



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2017/03/28

المرجع : 2017/14

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في 2016/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31 .

وأقبلوا فائق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
المدير المالي بالوكالة / عمر الكركي

Date : 28/03/2017

Reference: 14/2017

To \ Amman Stock Exchange

Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2016

Attached the Audited Financial Statements of (Arab East Investment For Real Estate Ltd.) for the fiscal year ended 31/12/2016 .

Kindly accept our appreciation and respect

Arab East Investment For Real Estate Ltd.

Acting Financial manager \ Omar Karaki

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٨ آذار ٢٠١٧
الرقم المتسلسل 1576
رقم الملف 31218
الجهة المختصة 2110/16

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

<u>صفحة</u>	
٣-٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٦	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٧	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٨	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
١٩ - ٩	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققى الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

اساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق البيانات المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم التزامنا بهذه المتطلبات وبمطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (٢,١٩٦,١٩٠) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (١,١٥١,٠٢٠) دينار مقابل إتفاقيات ميرمة بين الشركة والجهات المذكورة.
- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٤٢,٦١١) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض علماً بوجود حجز على هذه الأرض مقابل تسميلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا منفصلاً حول هذه الأمور. هذا ولم يتبين لنا أية أمور تدقيق مهمة يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقريرنا حولها. أن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول البيانات المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد البيانات المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح في البيانات المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

مسؤولية مدقق الحسابات
تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.
قد تنتج الأخطاء في البيانات المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي البيانات المالية.

نعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديراتنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تؤثر شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن البيانات المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض البيانات المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه البيانات تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة حيث أن مسؤولية الإشراف على تدقيق البيانات المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول البيانات المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية
تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٨ شباط ٢٠١٧

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	الموجودات
١٠,٤٦٥,٨١٣	٩,٢٣٣,٦٨٠	٣	الموجودات غير المتداولة
٢,١٩٦,١٩٠	٣,٣٤٧,٢١٠	٣	استثمارات عقارية في أراضي مشاريع تحت التطوير
٩,٦٢٤	١	١	ممتلكات ومعدات
١٣,٧٧٦,٣٦٩	١٠,٠٤٦,٠٥٠	١٤	نم جها ذات علاقة مدينة
٨,٣١٨	٣٣,٨١٨	٤	استثمار في شركات زميلة
١,٢٢٣,٨٦٤	١,٠٥٩,٢٣٧	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢٧,٦٨٠,١٧٨	٢٣,٧١٩,٩٩٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
٩,٤٢٠,٧٨٦	٩,١٧٩,٥٦٥	٣	الموجودات المتداولة
٢٨٠,١٦٤	٢٨٠,٩٣٢	٦	أراضي معدة للبيع
١,٩٩٩,٣٧٣	١,٨٤٦,٩٩٩	٧	نم وأرصدة مدينة أخرى
٥٨٠,٠٥٤	١٦٧,٨٩٩	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٢,٢٨٠,٣٧٧	١١,٤٧٥,٣٩٥		النقد وما في حكمه
٣٩,٩٦٠,٥٥٥	٣٥,١٩٥,٣٩١		مجموع الموجودات المتداولة
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	٩	حقوق الملكية والمطلوبات
٣,٩٠٤,٢٦١	٢,٣٩٧,٧٣٣		حقوق الملكية
٤,١٥٧,١٧١	٤,١٥٧,١٧١		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٨,٢٣١,٥٠٦	٨,٢٣١,٥٠٦		علاوة إصدار
(٥٩٤,٥٦٠)	(٧٥٩,١٨٧)		احتياطي إجباري
(١,٥٠٦,٥٢٨)	(٢٩١,٨٥٢)		احتياطي اختياري
٢٤,١٨٧,٩٣٢	٢٣,٧٣١,٤٥٣		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤,٧٨٢,٣٨١)	٤٦٢,٧٩٦		خسائر متراكمة
١٩,٤٠٥,٥٥١	٢٤,١٩٤,٢٤٩		صافي حقوق مساهمي الشركة
			حقوق غير المسيطرين
			صافي حقوق الملكية
٣٨٧,٠١١	٣٨٧,٠١١		المطلوبات
١١,٣٣١,٠٦٢	٥,٨١٢,٦٣٢	١٤	المطلوبات غير المتداولة
٢,٠٦١,٧١٥	١,٧٩٩,٤٢٥	١٠	أرباح موجلة
١٣,٧٧٩,٧٨٨	٧,٩٩٩,٠٦٨		نم جها ذات علاقة دائنة
			تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
٦,٧٦٩,٨٢٠	٢,٩٩٧,٠٥٤	١١	المطلوبات المتداولة
٥,٣٩٦	٥,٠٢٠	١٠	نم وأرصدة دائنة أخرى
٦,٧٧٥,٢١٦	٣,٠٠٢,٠٧٤		تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٢٠,٥٥٥,٠٠٤	١١,٠٠١,١٤٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٩,٩٦٠,٥٥٥	٣٥,١٩٥,٣٩١		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٨) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
١١,٦٦٤,٩٣٦	٥٠٠,٠٠٠		إيرادات بيع أراضي
(٧,٧٥٠,٦٢٧)	(٣٥٠,٩٣٨)		كلفة أراضي مباعه
٣,٩١٤,٣٠٩	١٤٩,٠٦٢		مجممل الربح
١٦,٢٨٢	(١٥٢,٣٧٤)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٠٩)	(٢,٩٠٢)	٤	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات زميلة
-	١٠٠,٠٨٤		رد مخصص تندي في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له
(٤١,٠٥٣)	(١٨,٨٥٥)		مخصص نهم مشكوك في تحصيلها
(١٤٢,٤٢٧)	(١٤٤,٠٠٦)	١٢	مصاريف إدارية
(٣٣٧,٦١٣)	(١٧٢,٥٨٧)		مصاريف تمويل
١٣,٤٤٩	٩,٣٩٢		صافي إيرادات اخرى
٣,٤٢٢,٨٣٨	(٢٣٢,١٨٦)		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
-	-		ضريبة دخل السنة
٣,٤٢٢,٨٣٨	(٢٣٢,١٨٦)		(خسارة) ربح السنة
			وتعود الى:
٣,٩٩٠,٩٩٨	(٢٩١,٨٥٢)		مساهمي الشركة
(٥٦٨,١٦٠)	٥٩,٦٦٦		حقوق غير المسيطرين
٣,٤٢٢,٨٣٨	(٢٣٢,١٨٦)		(خسارة) ربح السنة
٠,٣٩٩	(٠,٢٢٩)	١٣	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٨) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣,٤٢٢,٨٣٨	(٢٣٢,١٨٦)	(خسارة) ربح السنة
(٢٢٦,٤٠٠)	(١٦٤,٦٢٧)	بنود الدخل الشامل الأخرى: التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>٣,١٩٦,٤٣٨</u>	<u>(٣٩٦,٨١٣)</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣,٧٦٤,٥٩٨	(٤٥٦,٤٧٩)	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(٥٦٨,١٦٠)	٥٩,٦٦٦	مساهمي الشركة
<u>٣,١٩٦,٤٣٨</u>	<u>(٣٩٦,٨١٣)</u>	حقوق غير المسيطرين

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٨) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المملوكة للمؤسسة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق الميسيرين	حقوق غير الميسيرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	خصائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطيات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
						اختياري	إجباري		
١٩,٤٠٥,٥٥١	(٤,٧٨٢,٣٨١)	٢٤,١٨٧,٩٣٢	(١,٥٠٦,٥٢٨)	(٥٩٤,٥٦٠)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	
(٣٩٦,٨١٣)	٥٩,٦٦٦	(٤٥٦,٤٧٩)	(٢٩١,٨٥٤)	(١١٤,٦٢٧)	-	-	(١,٥٠٦,٥٢٨)	-	
٥,١٨٥,٥١١	٥,١٨٥,٥١١	-	-	-	-	-	-	-	
٢٤,١٩٤,٢٤٩	٤,٦٢٧,٩٦	٢٣,٧٣١,٤٥٣	(٢٩١,٨٥٤)	(٧٥٩,١٨٧)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٢,٣٩٧,٧٣٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	
١٥,٨٦٦,٩٢٥	(٤,٥٥٦,٤٠٩)	٢٠,٤٢٣,٣٢٤	(٤,٣٠٠,٢٦٦)	(٣٦٨,١٦٠)	٧,٤٣٣,٣٠٦	٣,٧٥٨,٠٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	
٣,١٩٦,٤٣٨	(٥٦٨,١٦٠)	٣,٧٦٤,٥٩٨	٣,٩٩٠,٩٦٨	(٢٢٦,٤٠٠)	-	-	-	-	
-	-	-	(١,١٩٧,٣٠٠)	-	٧٨٨,٢٠٠	٣٩٩,١٠٠	-	-	
٣٤٢,١٨٨	٣٤٢,١٨٨	-	-	-	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	
١٩,٤٠٥,٥٥١	(٤,٧٨٢,٣٨١)	٢٤,١٨٧,٩٣٢	(١,٥٠٦,٥٢٨)	(٥٩٤,٥٦٠)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٣,٩٠٤,٢٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	

"لدى الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٨) شكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣,٤٢٢,٨٢٨	(٢٣٢,١٨٦)	(خسارة) ربح السنة
١٤,٤٧٥	٩,٦٢٣	استهلاكات
١٠٩	٢,٩٠٢	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(١٠٠,٠٨٤)	رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له
(٣,٩١٤,٣٠٩)	(١٤٩,٠٦٢)	أرباح بيع أراضي
(١٦,٢٨٢)	١٥٢,٣٧٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤١,٠٥٣	١٨,٨٥٥	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
		التغير في رأس المال العامل
(١٣,٣٦٥)	(٧٦٨)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٧٠,٤٣٢)	(٨٩,٧٠٨)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(٥٣٥,٩١٣)	(٣٨٨,٠٥٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٧,٦٩٢,٠٨٧	٥٧١,٤٨٠	استثمارات عقارية وأراضي معدة للبيع
١,٦٠٠	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٧,٦٩٣,٦٨٧	٥٧١,٤٨٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣,١٤٢,٢٠٠)	(٢٦٢,٦٦٦)	تسهيلات إئتمانية
(٣,٨٢٧,٢١٧)	(٣٣٢,٩١٥)	ذمم جهات ذات علاقة
(٦,٩٧٩,٤١٧)	(٥٩٥,٥٨١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
١٧٨,٣٥٧	(٤١٢,١٥٥)	التغير في النقد وما في حكمه
٤٠١,٦٩٧	٥٨٠,٠٥٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨٠,٠٥٤	١٦٧,٨٩٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٨) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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 كشركة مساهمة عامة 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 وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (٦٩,٥٥%) من رأسمال الشركة .

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم السياسات المحاسبية
أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

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 غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
٧٠٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٧٤	شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٨	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٦١	شركة نورالشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢)	الدفع على أساس الأسهم (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٧
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)	الإيرادات من العقود مع العملاء	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٨
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٩

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

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

مشاريع تحت التطوير
تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

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 بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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 الموحد.

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

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 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.

مصاريف الإقراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متركمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣ . استثمارات عقارية في أراضي ومشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٥	٢٠١٦
١٦,٢٤٣,٩٨٨	١٤,٧٧٠,٦٣٤
٣,٦٤٢,٦١١	٣,٦٤٢,٦١١
٢,١٩٦,١٩٠	٢,١٩٦,١٩٠
-	١,١٥١,٠٢٠
٢٢,٠٨٢,٧٨٩	٢١,٧٦٠,٤٥٥

أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
أراضي مسجلة ملكيتها باسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٦٤٢,٦١١ دينار مرهونة مقابل تسهيلات إنتمانية ممنوحة لشركة تطوير العقارات / الشركة الأم.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٤ برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار بالزام وزارة الطاقة والثروة المعدنية بدفع مبلغ (١٠٩,٩٠٨) دينار.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦
٢٥,٨٦٠,٥٦٧	٢٢,٠٨٢,٧٨٩
٣,٩٧٢,٨٤٩	٢٨,٦٠٤
(٧,٧٥٠,٦٢٧)	(٣٥٠,٩٣٨)
٢٢,٠٨٢,٧٨٩	٢١,٧٦٠,٤٥٥

الرصيد في بداية السنة
إضافات
بيع إستثمارات عقارية

٤ . استثمار في شركات زميلة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة:

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من إطفاء الخسائر	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
٢,٢٦٦	(٢,٧٣٤)	٤,٩٩٩	١	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٥,٠٠٠	-	٤,٩٩٩	١	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٥,٠٠٠	-	-	٥,٠٠٠	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٣,٤٥١	-	٣,٤٥٠	١	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٣,١٥١	(١٥٩)	-	٣,٣١٠	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
١	-	-	١	الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م
٤,٧٢٥	-	٤,٧٢٤	١	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٠٠٠	-	٤,٩٩٩	١	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٣,٨٦٩	(٩)	٣,٨٧٧	١	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٣٥٥	-	١,٣٥٤	١	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٣,٨١٨	(٢,٩٠٢)	٢٨,٤٠٢	٨,٣١٨	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

اسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة الظلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	استثماري	%٥٠	٢,١٣٨,٧٨١	٢,١٣٤,٢٤٨	-	(٥,٤٦٧)
شركة الظلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	استثماري	%٥٠	١,٦٢١,٧٣١	١,٦١١,٧٣١	-	-
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	استثماري	%٥٠	١٠,٠٠٠	-	-	-
شركة بلوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	استثماري	%٣٥	٦,٢٢٠,٤٤٢	٦,٢١٠,٤٤٢	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	استثماري	%٣٦	٩,١٤٢,٤٣٢	٩,١٣٢,٥٤٦	-	(٤٤٨)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٥٠٣,٩١٠	٢,٤٩٢,٠٤٦	-	-
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	استثماري	%٤٧	٢,٣٣٥,٦٠٦	٢,٣٢٥,٦٠٦	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	استثماري	%٥٠	١,١٣٣,٣٢٠	١,١٢٣,٣٢٠	-	-
شركة انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	استثماري	%١٩	١,٥٢٢,٥٧٥	١,٥١٢,٥٩٩	-	(٢٤)
شركة فلقب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	استثماري	%١٤	٥,٠٣٧,٨٤٣	٥,٠٢٧,٨٤٣	-	-
			٢٩,٦٧٦,٦٤١	٣١,٥٧١,٣٨١	-	(٥,٩٢٩)

٥ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٢١٣,٩٦٤	١,٠٥٠,٢٣٧	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
٩,٩٠٠	٩,٠٠٠	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
١,٢٢٣,٨٦٤	١,٠٥٩,٢٣٧	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (٥٨٥,٧٠٠) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٦.

٦ . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٨٠,٠٣٠	٢٧٩,٧٩٥	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
١٣٤	١,١٣٧	متفرقة
٢٨٠,١٦٤	٢٨٠,٩٣٢	

٧ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام ٢٠١٦ أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ١,٠٧٨,٧٤٤ دينار.

٨ . النقد وما في حكمه

٢٠١٥	٢٠١٦	
٤٧٦	٨٣٣	نقد في الصندوق
٢٩,٥٧٨	٢,٢٤١	حسابات جارية لدى البنوك
٥٥٠,٠٠٠	١٦٤,٨٢٥	وديعة لأجل لدى البنك
٥٨٠,٠٥٤	١٦٧,٨٩٩	

تستحق الوديعة لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فائدة بنسبة ٢,٤%.

٩ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٩,٩٩٦,٠٨٢ دينار أردني / سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة في رصيد احتياطي علاوة الإصدار وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٦ على إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في نهاية عام ٢٠١٥ في رصيد احتياطي علاوة الإصدار.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٢,٣٩٧,٧٣٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٣,٩٠٤,٢٦١ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

١٠ . تسهيلات انتمائية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	٨,٢٥%	٢٠١٨ - ٢٠٢٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	١,٤٣٧,١٢٦
قرض	دينار	٧%	٢٠١٨	٢,٤٧٠,٠٠٠	٣٦٧,٣١٩
					١,٨٠٤,٤٤٥

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (١,٦٦٤,٤٤٤) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

١١ . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٣١٠,٠٠٠	٢,٣٦٧,٥٨٢	دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي
٤٦٣,٥١٥	٣١٦,٢٦٢	ذمم دائنة
٢٤٣,٢١٤	٢٤٣,٢١٥	مخصص تطوير
٧٠,٠٣٣	٦٩,٩٩٥	أمانات مساهمين
٣,٦٨٣,٠٥٨	-	مخصص إلتزامات مقابل خسائر شركات زميلة
<u>٦,٧٦٩,٨٢٠</u>	<u>٢,٩٩٧,٠٥٤</u>	

١٢ . مصاريف إدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٥٨,٤٦٦	٥٦,٤٧٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١٧,٢٥٠	٢٤,٠٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٠,٠١٨	٢٣,٤٦٠	أتعاب مهنية
١٣,٢٦١	١٣,٥١٠	رسوم وخص واشتراكات
١٤,٤٧٥	٩,٦٢٣	إستهلاكات
٣,٣٦٠	٣,٣٦٠	إيجارات
٣,٠١٢	١,٥٢٨	مصاريف الهيئة العامة
١,٢٠٠	٦٠٠	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
١١,٣٨٥	١١,٤٥٣	متفرقة
<u>١٤٢,٤٢٧</u>	<u>١٤٤,٠٠٦</u>	

١٣ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣,٩٩٠,٩٩٨	(٢٩١,٨٥٢)	(خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٠,٣٩٩</u>	<u>(٠,٠٢٩)</u>	

١٤ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٦:

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
داين	مدين			
-	١,٠٩٧,٣٦٦	تمويلي	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٥٦٠,٥٤٠	تمويلي	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٣,٤٩٧,٠٩٤	تمويلي	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	١٢٥,٩٧٣	تمويلي	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
-	١,٠٦٢,٢٣٠	تمويلي	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	٨٠٤,٧٥٨	تمويلي	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	١,٩١٦,٤٢١	تمويلي	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	٢٩١,٧٠١	تمويلي	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٦٨٩,٩٦٧	تمويلي	شركة زميلة	القلوب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٥٧٧,٨٨٤	-	تمويلي	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
٢١٦,٧٢٤	-	تمويلي	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
٦,٠٦٩	-	تمويلي	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
١١,٩٥٥	-	تمويلي	شركة زميلة	العالا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
٥,٨١٢,٦٣٢	١٠,٠٤٦,٠٥٠			

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا ٥٤,٣٣٦ دينار خلال عام ٢٠١٦ مقابل ٥٣,٧٤٣ دينار لعام ٢٠١٥.

١٥ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٤.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٥ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٦ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

١٦ . القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٦,٢٨٢	(١٥٢,٣٧٤)	(الخسائر) الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
١١,٦٦٤,٩٣٦	٥٠٠,٠٠٠	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
٣,٢٢٣,٢٣٧	٢,٩٠٦,٢٣٦	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٢٢,٠٨٢,٧٨٩	٢١,٧٦٠,٤٥٥	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

١٧ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية 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.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

				٢٠١٦
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
١,٨٤٦,٩٩٩	-	-	١,٨٤٦,٩٩٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٠٥٩,٢٣٧	-	-	١,٠٥٩,٢٣٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢,٩٠٦,٢٣٦	-	-	٢,٩٠٦,٢٣٦	
				٢٠١٥
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
١,٩٩٩,٣٧٣	-	-	١,٩٩٩,٣٧٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٢٢٣,٨٦٤	-	-	١,٢٢٣,٨٦٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٢٢٣,٢٣٧	-	-	٣,٢٢٣,٢٣٧	

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.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٧٩,٧٩٥) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٦ مقابل (٢٨٠,٠٣٠) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٥.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتويج مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول. ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ البيانات المالية:

٢٠١٦	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٠٢٠	١,٧٩٩,٤٢٥	١,٨٠٤,٤٤٥
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٢,٩٩٧,٠٥٤	-	٢,٩٩٧,٠٥٤
ذمم جهات ذات علاقة	-	٥,٨١٢,٦٣٢	٥,٨١٢,٦٣٢
أرباح مؤجلة	-	٣٨٧,٠١١	٣٨٧,٠١١
	٣,٠٠٢,٠٧٤	٧,٩٩٩,٠٦٨	١١,٠٠١,١٤٢
٢٠١٥	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٣٩٦	٢,٠٦١,٧١٥	٢,٠٦٧,١١١
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٦,٧٦٩,٨٢٠	-	٦,٧٦٩,٨٢٠
ذمم جهات ذات علاقة	-	١١,٣٣١,٠٦٢	١١,٣٣١,٠٦٢
أرباح مؤجلة	-	٣٨٧,٠١١	٣٨٧,٠١١
	٦,٧٧٥,٢١٦	١٣,٧٧٩,٧٨٨	٢٠,٥٥٥,٠٠٤

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 الموحد للشركة بقيمة (٢٩٠,٦٢٤) دينار لعام ٢٠١٦ مقابل (٣٢٢,٣٢٤) دينار لعام ٢٠١٥.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

١٨ إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمن إستراتيجية 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 والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٠٦٧,١١١	١,٨٠٤,٤٤٥	مجموع الديون
١٩,٤٠٥,٥٥١	٢٤,١٩٤,٢٤٩	صافي حقوق الملكية
%١٠,٧	%٧,٥	نسبة الديون إلى حقوق الملكية