



REDV

شركة تطوير العقارات

Real Estate Development Co.

التاريخ: 2016/04/25

الرقم: 2016/ 109

السادة / بورصة عمان – المحترمين.

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية.

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : البيانات المالية المرحلية الموحدة للربع الأول 2016.

إشارة إلى الموضوع أعلاه والتزاما بتعليمات الإفصاح ، نرفق لكم وضمن الفترة التي حددها القانون البيانات المالية المرحلية الموحدة والمراجعة للشركة كما في 2016/03/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

منذرايحي

منذر ابو عوض
نائب المدير العام

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٦ نيسان ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: ٢٢٢٨
رقم الملف: ٣١٠٨٧
الجهة المختصة: ١/٦/٢٠١٦

نسخة : >

- الملف.
- هيئة الأوراق المالية.
- مركز إيداع الأوراق المالية.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١٦

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٦
- ٤ - بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
- ٨ - ١٤ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة



Grant Thornton
An instinct for growth™

المهنيون العرب

اعضاء في جرانث ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٦ ٥١٥١ ١٢٥ (٩٦٢)
فاكس : ٦ ٥١٥١ ١٢٤ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtjordan.com

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ وكلا من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريرنا حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

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

عمان في ٢١ نيسان ٢٠١٦



المهنيون العرب
Grant Thornton

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
٢٠,٨١٣,٤٣٥	٢٠,٧٩٤,٣٩٤	الموجودات
٦٠,٩٧٧	٥٦,٧٥٠	الموجودات غير المتداولة
٣,٨٤٢,٦٦٩	٣,٨٦٠,٣٦١	إستثمارات عقارية
٣,١٦٢,٨٣١	٣,٠٢٢,١٢٧	ممتلكات ومعدات
١,٣١٩,٣١١	١,٣٣٣,٧١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٣,٧٧٦,٣٦٩	١٣,٧٧٦,٣٦٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٦٧٨,٧٦٢	٣,٦٧٨,٧٦٢	إستثمارات في شركات زميلة
٤٦,٦٥٤,٣٥٤	٤٦,٥٢٢,٤٧٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
		عقارات تحت التطوير
		مجموع الموجودات غير المتداولة
١١,٥٣٦,٩٤١	١١,٥٥٨,٢٣٣	الموجودات المتداولة
١١٢,٢١٩	١٠٨,٤٨٦	عقارات جاهزة للبيع
٢٩٣,٢١٥	٢٩٣,٦٩٥	أرصدة مدينة أخرى
١,٧٣٤,٣٦٥	١,٦٧٣,٨٦٠	ذمم مدينة
٥٨٣,١٢٩	٤٩٦,٩٢١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٤,٢٥٩,٨٦٩	١٤,١٣١,١٩٥	النقد وما في حكمه
٦٠,٩١٤,٢٢٣	٦٠,٦٥٣,٦٧١	مجموع الموجودات المتداولة
		مجموع الموجودات
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	حقوق الملكية والمطلوبات
١٧٦,٤٨٤	١٧٦,٤٨٤	حقوق الملكية
(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
(١,٠٧١,٣٩٢)	(١,٠٧٧,٢١٥)	احتياطي إجباري
(٢٠,٤٢٧,٤٧٥)	(٢٠,٧٦٧,٠٥٥)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
٢٥,٤٠٧,٥٩٨	٢٥,٠٦٢,١٩٥	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٧,٥٣٤,٣٣١	٧,٤٨٢,٠٢٥	خسائر متراكمة
٣٢,٩٤١,٩٢٩	٣٢,٥٤٤,٢٢٠	مجموع حقوق مساهمي الشركة
		حقوق غير المسيطرين
		مجموع حقوق الملكية
٨,١٩٣,٢٧٥	٧,٩٠٤,١٤٨	المطلوبات غير المتداولة
١٠,٧١٥,٩٩٠	١٠,٧١٨,٢٤١	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
١٨,٩٠٩,٢٦٥	١٨,٦٢٢,٣٨٩	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢,٠١٠,٥٣٣	٢,٥٢٧,٧٧٨	المطلوبات المتداولة
٤٧٤,٣٢٥	٤٠٤,٧٢٢	تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
٢,٣٢٢,٦٠٣	٢,٣٢٢,٦٠٣	ذمم دائنة
٤,٢٥٥,٥٦٨	٤,٢٣١,٩٥٩	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩,٠٦٣,٠٢٩	٩,٤٨٧,٠٦٢	أرصدة دائنة أخرى
٢٧,٩٧٢,٢٩٤	٢٨,١٠٩,٤٥١	مجموع المطلوبات المتداولة
٦٠,٩١٤,٢٢٣	٦٠,٦٥٣,٦٧١	مجموع المطلوبات
		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
(٣٣٥,٦٧١)	(٦٠,٥٠٥)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٧٢,٩٣٠)	(١٢,٨٥٠)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١٢٧,٢٣٤)	(١١٠,٣٢٣)	مصاريف إدارية
(٦٦٤,٣٣٤)	(٢٢٨,١١٨)	مصاريف تمويل
٦٣,٠٢٨	-	صافي إيرادات المجمع التجاري
١٠,٥٠٠	-	صافي أرباح بيع أراضي
(٧٢,١٥٢)	٣٢,٣٧٧	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(١,١٩٨,٧٩٣)	(٣٧٩,٤١٩)	خسارة الفترة
		وتعود إلى
(١,٠٦٧,٣٤١)	(٣٣٩,٥٨٠)	مساهمي الشركة
(١٣١,٤٥٢)	(٣٩,٨٣٩)	حقوق غير المسيطرين
(١,١٩٨,٧٩٣)	(٣٧٩,٤١٩)	
(٠,٠١٢)	(٠,٠٠٧)	حصة مساهمي الشركة الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
(١,١٩٨,٧٩٣)	(٣٧٩,٤١٩)	خسارة الفترة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
(٥١,٤٤٨)	٢٦,٥٥٣	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(٢٣١,٨١٦)	(٤٤,٨٤٣)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>(١,٤٨٢,٠٥٧)</u>	<u>(٣٩٧,٧٠٩)</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:
(١,٢٨٣,٨٦٥)	(٣٤٥,٤٠٣)	مساهمي الشركة
(١٩٨,١٩٢)	(٥٢,٣٠٦)	حقوق غير المسيطرين
<u>(١,٤٨٢,٠٥٧)</u>	<u>(٣٩٧,٧٠٩)</u>	المجموع

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

حقوق مجموع حقوق المليكة	حقوق غير مسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر* متركة	التغير المتراكم في القيمة المعلنة للموجودات المالية	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إيجري	علاوة إصدار	رأس المال المنفوع	
٣١,٩٤١,٩٢٩	٧,٥٣٤,٣٣١	٢٥,٤٠٧,٥٩٨	(٢٠,٤٢٧,٤٧٥)	(١,٠٧١,٣٩٢)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	-	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
(٣٩٧,٧٠٩)	(٥٢٣,٠٦١)	(٢٤٥,٤٠٢)	(٣٢٩,٥٨٠)	(٥,٨٢٣)	-	-	-	-	إجمالي لأجل لتسليم الترة
٣١,٥٤٤,٢٢٠	٧,٤٨٢,٢٦٥	٢٥,٠٦٢,١٩٥	(٢٠,٧٦٧,٠٥٥)	(١,٠٧٧,٢١٥)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	-	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٦/٣/٣١
٣٤,٩٧٧,٤١٧	٦,٠٤٠,٠٦٠	٢٨,٩٣٧,٣٥٧	(١١٤,١٩٤,٨٤٠)	(١,٦٧٣,٧٢٢)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٥/١/١
(١,٤٨٢,٠٥٧)	(١٩٨,١٩٢)	(١,٢٨٣,٨٦٥)	(١,٠٦٧,٣٤١)	(٢١٦,٥٢٤)	-	-	-	-	إجمالي لأجل لتسليم الترة
٣٣,٤٩٥,٣٦٠	٥,٨٤١,٨٦٨	٢٧,٦٥٣,٤٩٢	(١١٥,٢٦٢,١٨١)	(١,٨٩٠,٢٤٧)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٥/٣/٣١

* لا تتضمن الخسائر المتركمة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ أية ارباح تقسيم تخص الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

٣٣ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "٣"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
(١,١٩٨,٧٩٣)	(٣٧٩,٤١٩)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٧٨,٥٥٥	٤,٢٢٧	خسارة الفترة
٣٣٥,٦٧١	٦٠,٥٠٥	استهلاكات
٧٢,٩٣٠	١٢,٨٥٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٧,٤٦٤	-	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
١٠٠,٨٦٢	(١٧,٦٩٢)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
		فروقات تقييم عملة
(٤٢,٦٨١)	(٤٨٠)	التغير في رأس المال العامل
١٥٣	-	ذمم مدينة
٦,٥٨١	٣,٧٣٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٩١,٩٧٠	(٢٣,٦٠٩)	أرصدة مدينة أخرى
(٤٧,٩٦٩)	(٦٩,٦٠٣)	أرصدة دائنة أخرى
(١٦,٩٧٢)	-	ذمم دائنة
١٨٩,٥٠٠	-	إيرادات مقبوضة مقدماً
(٣٠٢,٧٢٩)	(٤٠٩,٤٨٨)	عقارات جاهزة للبيع
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
٤,١٥٧	-	التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
-	(٦٩٩)	الممتلكات والمعدات
-	٩٥,٨٦١	إستثمار في شركات زميلة
-	(٢,٢٥١)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤,١٥٧	٩٢,٩١١	إستثمارات عقارية
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
(٢٥٤,٠٤١)	٢,٢٥١	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٦٩,٠٥٦	٢٢٨,١١٨	ذمم جهات ذات علاقة
(١٨٤,٩٨٥)	٢٣٠,٣٦٩	تسهيلات إئتمانية
		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل
(٤٨٣,٥٥٧)	(٨٦,٢٠٨)	التغير في النقد وما في حكمه
٩٧٤,٧٠٠	٥٨٣,١٢٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٩١,١٤٣	٤٩٦,٩٢١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها.

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٦.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.
إن جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للشركة الأم:

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	١٠٠%	١٠,٠٠٠	ايوان للإعمار ذ.م.م
استثمارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	ايوان للاستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	١٠,٠٠٠	الخلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	٨٣%	١٠,٠٠٠	دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٥٢%	١٠,٠٠٠	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٤٣%	١٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للإستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مكاتب وممتلكات أخرى	١٠-٢%
أجهزة كهربائية ومعدات	٢٠-١٠%
وسائط نقل	١٥%
أخرى	٢٠-٩%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الموحد.

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

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

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

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

تاريخ الإعراف 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.

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم 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.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص التدني في الذمم المدينة، 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 تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.
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.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

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

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٠.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٣ لدائرة ضريبة الدخل ولم يتم مراجعة سجلات الشركة من قبل الدائرة حيث تم قبوله دون مراجعة.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة حتى نهاية عام ٢٠١٥ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

٣١ آذار ٢٠١٦	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	١,٦٧٣,٨٦٠	٣,٨٦٠,٣٦١	-	٥,٥٣٤,٢٢١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١,١٩٢,٩١٢	١,٨٢٩,٢١٥	-	٣,٠٢٢,١٢٧
	٢,٨٦٦,٧٧٢	٥,٦٨٩,٥٧٦	-	٨,٥٥٦,٣٤٨
٣١ كانون الأول ٢٠١٥	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	١,٧٣٤,٣٦٥	٣,٨٤٢,٦٦٩	-	٥,٥٧٧,٠٣٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١,٢٣٣,٨٦٠	١,٩٢٨,٩٧١	-	٣,١٦٢,٨٣١
	٢,٩٦٨,٢٢٥	٥,٧٧١,٦٤٠	-	٨,٧٣٩,٨٦٥

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 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 لعمالها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتويج مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

٣١ آذار ٢٠١٦	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٢,٥٢٧,٧٧٨	٧,٩٠٤,١٤٨	١٠,٤٣١,٩٢٦
ذمم دائنة	٤٠٤,٧٢٢	-	٤٠٤,٧٢٢
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١٠,٧١٨,٢٤١	١٠,٧١٨,٢٤١
إيرادات مقبوضة مقدما	٢,٣٢٢,٦٠٣	-	٢,٣٢٢,٦٠٣
أرصدة دائنة أخرى	٤,٢٣١,٩٥٩	-	٤,٢٣١,٩٥٩
	٩,٤٨٧,٠٦٢	١٨,٦٢٢,٣٨٩	٢٨,١٠٩,٤٥١

٣١ كانون الأول ٢٠١٥	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٢,٠١٠,٥٣٣	٨,١٩٣,٢٧٥	١٠,٢٠٣,٨٠٨
ذمم دائنة	٤٧٤,٣٢٥	-	٤٧٤,٣٢٥
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١٠,٧١٥,٩٩٠	١٠,٧١٥,٩٩٠
إيرادات مقبوضة مقدما	٢,٣٢٢,٦٠٣	-	٢,٣٢٢,٦٠٣
أرصدة دائنة أخرى	٤,٢٥٥,٥٦٨	-	٤,٢٥٥,٥٦٨
	٩,٠٦٣,٠٢٩	١٨,٩٠٩,٢٦٥	٢٧,٩٧٢,٢٩٤

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٢٨٦,٦٧٧ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ مقابل ٢٩٦,٨٢٣ دينار لعام ٢٠١٥.

إدارة رأس المال

يقيم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
١٠,٤٣١,٩٢٦	١٠,٢٠٣,٨٠٨
٣٢,٥٤٤,٢٢٠	٣٢,٩٤١,٩٢٩
%٣٢	%٣١

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية