصقر سابقاً) من حقوق مساهمي شركة الوساطة وذلك استناداً للمعيار الدولي رقم (٣) لإعداد التقارير المالية .

٧,٢ إيقاف الشركة عن التداول

تم إيقاف الشركة عن التداول بتاريخ ٢٠١٠/٧/٢٨ حتى تاريخه .

تم تقديم خطة عمل لإعادة الشركة خلال العام ٢٠١٣ من خلال زيادة رأسمال شركة إجادة للاستثمارات المالية

٧,٣ قياس تدني الشهرة وفرضيات الإدارة

١. قامت إدارة الشركة في العام ٢٠١١ لغايات إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠١٠/١٢/٣١ بإعداد دراسة تدني الشهرة وفقاً لما يلي :

١. افتراض بدء تعافي النشاط في البورصة .
٢. تعامل الشركات ذات العلاقة مع مكتب الوساطة.
٣. زيادة رأسمال شركة الوساطة المالية من حصيلة زيادة رأسمال شركة إجادة (الصقر للاستثمار سابقاً) المقترحة في ذلك التاريخ .
٤. تخفيض المصاريف التشغيلية للشركة .

٥. الاعتماد على معدلات تداول الشركة السابقة لآخر سنتين وذلك لتغير ملكية شركة الوساطة والنمو المتوقع في أحجام التداول ، وكانت نتائج الدراسة الافتراضية اعتماداً على التدفقات النقدية (Cash flow) واستخدام سعر خصم مناسب تدل على عدم الحاجة الى الاعتراف بمخصص تدني للشهرة علماً بأن الإدارة التزمت بإعادة النظر في الاعتراف بتدني الشهرة حال التشغيل وهي الحالة الأوضح والأكثر دقة لاحتساب قيمة الشهرة الفعلية ، وستعمل الشركة مع انتهاء السنة المالية لبدء التشغيل بإعادة الاحتساب والاعتراف بأية فروقات على مراحل وبما لا يتعارض مع أي من المعايير المحاسبية الدولية وبما سيساعد الشركة على الاستمرار كشركة وساطة ، كما أن إدارة الشركة الحالية تعمل ضمن جهد قانوني لتحصيل ذمم العملاء لصالح شركة الوساطة ، وسيتم اخذ مخصصات على مراحل إن دعت الحاجة الى ذلك وبما لا يتعارض مع استمرارية الشركة

٨. استخدامات زيادة رأس المال البالغ ١,٥ مليون دينار



EJADA

For Financial Investments. P.L.C

إجادة للاستثمارات المالية م.ع.م

تم استخدام حصيلة زيادة رأس المال في بداية عام ٢٠١٢ والتي تم تخصيصها لكل من :

٧٥٠,٠٠٠ دينار/ سهم

أ. شركة مساكن الارض لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية

٧٥٠,٠٠٠ دينار/ سهم

ب. شركة الزوايا الاربعه للاستثمارات المالية و العقارية

كما يلي :

٤٠٠,٠٠٠ دينار	- سداد اقساط قروض بنكية (البنك التجاري)
٤١٠,٠٠٠ دينار	- سداد ذمة شركة داركم
١٥٤,٠٠٠ دينار	- سداد التزامات اخرى
٥٣٦,٠٠٠ دينار	- الاستثمار في محفظة الاسهم
١,٥٠٠,٠٠٠ دينار	- الإجمالي

ومن ثم تم بيع المحفظة على مراحل لتغطية النفقات التشغيلية

نقد أحدث شركة إجادة وشركتها التابعة (شركة الصقر العربي لبيع وشراء الأوراق المالية) مجموعة من الإجراءات لإعادة هيكلة عملياتها ومن ضمنها خفض النفقات وهو مطلب للهيئة العامة العادية في اجتماعها الاخير والذ تم المجلس بتنفيذه والذي تمثل بالعمل من خلال الحد الأدنى من الكادر الوظيفي للشركتين وتخفيض ديواتب من خلال تجاوب المدير العام لشركة إجادة على التنازل عن ٥٠% من راتبه الشهري لحين إعادة الشركة الى وضع جيد وملائم من السيولة والعمل من خلال موقع واحد للشركتين لحين الانتهاء من إجراءات زيادة رأس المال وتوفير الأوضاع .

إن مجلس إدارة شركة إجادة للاستثمارات المالية وهيئة مديري شركة الصقر العربي لبيع وشراء الأوراق المالية يعملان على ضمان حقوق مساهمي الشركة في إطار قانوني وتحصيل حقوق الشركتين من خلال الإدارة الحصيفة والحاكمة الرشيدة .

إن شركة إجادة وشركتها التابعة (الصقر العربي لبيع وشراء الأوراق المالية) ملتزمتان عملاً بأحكام القوانين ذات العلاقة بإطلاع جميع مساهمي الشركة من خلال القنوات والاطر القانونية على وضع الشركة الحقيقي والكامل والدقيق لاتخاذ القرارات المناسبة في هذا الإطار مع الإشارة الى أعضاء مجلس الإدارة كلاً حسب ولايته الزمنية والقرارات التي اتخذت أثناء ولايته وصولاً الى المجلس الحالي الذي يعمل على إعادة الهيكلة والتشغيل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة

عبد الحليم المجالي

