

شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الاول 2018

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 تدققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018 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 2018 وأدائها المالي الموحد وتدققاتها 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 وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبعقائدنا 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 باسم 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 رأينا 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 الإحتفاظ 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.

نعمد 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 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 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

تحتفظ 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.

المفتييون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 6 آذار 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
30,991,665	31,081,200	3	إستثمارات عقارية
162,895	930,992	4	مشاريع تحت التنفيذ
5,869	4,756		ممتلكات ومعدات
5,706,717	5,879,238	18	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
12,262,436	11,965,824	5	إستثمارات في شركات زميلة
2,068,290	1,772,932	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
51,197,872	51,634,942		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
6,550,146	6,555,243	3	أراضي معدة للبيع
3,187,844	1,918,556	7	عقارات معدة للبيع
1,832,152	2,064,711	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
1,213,753	1,065,130	9	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
276,139	154,933	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	61,000		شيكات برسم التحصيل
2,500,690	2,310,750	11	النقد وما في حكمه
15,560,724	14,130,323		مجموع الموجودات المتداولة
66,758,596	65,765,265		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
(775,333)	(1,079,075)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(5,008,733)	(5,008,733)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
304,170	(425,772)		(خسائر) أرباح متراكمة
53,616,902	52,583,218		صافي حقوق مساهمي الشركة
182,544	179,667		حقوق غير المسيطرين
53,799,446	52,762,885		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
71,400	71,400		أرباح مؤجلة
7,042,406	7,070,099	18	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
3,479,332	3,948,190	13	تسهيلات إئتمانية تستحق بعد أكثر من عام
10,593,138	11,089,689		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
1,248,025	1,153,942	14	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
1,117,987	758,749	13	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
2,366,012	1,912,691		مجموع المطلوبات المتداولة
12,959,150	13,002,380		مجموع المطلوبات
66,758,596	65,765,265		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2018

(بالدينار الأردني)

2017	2018	إيضاح	
1,099,420	1,788,000		إيرادات بيع عقارات وأراضي
(750,021)	(1,211,550)		كلفة عقارات وأراضي مبيعة
349,399	576,450		مجمل الربح
(188,184)	(287,536)	5	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
247,705	(148,623)		فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
(6,301)	(19,795)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(284)	(5,488)		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(593,097)	(625,103)	15	مصاريف إدارية
(317,507)	(297,597)		مصاريف تمويل
222,671	109,535	16	إيرادات أخرى
(285,598)	(698,157)		خسارة السنة قبل الضريبة
(4,989)	(33,972)		ضريبة دخل السنة
(290,587)	(732,129)		خسارة السنة
			وتعود إلى :
(287,341)	(729,942)		مساهمي الشركة
(3,246)	(2,187)		حقوق غير المسيطرين
(290,587)	(732,129)		خسارة السنة
(0.006)	(0.016)	17	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	
(290,587)	(732,129)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
65,149	(9,076)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(282,438)	(295,356)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(507,876)	(1,036,561)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(504,826)	(1,033,684)	مساهمي الشركة
(3,050)	(2,877)	حقوق غير المسيطرين
(507,876)	(1,036,561)	المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2018
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	(خسائر) أرباح متراكمة	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	إحتياطات		رأس المال المدفوع	
						اختياري	إجباري		
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
54,304,588	182,860	54,121,728	591,511	(5,008,733)	(557,848)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2017/1/1
(507,876)	(3,050)	(504,826)	(287,341)	-	(217,485)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
2,734	2,734	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
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 2017/12/31

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	
		الأنشطة التشغيلية
(285,598)	(698,157)	خسارة السنة قبل الضريبة
(349,399)	(576,450)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
188,184	287,536	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(247,705)	148,623	فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
6,301	19,795	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
9,651	9,155	استهلاكات
		التغير في رأس المال العامل
64,225	101,411	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
679,639	1,264,191	أراضي وعقارات معدة للبيع
-	(61,000)	شيكات برسم التحصيل
(1,156)	(232,559)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
62,035	(123,066)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(5,389)	(4,989)	ضريبة دخل مدفوعة
<u>120,788</u>	<u>134,490</u>	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
381,503	486,915	استثمارات عقارية
(1,393,028)	(768,097)	مشاريع تحت التنفيذ
-	(8,042)	ممتلكات ومعدات
<u>(1,011,525)</u>	<u>(289,224)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(544,943)	109,620	تسهيلات إنتمانية
556,296	(144,826)	ذمم جهات ذات علاقة
<u>11,353</u>	<u>(35,206)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
(879,384)	(189,940)	التغير في النقد وما في حكمه
3,380,074	2,500,690	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>2,500,690</u>	<u>2,310,750</u>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) 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 2018
(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 6 آذار 2019، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم اعداد 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.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهر 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 والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والايرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. اذا 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 والاستثمار 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 2018، 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 (16)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد 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.

الاستثمارات العقارية

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

أراضي معدة للبيع

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

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة للبيع

تظهر الأراضي والعقارات 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 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 بالعملة 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 بالعملة 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 للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث ومفروشات وديكورات	20%
أجهزة وآلات مكتبية	20-35%
سيارات	15%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني 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% الى 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 المناجزة (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 الإنتمانية 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.

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 الاعتراف بإيراد 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

تحسب 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 متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

3 . إستثمارات عقارية وأراضي معدة للبيع

2017	2018
35,835,468	35,843,778
-	86,322
1,706,343	1,706,343
37,541,811	37,636,443

أراضي مسجلة باسم الشركة وشركاتها التابعة
إستثمارات عقارية / شقة
أرض مسجلة باسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

إن الحركة على الإستثمارات العقارية والأراضي المعدة للبيع هي كما يلي:

2017	2018
37,801,168	37,541,811
22,919	8,310
-	86,322
(282,276)	-
37,541,811	37,636,443

الرصيد في بداية السنة
إضافات
تحويلات من عقارات معدة للبيع
بيع أراضي

- 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 المسجلة 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 2015 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، هذا ولم يكتسب الحكم الدرجة القطعية بعد.

4 . مشاريع تحت التنفيذ

المجموع	مشروع القرية السياحية	مشروع شقق تلة عيدون (2)	
			كلفة الإنشاءات :
162,895	162,895	-	الرصيد كما في 2018/1/1
768,097	768,097	-	إضافات
930,992	930,992	-	الرصيد كما في 2018/12/31
930,992	930,992	-	كلفة الإنشاءات كما في 2018/12/31
			كلفة أراضي:
868,054	-	868,054	الرصيد كما في 2017/1/1
274	-	274	إضافات
(868,328)	-	(868,328)	تحويلات إلى عقارات معدة للبيع
-	-	-	الرصيد كما في 2017/12/31
			كلفة الإنشاءات :
894,192	-	894,192	الرصيد كما في 2017/1/1
1,392,754	162,895	1,229,859	إضافات
(2,124,051)	-	(2,124,051)	تحويلات إلى عقارات معدة للبيع
162,895	162,895	-	الرصيد كما في 2017/12/31
162,895	162,895	-	كلفة الإنشاءات كما في 2017/12/31

إن الكلفة المتبقية لإنجاز مشروع القرية السياحية بناءً على تقديرات إدارة الشركة تبلغ (100) ألف دينار تقريباً كما في 31 كانون الأول 2018، ومن المتوقع إنجازها خلال عام 2019.

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%	51,347,697	14,002,944	140,550	(686,402)
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	تطوير عقاري	50%	828,411	102,057	-	(18,451)
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	38.61%	1,551,431	1,508,431	-	(45)
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	50%	8,855,882	8,653,111	-	(24)
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	25.66%	5,443,493	5,433,493	-	-
			68,026,914	29,700,036	140,550	(704,922)

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم	الرصيد في نهاية السنة
تطوير العقارات م.ع.م	11,769,450	(278,281)	(9,076)	11,482,093
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	372,402	(9,225)	-	363,177
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	16,618	(18)	-	16,600
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	101,398	(12)	-	101,386
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	2,568	-	-	2,568
	12,262,436	(287,536)	(9,076)	11,965,824

- يتضمن بند الإستثمار في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2018 ما قيمته (4,674,864) 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 (8,647,395) دينار كما في نهاية عام 2018.

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2017	2018	
1,710,799	1,415,441	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
357,491	357,491	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
2,068,290	1,772,932	

- تتضمن الموجودات المالية أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2018 ما قيمته (185,600) دينار .

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

7 . عقارات معدة للبيع

المجموع	مشروع شقق تلة عبدون (2)	مشروع شقق تلة عبدون (1)	
3,187,844	2,524,634	663,210	الرصيد كما في 2018/1/1
28,584	27,185	1,399	إضافات
(86,322)	(86,322)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(1,211,550)	(982,407)	(229,143)	مبيعات عقارات
1,918,556	1,483,090	435,466	الرصيد كما في 2018/12/31
647,849	-	647,849	الرصيد كما في 2017/1/1
15,361	-	15,361	إضافات
2,992,379	2,992,379	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(467,745)	(467,745)	-	مبيعات عقارات / إستبعاد كلفة الإنشاءات
3,187,844	2,524,634	663,210	الرصيد كما في 2017/12/31

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
1,774,599	1,894,599	ذمم مدينة تخص بيع أراضي وشقق
-	100,000	دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي
57,553	70,112	متفرقة
1,832,152	2,064,711	

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)، و عليه 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 إستثمار الشركة في أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن).

11 . النقد وما في حكمه

2017	2018	
2,416,506	2,276,512	ودائع لأجل لدى البنوك
63,666	33,567	حسابات جارية لدى البنوك
20,518	671	نقد وشيكات في الصندوق
2,500,690	2,310,750	

- 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 2018 و 2017.

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 كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

13 . تسهيلات إئتمانية

رصيد التسهيلات القائم		سقف التسهيلات	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	العملة	نوع التسهيلات
تستحق بعد أكثر من عام	تستحق خلال عام					
-	358,749	400,000	2019	9%	دينار أردني	جاري مدين
3,042,590	300,000	3,342,590	2023 - 2019	9%	دينار أردني	قرض متناقص
905,600	100,000	1,005,600	2023 - 2019	9%	دينار أردني	قرض متناقص
3,948,190	758,749					

تم منح التسهيلات الإئتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2018 ما قيمته (4,860,464) دينار.

14 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
376,669	376,015	أمانات مساهمين
479,147	466,092	مخصصات أخرى
273,035	152,178	ذمم دائنة
98,465	98,465	مخصص مكافأة الموظفين
15,709	44,692	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح رقم 20)
5,000	16,500	إيرادات مقبوضة مقدماً
1,248,025	1,153,942	

15 . مصاريف إدارية

2017	2018	
345,183	353,425	رواتب وأجور وملحقاتها
74,539	97,072	أتعاب مهنية واستشارات
62,100	64,800	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
29,774	28,379	رسوم حكومية واشتركاكات
15,977	15,977	إيجارات
16,812	15,614	مصاريف سيارات
9,651	9,155	استهلاكات
4,569	4,675	بريد وهاتف وإنترنت
3,304	2,890	مصاريف الهيئة العامة
1,200	1,200	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
29,988	31,916	متفرقة
593,097	625,103	

16 . إيرادات أخرى

2017	2018	
90,427	77,798	فوائد ودائع بنكية
79,041	9,101	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
53,203	22,636	متفرقة
222,671	109,535	

17 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2017	2018	
(287,341)	(729,942)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
44,931,310	44,931,310	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.006)	(0.016)	

18 . التعاملات مع الجهات ذات علاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2018:

الرصيد القائم	طبيعة	طبيعة	اسم الجهة
دائن	التعامل	العلاقة	
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الملحوق للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية ذ.م.م
30,370	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
-	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة تطوير العقارات م.ع.م
-	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
7,037,933	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع.م
1,796	تمويل نشاطات	شركات شقيقة	شركات أخرى
7,070,099	5,879,238		

بلغت رواتب الإدارة التنفيذية العليا (237,375) دينار و(234,376) دينار للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2018 و 2017 على التوالي.

19 . القطاعات التشغيلية

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

2017	2018	
320,161	(173,906)	(الخسائر) الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
1,099,420	1,788,000	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
3,558,182	2,992,995	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
40,892,550	40,485,991	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

20 . الوضع الضريبي

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

2017	2018	
16,109	15,709	الرصيد بداية السنة
4,989	33,972	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(5,389)	(4,989)	ضريبة الدخل المدفوعة
15,709	44,692	الرصيد نهاية السنة (إيضاح رقم 14)

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2015.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي 2016 و2017 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركات التابعة لعام 2018 وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

21 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية والشيكات برسم التحصيل. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

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.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	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
1,772,932	357,491	-	1,415,441	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,992,995	357,491	-	2,635,504	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2017
276,139	-	-	276,139	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,213,753	-	-	1,213,753	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
2,068,290	357,491	-	1,710,799	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,558,182	357,491	-	3,200,691	

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.

22 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

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 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 وموائمة 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:

2018		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	758,749	3,948,190	4,706,939	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	7,070,099	7,070,099	
أرباح مؤجلة	-	71,400	71,400	
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,153,942	-	1,153,942	
	1,912,691	11,089,689	13,002,380	
2017		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	1,117,987	3,479,332	4,597,319	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	7,042,406	7,042,406	
أرباح مؤجلة	-	71,400	71,400	
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,248,025	-	1,248,025	
	2,366,012	10,593,138	12,959,150	

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 (263,550) دينار لعام 2018 مقابل (320,069) دينار لعام 2017.

23 . 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 عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون لحقوق الملكية:

2017	2018
4,597,319	4,706,939
53,799,446	52,762,885
%8.5	%8.9

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية