

شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية الموحدة
31 كانون الاول 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

3 - 2	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	- قائمة المركز المالي الموحدة
5	- قائمة الدخل الموحدة
6	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
8	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
21 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2019 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية 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 القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمطالبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (1,706,343) دينار مسجلة بإسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة شقيقة)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم 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 القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم 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 القوائم 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 القوائم المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالإستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية 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 القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم 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 القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

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

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم 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 تثير 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 القوائم المالية الموحدة الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن مسؤولية الإشراف على تدقيق القوائم 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 وكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمر التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم 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

تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المهنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 27 شباط 2020

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
31,081,200	32,125,677	3	إستثمارات عقارية
930,992	-	4	مشاريع تحت التنفيذ
4,756	37,462		ممتلكات ومعدات
5,879,238	5,974,526	20	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
11,965,824	11,123,733	5	إستثمارات في شركات زميلة
1,772,932	1,845,950	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
51,634,942	51,107,348		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
8,473,799	8,060,994	7	أراضي وعقارات معدة للبيع
2,064,711	1,959,720	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
1,065,130	817,425	9	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
154,933	129,448	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
61,000	14,000		شيكات برسم التحصيل
2,310,750	1,881,241	11	النقد وما في حكمه
14,130,323	12,862,828		مجموع الموجودات المتداولة
65,765,265	63,970,176		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		12	حقوق الملكية
47,000,000	47,000,000		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
7,598,646	7,598,646		احتياطي إجباري
4,498,152	4,498,152		احتياطي اختياري
(1,079,075)	(1,044,131)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(5,008,733)	(5,008,733)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(425,772)	(1,936,416)		خسائر متراكمة
52,583,218	51,107,518		صافي حقوق مساهمي الشركة
179,667	193,604		حقوق غير المسيطرين
52,762,885	51,301,122		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
71,400	71,400		أرباح مؤجلة
7,070,099	7,242,140	20	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
3,948,190	3,430,601	13	تسهيلات إئتمانية تستحق بعد أكثر من عام
11,089,689	10,744,141		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
1,153,942	1,143,708	14	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
758,749	781,205	13	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
1,912,691	1,924,913		مجموع المطلوبات المتداولة
13,002,380	12,669,054		مجموع المطلوبات
65,765,265	63,970,176		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	إيضاح	
1,788,000	650,276		إيرادات بيع عقارات وأراضي
(1,211,550)	(394,088)		كلفة عقارات وأراضي مباحة
576,450	256,188		مجمل الربح
(287,536)	(540,201)	5	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(148,623)	(247,705)		فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
(19,795)	(25,485)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(5,488)	-		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(65,493)	15	صافي خسائر سوق عنبر
(625,103)	(674,747)	17	مصاريف إدارية
(297,597)	(314,347)		مصاريف تمويل
109,535	201,568	18	إيرادات ومصاريف أخرى
(698,157)	(1,410,222)		خسارة السنة قبل الضريبة
(33,972)	(2,666)	21	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
-	(83,275)	21	ضريبة دخل سنوات سابقة
(732,129)	(1,496,163)		خسارة السنة
			وتعود إلى :
(729,942)	(1,510,644)		مساهمي الشركة
(2,187)	14,481		حقوق غير المسيطرين
(732,129)	(1,496,163)		خسارة السنة
(0.016)	(0.034)	22	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
(732,129)	(1,496,163)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(9,076)	(41,532)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(295,356)	73,015	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(1,036,561)	(1,464,680)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(1,033,684)	(1,475,700)	مساهمي الشركة
(2,877)	11,020	حقوق غير المسيطرين
(1,036,561)	(1,464,680)	المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	إحتياطات		رأس المال المدفوع	
						اختياري	إجباري		
52,762,885	179,667	52,583,218	(425,772)	(5,008,733)	(1,079,075)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2019/1/1
2,917	2,917	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
(1,464,680)	11,020	(1,475,700)	(1,510,644)	-	34,944	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
51,301,122	193,604	51,107,518	(1,936,416)	(5,008,733)	(1,044,131)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2019/12/31
53,799,446	182,544	53,616,902	304,170	(5,008,733)	(775,333)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2018/1/1
(1,036,561)	(2,877)	(1,033,684)	(729,942)	-	(303,742)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
52,762,885	179,667	52,583,218	(425,772)	(5,008,733)	(1,079,075)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2018/12/31

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019
(بالدينار الأردني)

2018	2019	
		الأنشطة التشغيلية
(698,157)	(1,410,222)	خسارة السنة قبل الضريبة
(576,450)	(256,188)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
287,536	540,201	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
148,623	247,705	فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
19,795	25,485	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
9,155	37,997	استهلاكات
		التغير في رأس المال العامل
101,411	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,264,191	513,932	أراضي وعقارات معدة للبيع
(61,000)	47,000	شيكات برسم التحصيل
(232,559)	104,991	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(123,066)	(80,800)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(4,989)	(33,972)	ضريبة دخل مدفوعة
<u>134,490</u>	<u>(263,871)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
486,915	128,522	استثمارات عقارية
(768,097)	(106,961)	مشاريع تحت التنفيذ
(8,042)	(50,688)	ممتلكات ومعدات
<u>(289,224)</u>	<u>(29,127)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
109,620	(495,133)	تسهيلات إنتمانية
(144,826)	358,622	ذمم جهات ذات علاقة
<u>(35,206)</u>	<u>(136,511)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(189,940)	(429,509)	التغير في النقد وما في حكمه
2,500,690	2,310,750	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>2,310,750</u>	<u>1,881,241</u>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (268) بتاريخ 1995/1/12. إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات التي تساهم فيها، والقيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري، واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 شباط 2020، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).

- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.

- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم 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 اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة 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 قائمة الدخل الموحدة 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 قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	اسم الشركة التابعة
استثمارات	500,000	%80	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات المساهمة العامة
استثمارات وتدريب	18,000	%75	الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	إيلاف للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	أجره للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	الوجه العقاري الاستثماري محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	البادية للأبراج العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%65.5	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الطلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الثلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%86.5	القليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	الديمومة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%53	المكان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الظاهر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	تل القمر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	المرفق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%80.6	أنسام للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	المسرة 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 31 كانون الأول 2019، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة 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 (3)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2020
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

استخدام التقديرات

إن اعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

إستثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بنسب تتراوح ما بين 2% إلى 5% سنوياً ويتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الاستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

أراضي وعقارات معدة للبيع

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

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة والتي تتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين يتم الإنتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 قائمة الدخل الموحدة عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

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 وبنسب سنوية تتراوح ما بين 15% إلى 50%.

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 قائمة الدخل الموحدة.

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 20% إلى 50% 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. تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة 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 الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع أيهما أقل.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

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.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة، 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 القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم 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 قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي استحققت بها.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز، وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

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

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تسبب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر مترakمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

3 . إستثمارات عقارية

المجموع	شقق سكنية	مبنى سوق عنبر	أراضي	
				الكلفة :
31,081,200	86,322	-	30,994,878	الرصيد كما في 2019/1/1
2,555	-	-	2,555	إضافات
1,037,953	-	1,037,953	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
77,957	77,957	-	-	تحويلات من عقارات معدة للبيع
(53,973)	-	-	(53,973)	كلفة إستبعاد أراضي مستملكة
32,145,692	164,279	1,037,953	30,943,460	الرصيد كما في 2019/12/31
				الإستهلاك المتراكم:
-	-	-	-	الرصيد كما في 2019/1/1
20,015	2,716	17,299	-	إستهلاك الفترة
20,015	2,716	17,299	-	الرصيد كما في 2019/12/31
32,125,677	161,563	1,020,654	30,943,460	صافي القيمة الدفترية كما في 2019/12/31
				الكلفة :
30,991,665	-	-	30,991,665	الرصيد كما في 2018/1/1
3,213	-	-	3,213	إضافات
86,322	86,322	-	-	تحويلات من عقارات معدة للبيع
31,081,200	86,322	-	30,994,878	الرصيد كما في 2018/12/31

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في قطعة الأرض البالغ قيمتها (1,706,343) دينار والمسجلة باسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة شقيقة).
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2014 برفع دعوى ضد مجلس أمانة عمان الكبرى موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك جزء من الأرض المملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (1,060,140) دينار للشركة التابعة وقد صدر قرار من محكمة التمييز بتصديق قرار محكمة الإستئناف، هذا ولم يكتسب الحكم الدرجة القطعية بعد.

4 . مشاريع تحت التنفيذ

مشروع القرية السياحية		
930,992	الرصيد كما في 2019/1/1	
106,961	إضافات	
(1,037,953)	تحويلات إلى استثمارات عقارية	
-	الرصيد كما في 2019/12/31	
162,895	الرصيد كما في 2018/1/1	
768,097	إضافات	
930,992	الرصيد كما في 2018/12/31	

5 . استثمار في شركات زميلة

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الاعمال
تطوير العقارات م.ع.م	تطوير عقاري	%40.524	47,813,258	12,225,308	3,036,923	(983,302)
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	تطوير عقاري	%50	625,532	500,579	-	(43,492)
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%38.61	1,551,051	1,508,055	-	(4)
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%50	6,302,606	6,339,799	2,376,010	(239,964)
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%25.66	5,443,493	5,433,493	-	-
			61,735,940	26,007,234	5,412,933	(1,266,762)

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من الزيادة في الخسائر	الحصة من التغير من المتراكم	تخفيض الحصة من رأس المال	الحصة من إطفاء الخسائر	الرصيد في نهاية السنة
تطوير العقارات م.ع.م	11,482,093	(398,471)	-	(41,532)	-	-	11,042,090
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	363,177	(21,746)	-	-	(345,000)	66,045	62,476
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	16,600	(2)	-	-	-	-	16,598
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	101,386	(119,982)	18,597	-	-	-	1
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	2,568	-	-	-	-	-	2,568
	11,965,824	(540,201)	18,597	(41,532)	(345,000)	66,045	11,123,733

- يتضمن بند الإستثمار في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2019 ما قيمته (3,587,686) دينار.

- إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيمة عادلة بإستثناء إستثمار الشركة في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة والذي بلغت قيمته العادلة (6,636,373) دينار كما في نهاية عام 2019.

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2018	2019	
1,415,441	1,571,753	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
357,491	274,197	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
1,772,932	1,845,950	

- تتضمن الموجودات المالية أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2019 ما قيمته (275,200) دينار .

- يظهر إستثمار الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة بالكلفة لتعذر قياس قيمتها العادلة بموثوقية كافية.

7 . أراضي وعقارات معدة للبيع

المجموع	شقق تلة عبودن (2)	شقق تلة عبودن (1)	أراضي معدة للبيع	
8,473,799	1,483,090	435,466	6,555,243	الرصيد كما في 2019/1/1
8,568	5,128	1,815	1,625	إضافات
(77,957)	(77,957)	-	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(343,416)	(343,416)	-	-	كلفة شقق مبيعة
8,060,994	1,066,845	437,281	6,556,868	الرصيد كما في 2019/12/31
9,737,990	2,524,634	663,210	6,550,146	الرصيد كما في 2018/1/1
33,681	27,185	1,399	5,097	إضافات
(86,322)	(86,322)	-	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(1,211,550)	(982,407)	(229,143)	-	كلفة شقق مبيعة
8,473,799	1,483,090	435,466	6,555,243	الرصيد كما في 2018/12/31

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
1,894,599	1,774,599	ذمم مدينة تخص بيع أراضي وشقق
100,000	100,000	دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي
70,112	85,121	متفرقة
2,064,711	1,959,720	

9 . موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع

قررت إدارة الشركة خلال عام 2008 بيع ما مجموعه (6) مليون سهم من إستثمارها في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (شركة زميلة)، وعليه تم إعادة تصنيف تلك الأسهم كموجودات مالية برسم البيع حسب متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، علماً بأنه قد تم بيع ما مجموعه (1,432,800) سهم خلال الفترات السابقة، كما تم استبعاد ما مجموعه (2,090,154) سهم وذلك نتيجة تخفيض رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة.

10 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يمثل هذا البند استثمار الشركة في أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن).

11 . النقد وما في حكمه

2018	2019	
2,276,512	1,828,324	ودائع لأجل لدى البنوك
33,567	52,102	حسابات جارية لدى البنوك
671	815	نقد وشيكات في الصندوق
2,310,750	1,881,241	

- تستحق الودائع لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فوائد بنسب تتراوح من 3% الى 3.5% سنوياً.

12 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (47) مليون دينار أردني مقسم إلى (47) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين .

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند كلفة ما تملكه الشركات التابعة في أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة .

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة كبنود منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

13 . تسهيلات إئتمانية

رصيد التسهيلات القائم	تستحق	سقف	تاريخ	سعر	نوع	العملة
تستحق بعد	تستحق	التسهيلات	الاستحقاق	الفائدة	التسهيلات	
أكثر من عام	خلال عام					
-	268,021	400,000	2020	9%	جاري مدين	دينار أردني
2,725,000	313,184	3,038,184	2023 - 2020	9%	قرض متناقص	دينار أردني
705,601	200,000	905,601	2023 - 2020	9%	قرض متناقص	دينار أردني
3,430,601	781,205					

تم منح التسهيلات الإئتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (3,862,886) دينار كما في نهاية عام 2019.

14 . ندم وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
376,015	375,182	أمانات مساهمين
466,092	447,713	مخصصات أخرى
98,465	98,465	مخصص مكافأة الموظفين
44,692	96,661	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية (إيضاح رقم 21)
152,178	85,715	ذمم دائنة
16,500	21,375	إيرادات مقبوضة مقدماً
-	18,597	حصة الشركة من الزيادة في خسائر شركة زميلة
1,153,942	1,143,708	

15 . صافي خسائر سوق عنبر

2018	2019	
-	17,264	إيرادات إيجارات سوق عنبر
-	(82,757)	مصاريف سوق عنبر (إيضاح 16)
-	(65,493)	

16 . مصاريف سوق عنبر

2018	2019	
-	30,250	أتعاب تشغيل سوق عنبر
-	18,616	دعاية وإعلان
-	9,551	استهلاكات
-	5,433	أمن وحماية
-	3,844	مستهلكات
-	3,530	نظافة
-	3,177	عمولات
-	8,356	متفرقة
-	82,757	

17. مصاريف إدارية

2018	2019	
353,425	361,007	رواتب وأجور وملحقاتها
97,072	86,151	أتعاب مهنية واستشارات
28,379	74,313	رسوم حكومية واشتراكات
64,800	59,580	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
9,155	28,446	استهلاكات
15,977	15,977	إيجارات
15,614	12,339	مصاريف سيارات
4,675	4,680	بريد وهاتف وإنترنت
2,890	3,209	مصاريف الهيئات العامة
1,200	1,800	الأتعاب القانونية لأدارة مراقبة الشركات
31,916	27,245	متفرقة
625,103	674,747	

18. إيرادات ومصاريف أخرى

2018	2019	
9,101	90,691	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
77,798	64,855	فوائد ودائع بنكية
9,500	33,125	إيرادات إيجارات
13,136	12,897	متفرقة
109,535	201,568	

19. القطاعات التشغيلية

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

2018	2019	
(173,906)	(182,499)	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
1,788,000	650,276	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
2,992,995	2,876,117	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
40,485,991	40,186,671	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

20 . ذمم الجهات ذات علاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة ذمم الجهات ذات العلاقة خلال عام 2019:

الرصيد القائم	طبيعة	طبيعة	اسم الجهة
دائن	التعامل	العلاقة	
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
3,117,060	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1,394,778	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة تطوير العقارات م.ع.م
582,406	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
248,585	تمويل نشاطات	شركات شقيقة	شركات أخرى
-	تمويل نشاطات		
275,650	تمويل نشاطات		
-	تمويل نشاطات		
356,047	تمويل نشاطات		
7,240,344			
1,796			
7,242,140			
5,974,526			

بلغت رواتب الإدارة التنفيذية العليا (242,125) دينار و(237,375) دينار للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2019 و 2018 على التوالي.

21 . الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية هي كما يلي:

2018	2019	
15,709	44,692	الرصيد كما في بداية السنة
33,972	2,666	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
-	83,275	ضريبة دخل سنوات سابقة
(4,989)	(33,972)	ضريبة الدخل المدفوعة
44,692	96,661	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح رقم 14)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

2018	2019	
33,972	2,539	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	127	ضريبة المساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
-	83,275	ضريبة دخل سنوات سابقة
33,972	85,941	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2015.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2016، 2017 و 2018 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2019 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركات التابعة لعام 2019 وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

22 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2018	2019	
(729,942)	(1,510,644)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
44,931,310	44,931,310	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.016)	(0.034)	

23 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه وذمم وأرصدة مدينة أخرى والأوراق المالية والشيكات برسم التحصيل. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك وذمم وأرصدة دائنة أخرى.

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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2019
129,448	-	-	129,448	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
817,425	-	-	817,425	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,571,753	274,197	-	1,845,950	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,518,626	274,197	-	2,792,823	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2018
154,933	-	-	154,933	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,065,130	-	-	1,065,130	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,415,441	357,491	-	1,772,932	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,635,504	357,491	-	2,992,995	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

24 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 القوائم المالية الموحدة.

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 المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2019
4,211,806	3,430,601	781,205	تسهيلات إئتمانية
7,242,140	7,242,140	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
71,400	71,400	-	أرباح مؤجلة
1,143,708	-	1,143,708	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
12,669,054	10,744,141	1,924,913	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2018
4,706,939	3,948,190	758,749	تسهيلات إئتمانية
7,070,099	7,070,099	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
71,400	71,400	-	أرباح مؤجلة
1,153,942	-	1,153,942	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
13,002,380	11,089,689	1,912,691	

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.

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 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض /زيادة الدخل الشامل للشركة بقيمة (251,863) دينار لعام 2019 مقابل (263,550) دينار لعام 2018.

25. 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 لحقوق الملكية:

2018	2019	
4,706,939	4,211,806	مجموع الديون
52,762,885	51,301,122	مجموع حقوق الملكية
%8.9	%8.2	نسبة الديون إلى حقوق الملكية