

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الاول 2021

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
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 والاقتصادية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي
لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2021 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 الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2021 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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

فقرة تأكيدية
تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (1,706,813) 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.

أمر التدقيق الرئيسية
أمر 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 الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض 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 الاستمرار كمنشأة مستمرة والانفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية 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 إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى 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 بمراجعة 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 الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى 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 إلى 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 بالاستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على استقلاليتنا 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

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 بالصادقة عليها.

المهنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (481)



عمان في 15 آذار 2022

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

2020	2021	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
32,381,268	32,203,532	3	استثمارات عقارية
-	530,946	4	مشاريع تحت التنفيذ
42,561	18,428		ممتلكات ومعدات
5,807,384	5,471,424	18	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
11,346,212	11,958,879	5	استثمارات في شركات زميلة
1,727,290	1,920,829	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
51,304,715	52,104,038		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
7,655,270	7,213,641	7	أراضي وعقارات معدة للبيع
1,946,605	1,836,200	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
916,507	1,758,703	9	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
123,499	143,933	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
8,408	-		شيكات برسم التحصيل
1,469,803	1,212,761	11	النقد وما في حكمه
12,120,092	12,165,238		مجموع الموجودات المتداولة
63,424,807	64,269,276		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		12	حقوق الملكية
47,000,000	47,000,000		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
7,598,646	7,673,491		احتياطي إجباري
4,498,152	4,498,152		احتياطي اختياري
(1,067,843)	(741,061)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(5,008,733)	(5,008,733)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(2,284,900)	(1,644,091)		خسائر متراكمة
50,735,322	51,777,758		صافي حقوق مساهمي الشركة
189,056	190,829		حقوق غير المسيطرين
50,924,378	51,968,587		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
71,400	71,400		أرباح مؤجلة
7,235,780	7,251,512	18	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
3,430,601	3,339,661	13	تسهيلات إئتمانية تستحق بعد أكثر من عام
10,737,781	10,662,573		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
1,059,375	1,032,430	14	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
703,273	605,686	13	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
1,762,648	1,638,116		مجموع المطلوبات المتداولة
12,500,429	12,300,689		مجموع المطلوبات
63,424,807	64,269,276		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 2021
(بالدينار الأردني)

2020	2021	إيضاح
128,700	156,221	إيرادات بيع عقارات وأراضي
(107,846)	(118,266)	كلفة عقارات وأراضي مبيعة
20,854	37,955	مجمّل الربح
223,070	464,220	5 حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
99,082	842,196	فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
(3,168)	20,434	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(58,787)	(60,935)	3 مصروف استهلاك استثمارات عقارية
(465,927)	(421,055)	15 مصاريف إدارية
(313,557)	(268,905)	مصاريف تمويل
123,749	134,488	16 إيرادات أخرى
(374,684)	748,398	ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(51)	(1,414)	19 ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
26,384	(23,000)	19 (مصروف) وفر ضريبة دخل سنوات سابقة
(348,351)	723,984	ربح (خسارة) السنة
ويعود إلى:		
(348,484)	724,041	مساهمي الشركة
133	(57)	حقوق غير المسيطرين
(348,351)	723,984	
(0.008)	0.016	20 حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (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 2021
(بالدينار الأردني)

2020	2021	
(348,351)	723,984	ربح (خسارة) السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(32,337)	118,285	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
8,925	201,940	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(371,763)	1,044,209	إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(372,196)	1,042,436	مساهمي الشركة
433	1,773	حقوق غير المسيطرين
(371,763)	1,044,209	

"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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	إحتياطيات		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
	إجباري	اختياري						
الرصيد كما في 2021/1/1	47,000,000	7,598,646	4,498,152	(1,067,843)	(5,008,733)	50,735,322	189,056	50,924,378
بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل	-	-	-	8,387	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	318,395	-	1,042,436	1,773	1,044,209
احتياطي إجباري	-	74,845	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 2021/12/31	47,000,000	7,673,491	4,498,152	(741,061)	(5,008,733)	51,777,758	190,829	51,968,587
الرصيد كما في 2020/1/1	47,000,000	7,598,646	4,498,152	(1,044,131)	(5,008,733)	51,107,518	193,604	51,301,122
حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	(4,981)	(4,981)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	(23,712)	-	(372,196)	433	(371,763)
الرصيد كما في 2020/12/31	47,000,000	7,598,646	4,498,152	(1,067,843)	(5,008,733)	50,735,322	189,056	50,924,378

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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

2020	2021	
		الأنشطة التشغيلية
(374,684)	748,398	ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(20,854)	(37,955)	أرباح بيع استثمارات عقارية
(223,070)	(464,220)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(99,082)	(842,196)	فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
3,168	(20,434)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
81,317	84,435	استهلاكات
		التغير في رأس المال العامل
2,781	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
116,112	(58,639)	أراضي وعقارات معدة للبيع
-	(30,678)	مشاريع تحت التنفيذ
5,592	8,408	شيكات برسم التحصيل
13,114	110,405	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
30,874	(51,308)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(70,277)	(51)	ضريبة دخل مدفوعة
(535,009)	(553,835)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(3,911)	155,594	استثمارات عقارية
127,584	8,698	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(27,629)	(205)	ممتلكات ومعدات
96,044	164,087	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(77,932)	(188,527)	تسهيلات إئتمانية
105,459	321,233	ذمم جهات ذات علاقة
27,527	132,706	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(411,438)	(257,042)	التغير في النقد وما في حكمه
1,881,241	1,469,803	النقد وما في حكمه في بداية السنة
1,469,803	1,212,761	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 2021

(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 15 آذار 2022، 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 اعتباراً 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
استشارات 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	%65.5	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الطلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	التلة 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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ 31 كانون الأول 2021، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2023

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 والتيقن، 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 الادارة باعادة 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 (ان 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 اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

استثمارات 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 قائمة الدخل الموحدة. 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.

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 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 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 اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

مشاريع تحت التنفيذ

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

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 الإعتراف 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 بالإعتراف 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 الإعتراف 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 إيراد 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

تحتسب 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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية

المجموع	شقق سكنية	مبنى القرية السياحية	أراضي	
				الكلفة :
32,460,070	474,746	1,037,953	30,947,371	الرصيد كما في 2021/1/1
1,465	1,340	-	125	إضافات
(120,627)	(111,861)	-	(8,766)	كلفة أراضي وشقق مبيعة
32,340,908	364,225	1,037,953	30,938,730	الرصيد كما في 2021/12/31
				الاستهلاك المتراكم:
78,802	9,605	69,197	-	الرصيد كما في 2021/1/1
60,935	9,037	51,898	-	استهلاك السنة
(2,361)	(2,361)	-	-	استيعادات استهلاك عقارات مبيعة
137,376	16,281	121,095	-	الرصيد كما في 2021/12/31
32,203,532	347,944	916,858	30,938,730	صافي القيمة الدفترية كما في 2021/12/31
				الكلفة :
32,145,692	164,279	1,037,953	30,943,460	الرصيد كما في 2020/1/1
3,911	-	-	3,911	إضافات
310,467	310,467	-	-	تحويلات من عقارات معدة للبيع
32,460,070	474,746	1,037,953	30,947,371	الرصيد كما في 2020/12/31
				الاستهلاك المتراكم:
20,015	2,716	17,299	-	الرصيد كما في 2020/1/1
58,787	6,889	51,898	-	استهلاك السنة
78,802	9,605	69,197	-	الرصيد كما في 2020/12/31
32,381,268	465,141	968,756	30,947,371	صافي القيمة الدفترية كما في 2020/12/31

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في قطعة الأرض البالغ قيمتها (1,706,813) 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 برفع دعوى ضد مجلس أمانة عمان الكبرى موضوعها المطالبة بتعويض جراء استملاك جزء من الأرض المملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار قضائي يقضي بإلزام مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (1,060,140) دينار للشركة. هذا ولم يتم تنفيذ القرار من قبل مجلس أمانة عمان الكبرى حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.
- قامت إحدى الشركات التابعة برفع دعوى على سلطة المياه خلال عام 2019 موضوعها مطالبة مالية بقيمة (54,624) دينار جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، وما زالت الدعوى منظورة لدى المحاكم.

4 . مشاريع تحت التنفيذ

كلفة أراضي:

الرصيد كما في 2021/1/1

تحويلات من أراضي وعقارات معدة للبيع

الرصيد كما في 2021/12/31

المصاريف المرسمة :

الرصيد كما في 2021/1/1

إضافات

الرصيد كما في 2021/12/31

كلفة المشاريع كما في 2021/12/31

-
500,268
500,268

-
30,678
30,678
530,946

- إن الأر ض المبينة أعلاه مسجلة بإسم شركة الاتحاد للتأجير التمويلي مقابل عقد التأجير التمويلي المبرم بين الشركة والجهة المذكورة.
- يمثل هذا البند الكلفة الفعلية كما في نهاية عام 2021 لإنشاء مشروع شقق سكنية في منطقة عبدون. إن الكلفة المتبقية لإنجاز المشروع بناءً على تقديرات إدارة الشركة تبلغ (1.2) مليون دينار تقريباً كما في 31 كانون الأول 2021، ومن المتوقع إنجازه خلال عام 2023.

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	47,091,057	9,612,976	1,597,749	868,945
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	تطوير عقاري	%50	654,447	309,852	252,617	176,150
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%38,61	1,554,216	1,511,220	-	-
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%50	6,321,690	6,253,681	187,826	48,027
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	تطوير عقاري	%25,66	5,448,083	5,438,083	-	-
			61,069,493	23,125,812	2,038,192	1,093,122

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

اسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم	الحصة من إطفاء الخسائر	الرصيد في نهاية السنة
تطوير العقارات م.ع.م *	11,262,994	352,131	118,285	-	11,733,410
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	54,060	88,075	-	30,162	172,297
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	16,598	-	-	-	16,598
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	2,568	-	-	-	2,568
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	9,992	24,014	-	-	34,006
	11,346,212	464,220	118,285	30,162	11,958,879

* يتضمن بند الاستثمار في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (7,718,962) دينار كما في نهاية عام 2021.

- إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيمة عادلة باستثناء استثمار الشركة في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة والذي بلغت قيمته العادلة (14,278,256) دينار كما في نهاية عام 2021.

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2020	2021	
1,453,093	1,646,334	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
274,197	274,495	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
1,727,290	1,920,829	

- تتضمن الموجودات المالية أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2021 ما قيمته (273,600) دينار.
- يظهر استثمار 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	
7,655,270	883,030	214,562	6,557,678	الرصيد كما في 2021/1/1
58,639	10,295	-	48,344	إضافات
(500,268)	-	-	(500,268)	تحويلات إلى مشاريع تحت التنفيذ
7,213,641	893,325	214,562	6,105,754	الرصيد كما في 2021/12/31
8,060,994	1,066,845	437,281	6,556,868	الرصيد كما في 2020/1/1
12,589	7,169	4,610	810	إضافات
(310,467)	(83,138)	(227,329)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(107,846)	(107,846)	-	-	كلفة شقق مبيعة
7,655,270	883,030	214,562	6,557,678	الرصيد كما في 2020/12/31

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2020	2021	
1,774,599	1,774,599	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
100,000	-	دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي
72,006	61,601	متفرقة
1,946,605	1,836,200	

9 . موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع

قررت إدارة الشركة خلال عام 2008 بيع ما مجموعه (6) مليون سهم من استثمارها 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

2020	2021	
1,412,176	1,061,054	ودائع لأجل لدى البنوك
50,596	150,998	حسابات جارية لدى البنوك
7,031	709	نقد وشيكات في الصندوق
1,469,803	1,212,761	

تستحق الودائع لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فوائد بنسبة 3% 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 2021 و 2020.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات 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 والاقتصادية 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 ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	رصيد التسهيلات القائم تستحق خلال عام	تستحق أكثر من عام
عقد تأجير تمويلي	دينار أردني	8%	2023 - 2025	1,100,000	-	209,060
جاري مدين	دينار أردني	8%	2022	400,000	305,686	-
قرض متناقص	دينار أردني	8%	2022 - 2024	3,025,000	100,000	2,625,000
قرض متناقص	دينار أردني	8%	2022 - 2024	905,601	200,000	505,601
					605,686	3,339,661

- تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (7,992,562) دينار كما في نهاية عام 2021.

- قامت الشركة بتسجيل قطعة أرض لصالح شركة الاتحاد للتأجير التمويلي تبلغ قيمتها الدفترية (500,268) دينار بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم مع الشركة.

14. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
375,174	339,712	أمانات مساهمين
431,373	411,076	مخصصات أخرى
201,337	220,478	ذمم دائنة
51,440	36,750	إيرادات مقبوضة مقدماً
51	24,414	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية (إيضاح رقم 19)
1,059,375	1,032,430	

15. مصاريف إدارية

2020	2021	
211,283	195,446	رواتب وأجور وملحقاتها
82,697	70,755	أتعاب مهنية واستشارات
81,000	60,600	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة وملحقاتها
30,641	30,384	رسوم حكومية واشتراكات
22,530	23,500	استهلاكات
9,587	15,977	إيجارات
4,245	2,853	مصاريف سيارات
2,487	2,994	بريد وهاتف وإنترنت
1,200	1,200	الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات
2,001	295	مصاريف الهيئات العامة
18,256	17,051	متفرقة
465,927	421,055	

16. إيرادات أخرى

2020	2021	
50,734	37,129	فوائد ودائع بنكية
57,750	82,690	إيرادات إيجارات
7,147	1,229	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
8,118	13,440	متفرقة
123,749	134,488	

17. القطاعات التشغيلية

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

2020	2021	
103,061	863,859	الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
128,700	156,221	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
2,767,296	3,823,465	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
40,036,538	39,948,119	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

18. ذمم الجهات ذات علاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة ذمم الجهات ذات العلاقة خلال عام 2021:

الرصيد القائم	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
مدین	دائن	
-	2,812,268	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	1,394,778	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	582,406	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	49,677	شركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
-	275,650	شركة تطوير العقارات م.ع.م
-	356,645	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
7,249,716	-	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
1,796	-	شركة أرتال للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
7,251,512	5,471,424	

- لم تقم الشركة بإجراء أي تعاملات مع الجهات ذات العلاقة المذكورة أعلاه خلال عام 2021.
- بلغت رواتب الإدارة التنفيذية العليا (80,098) دينار و(82,248) دينار للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2021 و 2020 على التوالي.

19. الوضع الضريبي

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

2020	2021	
96,661	51	الرصيد كما في بداية السنة
(26,384)	23,000	مصروف (وفر) ضريبة دخل سنوات سابقة
51	1,414	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
(70,277)	(51)	ضريبة الدخل المدفوعة
51	24,414	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح رقم 14)

تمثل ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

2020	2021	
(26,384)	23,000	مصروف (وفر) ضريبة دخل سنوات سابقة
48	1,346	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
3	68	ضريبة المساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
(26,333)	24,414	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2019.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2020 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام 2021 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركات التابعة لعام 2021 وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

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

2020	2021	
(348,484)	724,041	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة
44,931,310	44,931,310	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.008)	0.016	

21 . 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. 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	2021
143,933	-	-	143,933	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,758,703	-	-	1,758,703	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,646,334	274,495	-	1,920,829	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,548,970	274,495	-	3,823,465	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2020
123,499	-	-	123,499	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
916,507	-	-	916,507	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,453,093	274,197	-	1,727,290	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,493,099	274,197	-	2,767,296	

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 استخدامها 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.

ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

2021	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إنتمانية	605,686	3,339,661	3,945,347
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	7,251,512	7,251,512
أرباح مؤجلة	-	71,400	71,400
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,032,430	-	1,032,430
	1,638,116	10,662,573	12,300,689
2020	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إنتمانية	703,273	3,430,601	4,133,874
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	7,235,780	7,235,780
أرباح مؤجلة	-	71,400	71,400
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	1,059,375	-	1,059,375
	1,762,648	10,737,781	12,500,429

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 (354,897) دينار لعام 2021 مقابل (249,310) دينار لعام 2020.

23. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية 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:

2021	2020	
3,945,347	4,133,874	مجموع الديون
51,968,587	50,924,378	مجموع حقوق الملكية
%7.6	%8.1	نسبة الديون إلى حقوق الملكية