



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2017/04/27
المرجع : 2017/38

السادة / هيئة الاوراق المالية المحترمين .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2017/03/31

مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) كما هي بتاريخ 2017/03/31 م .

وأقبلوا فانق الاحترام ،،،

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

Date : 27/04/2017
Reference: 38/2017

**To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange**

Subject: Quarterly Report as of 31/03/2017

Attached the Quarterly Report of (Arab East Investment For Real Estate Ltd.) as of 31/03/2017

Kindly accept our appreciation and respect

**Arab East Investment For Real Estate Ltd.
Acting Financial manager \ Omar Karaki**

بورصة عمان الدائرة الإدارية والمالية الديوان ٢٧ نيسان ٢٠١٧ الرقم المتسلسل: ٤٥ رقم الملف: ٤١٤١٨ الجهة المختصة: الما الاداري والادبي
--

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١٧

المهنيون العرب
(اعضاء 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 ٣١ آذار ٢٠١٧
٤	- بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٥	- بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٦	- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٧	- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٨ - ١٣	- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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 العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ وكلا من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية 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.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 (١,١٤٦,٥٩٤) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكورة.
- تتضمن البيانات المالية 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 تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٢٣ نيسان ٢٠١٧

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٩,٢٣٣,٦٨٠	٩,٢٣٣,٦٨٠	استثمارات عقارية في أراضي
٣,٣٤٧,٢١٠	٣,٣٤٢,٧٨٤	مشاريع تحت التطوير
١	١	ممتلكات ومعدات
١٠,٠٤٦,٠٥٠	١٠,٠٧٨,٦٧٩	نم جهات ذات علاقة مدينة
٣٣,٨١٨	٣٣,٨١٨	استثمار في شركات زميلة
١,٠٥٩,٢٣٧	١,٣٢٤,٣١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢٣,٧١٩,٩٩٦	٢٤,٠١٣,٢٧٢	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٩,١٧٩,٥٦٥	٨,٩٥٥,٠٦٣	أراضي معدة للبيع
٢٨٠,٩٣٢	٢٨٤,٣٠٥	نم وأرصدة مدينة أخرى
١,٨٤٦,٩٩٩	٢,٢٦٩,٦٥٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٦٧,٨٩٩	١٦٦,٢٠٨	النقد وما في حكمه
١١,٤٧٥,٣٩٥	١١,٦٧٥,٢٢٨	مجموع الموجودات المتداولة
٣٥,١٩٥,٣٩١	٣٥,٦٨٨,٥٠٠	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٢,٣٩٧,٧٣٣	٢,٣٩٧,٧٣٣	علاوة إصدار
٤,١٥٧,١٧١	٤,١٥٧,١٧١	احتياطي إجباري
٨,٢٣١,٥٠٦	٨,٢٣١,٥٠٦	احتياطي اختياري
(٧٥٩,١٨٧)	(٤٩٤,١١٤)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٢٩١,٨٥٢)	٥٣,٦٣١	أرباح (خسائر) مرحلة
٢٣,٧٣١,٤٥٣	٢٤,٣٤٢,٠٠٩	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٤٦٢,٧٩٦	٥١٨,٧٧٧	حقوق غير المسيطرين
٢٤,١٩٤,٢٤٩	٢٤,٨٦٠,٧٨٦	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٣٨٧,٠١١	٣٨٧,٠١١	أرباح مؤجلة
٥,٨١٢,٦٣٢	٥,٧٦٢,٧٩٧	نم جهات ذات علاقة دائنة
١,٧٩٩,٤٢٥	١,٦٦٧,٧٤٩	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٧,٩٩٩,٠٦٨	٧,٨١٧,٥٥٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
٢,٩٩٧,٠٥٤	٢,٩٩٥,٤٦٤	نم وأرصدة دائنة أخرى
٥,٠٢٠	١٤,٦٩٣	تسهيلات إئتمانية تسحق خلال عام
٣,٠٠٢,٠٧٤	٣,٠١٠,١٥٧	مجموع المطلوبات المتداولة
١١,٠٠١,١٤٢	١٠,٨٢٧,٧١٤	مجموع المطلوبات
٣٥,١٩٥,٣٩١	٣٥,٦٨٨,٥٠٠	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"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 الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
-	٢٥٩,٠٠٠	إيرادات بيع أراضي
-	(٢٧٠,٥٧٩)	كلفة أراضي مبيعة
-	(١١,٥٧٩)	مجمّل الخسارة
(٥٨,٦٣٣)	٤٢٢,٦٥٣	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٧١١)	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	٤٠,٢١٤	رد مخصص تنني في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له
-	٣٢,٦٢٩	رد مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها إنتفت الحاجة له
(٤٠,٥٩٨)	(٤٢,٢٧٩)	مصاريّف إدارية
(٤١,٧٦٧)	(٤٠,٢٩٦)	مصاريّف تمويل
٣,٥١٥	١٢٢	إيرادات أخرى
(١٣٨,١٩٤)	٤٠١,٤٦٤	ربح (خسارة) الفترة
		ويعود إلى :
(١٢٩,٢٤٧)	٣٤٥,٤٨٣	مساهمي الشركة
(٨,٩٤٧)	٥٥,٩٨١	حقوق غير المسيطرين
(١٣٨,١٩٤)	٤٠١,٤٦٤	
(٠,٠١٣)	٠,٠٣٥	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة

"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 الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
(١٣٨,١٩٤)	٤٠١,٤٦٤	ربح (خسارة) الفترة
(٤٠,٩٤٨)	٢٦٥,٠٧٣	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(١٧٩,١٤٢)	٦٦٦,٥٣٧	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(١٧٠,١٩٥)	٦١٠,٥٥٦	ويعود إلى :
(٨,٩٤٧)	٥٥,٩٨١	مساهمي الشركة
(١٧٩,١٤٢)	٦٦٦,٥٣٧	حقوق غير المسيطرين

"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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح (خسائر) مرحلة +	التغير المتراكم في القيمة العادلة	التغيرات		رأس عمل المدفوع		
					التقديري	إجمالي			
٢٤,١٩٤,٢٤٩	٤٦٢,٧٩٦	٢٣,٧٣١,٤٥٣	(٢٩١,٨٥٢)	(٧٥٩,١٨٧)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٢,٣٩٧,٧٣٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٧/١/١
١١٦,٥٢٧	٥٥,٩٨١	٦١٠,٥٥٦	٣٤٥,٤٨٣	٢٦٥,٠٧٣	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٤,٨١٠,٧٨٦	٥١٨,٧٧٧	٢٤,٣٤٢,٠٠٩	٥٣,٦٣١	(٤٩٤,١١٤)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٢,٣٩٧,٧٣٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٧/٣/٣١
١٩,٤٠٥,٥٥١	(٤,٧٨٢,٣٨١)	٢٤,١٨٧,٩٣٢	(١,٥٠٦,٥٢٨)	(٥٩٤,٥١٠)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٢,٩٠٤,٣٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
(١٧٩,١٤٢)	(٨,٩٤٧)	(١٧٠,١٩٥)	(١٢٩,٢٤٧)	(٤٠٠,٩٤٨)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٩,٢٢٦,٤٠٩	(٤,٧٩١,٣٢٨)	٢٤,٠١٧,٧٣٧	(١,٦٣٥,٧٧٥)	(٦٣٥,٥٠٨)	٨,٢٣١,٥٠٦	٤,١٥٧,١٧١	٢,٩٠٤,٣٦١	٩,٩٩٦,٠٨٢	لرصيد كما في ٢٠١٦/٣/٣١

* تتضمن الأرباح المرحلة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بلغت (٤٢٢,٦٥٣) دينار.

٣٣ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق ٣٣

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(١٣٨,١٩٤)	٤٠١,٤٦٤	ربح (خسارة) الفترة
٣,٦٠٩	-	استهلاكات
٥٨,٦٣٣	(٤٢٢,٦٥٣)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٧١١	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	١١,٥٧٩	خسائر بيع أراضي
-	(٤٠,٢١٤)	رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتقت الحاجة له
-	(٣٢,٦٢٩)	رد مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها إنتقت الحاجة له
		التغير في رأس المال العامل
١٩٩	(٣,٣٧٣)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٦٧,٢٥٣)	(١,٥٩٠)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(١٤٢,٢٩٥)	(٨٧,٤١٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
(١,٠٠٠)	٢٥٧,٥٦٣	أراضي معدة للبيع ومشاريع تحت التطوير
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٤١,٧٦٧	(١٢٢,٠٠٣)	تسهيلات ائتمانية
٢,٢٥١	(٤٩,٨٣٥)	ذمم جهات ذات علاقة
٤٤,٠١٨	(١٧١,٨٣٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
		التغير في النقد وما في حكمه
(٩٩,٢٧٧)	(١,٦٩١)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨٠,٠٥٤	١٦٧,٨٩٩	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٤٨٠,٧٧٧	١٦٦,٢٠٨	

"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
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣١ آذار ٢٠١٧
(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 المملكة الأردنية الهاشمية. ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

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

يتم توحيد البيانات المالية المرحلية المرفقة مع البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (٦٩,٥٥٣%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٣ نيسان ٢٠١٧.

٢.

ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة

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

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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 السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.

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 المرحلية المختصرة الموحدة

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 الشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
٧٠٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٧٤	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٨	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٦١	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%١٠٠	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠,٠٠٠	استثماري	%٥٠	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

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

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 الادارة نتيجة التغيير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الادارة بإعادة 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 (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة 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 جاهزا 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 للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بإستخدام 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 خصما 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 التغيير 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 بناء 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 الإقتراض

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 بالعملة 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 متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٤.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦ ولم تقم دائرة ضريبية الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبية دخل نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. 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 الائتمانية 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.

٣١ آذار ٢٠١٧			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٢٦٩,٦٥٢	-	-	٢,٢٦٩,٦٥٢
١,٣٢٤,٣١٠	-	-	١,٣٢٤,٣١٠
٣,٥٩٣,٩٦٢	-	-	٣,٥٩٣,٩٦٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
٣١ كانون الأول ٢٠١٦			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٨٤٦,٩٩٩	-	-	١,٨٤٦,٩٩٩
١,٠٥٩,٢٣٧	-	-	١,٠٥٩,٢٣٧
٢,٩٠٦,٢٣٦	-	-	٢,٩٠٦,٢٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			

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

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٧	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١٤,٦٩٣	١,٦٦٧,٧٤٩	١,٦٨٢,٤٤٢
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٢,٩٩٥,٤٦٤	-	٢,٩٩٥,٤٦٤
ذمم جهات ذات علاقة	-	٥,٧٦٢,٧٩٧	٥,٧٦٢,٧٩٧
أرباح مؤجلة	-	٣٨٧,٠١١	٣٨٧,٠١١
	٣,٠١٠,١٥٧	٧,٨١٧,٥٥٧	١٠,٨٢٧,٧١٤

٣١ كانون الأول 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

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 (٣٥٩,٣٩٦) دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ مقابل (٢٩٠,٦٢٤) دينار لعام ٢٠١٦.

٥. 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 والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
١,٨٠٤,٤٤٥	١,٦٨٢,٤٤٢	مجموع الديون
٢٤,١٩٤,٢٤٩	٢٤,٨٦٠,٧٨٦	مجموع حقوق الملكية
%٧,٥	%٦,٨	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية