



التاريخ : 2017/1/22
الإشارة : 2017/أ/24

للإيضاح
* سوهبة عثمان
* السيد صالح
السيد عبد الله

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

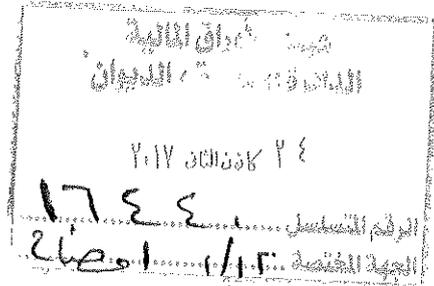
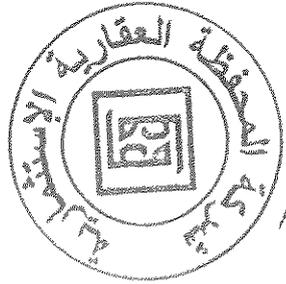
تحية طيبة وبعد ،،

استناداً لأحكام المادة (182) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997، نرفق لكم طياً نسخة من التقرير السنوي الواحد والعشرون والحسابات الختامية للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31 ، والقرص المدمج المحتوي على مادة التقرير السنوي ، وكذلك نسخة عن دعوة حضور اجتماعي الهيئة العامة العادي وغير العادي للشركة للذان سيعقدان على التوالي في تمام الثانية والثالثة من بعد ظهر يوم الاربعاء الموافق 2017/2/8 ، علماً بأن مكان الاجتماعين سيكون في مقر شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية الكائن في 33 شارع عصام العجلوني - الشميساني .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي



١/٣ اصحاح



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية م.ع.م
Real Estate & Investment Portfolio Co.

2016

التقرير السنوي الحادي والعشرون



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالعزيز
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت امين البليسي

نائب رئيس مجلس الإدارة
« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

محمد جعفر ناجي الشامي

الأعضاء

جورج اميل ابراهيم حداد

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

آمال خالد صبحي الحاج حسن

« شركة المنجد للتجارة الدولية »

قيس منجد منير سختيان

لغاية تاريخ 26/10/2016

« شركة المنجد للتجارة الدولية »

منجد منير سختيان

اعتباراً من 27/10/2016

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

كمال غريب عبد الرحيم البكري

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بإسمي ونيابه عن زملائي اعضاء مجلس الادارة يسرنا ان نرحب بكم ونشكر لكم حضوركم اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدوده ، كما يسرنا ان نعرض عليكم ملخصاً لأعمال ونشاطات الشركة خلال عام ٢٠١٦ بما في ذلك البيانات المالية الختامية المدققة كما هي بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ وذلك كما تنص عليه المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته والماده ٢٢ من النظام الاساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

يمر عام آخر والتغيرات والاحداث لا تزال تعصف في المنطقة ويزداد تأثر الاردن بها وذلك نتيجة لإغلاق المعابر الحدودية الشمالية والشرقية والتشدد على الحدود الجنوبية ، كما أن تراجع اسعار النفط في العامين الاخيرين أدى الى اضطرار دول الخليج لإتخاذ اجراءات تقشفية لمواجهة الانخفاض الكبير على ايراداتها الأمر الذي انعكس على حوالات المغتربين الاردنيين في هذه الدول ، ووضعهم في حالة من عدم الوضوح بشأن قدرتهم على الاستمرار في اعمالهم هناك مما ادى الى التخوف من عودة جماعية لأعداد كبيرة منهم . وفي الوقت الذي كان من المتوقع ان يصل إجمالي الناتج المحلي للمملكة عام ٢٠١٦ الى ٣,١٪ إلا ان الارقام الاولية تشير الى نسبة لا تتجاوز ٢٪ ، وارتفعت كذلك المديونية العامة بمبلغ ١,٣٨ مليار دينار لتصل اجمالي ارقام الدين العام الى ٢٦ مليار دينار او ما نسبته ٩٤٪ من الناتج المحلي الاجمالي .

وشهد القطاع العقاري في الاردن خلال عام ٢٠١٦ وللأسفة الثانية على التوالي تراجعاً في حجم التداول حيث انخفض بنسبة ٧٪ مقارنة مع عام ٢٠١٥ حيث بلغ حجم التداول خلال عام ٢٠١٦ ما قيمته ٧,٠٥٧ مليون دينار، وكان قطاع الشقق السكنية الاكثر تأثراً نتيجة ازدياد عدد الشقق المعروضة عن الطلب الفعلي للسوق. وقد عمدت الحكومة لمحاولة تنشيط الحركة عن طريق تخفيض رسوم نقل الملكية بنسبة ٥٠٪ إلا أنها ما لبثت بالتراجع عن قرارها بعد أقل من شهرين بحجة عدم تأثر الحركة بهذا الخصم . ومما لاشك فيه بأن القطاع العقاري شأنه كباقي القطاعات الاقتصادية يتعرض لدورات من الصعود والهبوط تتراوح في العادة ما بين ٤-٦ سنوات ، لذا فقد لمس العاملين في هذا القطاع تراجعاً بالطلب على قطع الاراضي وخاصة الاستثمارية منها ذات المساحات

الكبيرة والواقعة خارج حدود البلديات ، وكذلك فقد شهدنا حالة من الركود وضعف الطلب على الاراضي السكنية والتجارية داخل المدن و انخفاضاً على اسعار بيع الشقق السكنية والمكاتب التجارية بشكل عام .

السادة المساهمين المحترمين ،،

منذ الاشهر الاولى لشراء قطعة الارض رقم ١٩٦ حوض رقم ٦ الخرشا من اراضي عين الباشا في عام ٢٠٠٥ ،وبالبلغ مساحتها ٢٠٥ دونم قمنا وحسب الخطة المستقبلية للمشروع بمحاولة استصلاح الارض وذلك من خلال فرزها وتقسيمها الى قطع سكنية وتجارية صغيرة ، وعمل البنية التحتية اللازمة وذلك من اجل تسويقها واقامة بعض المشاريع بما يحقق مردود مادي وربحية معقولة ولكن مع الأسف فقد واجهتنا تحديات ومعوقات عديدة لأسباب متفرقة . وبناء على ذلك قمنا بمحاولة تسويق القطعة كاملة لجهات استثمارية عديدة حيث تمّ بحمد الله مؤخراً اتمام عملية بيع القطعة كاملة للسادة «مؤسسة تنمية اموال الايتام» بمبلغ اجمالي مقدارة ٨,١٠٣,٦٦٢ ثمانية ملايين ومائة وثلاثة آلاف وستمائة واثنان وستون ديناراً ، حيث حققت الشركة ربحاً اجمالياً مقدارة ٤,٧٢٢,٨٥٨ اربعة ملايين وسبعمائة واثنان وعشرون الفاً وثمانمائة وثمان وخمسون ديناراً ، وقد انعكس ذلك على ايرادات الشركة كما ورد في البيانات المالية المرفقة .

كما قامت الشركة بالاستفادة من فترة الاعفاء من الغرامات التي قد تتحقق نتيجة لعدم انجاز أية مشاريع وفقاً لقانون « بيع الاموال غير المنقولة لغير الاردنيين وللأشخاص المعنويين » حيث تمّ مبادلة القطع رقم (٢٢١،٢٢٠،٢١٩) حوض ٣ زويزا الغربي المسجلة بإسم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية لتصبح بإسم شركة المراكز للتطوير العقاري بالقطع رقم (٩٨,٩٧,٩٦,٩٥,٩٤,٩٣,٩٢) حوض ٤ الاميركاني من اراضي الماضونة المسجلة بإسم شركة المراكز للتطوير العقاري لتصبح بإسم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية . وكذلك تمّ مبادلة القطعة (١١٠٢) حوض ٤٠ جحره الشمالي من اراضي عمان المسجلة بإسم ربوة عبدون لتطوير الاراضي لتصبح بإسم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية بالقطع (٨٦٢,٨٦١) حوض ٤٠ جحره الشمالي المسجلة بإسم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية لتصبح بإسم شركة ربوة عبدون لتطوير الاراضي ، وبذلك تكون الشركة قد حصلت على مدة جديدة لغاية أيلول/٢٠٢١ للتصرف في هذه القطع وفقاً للقانون المذكور .

السادة المساهمين الكرام ،،

يسرنا إعلامكم بأن الشركة استلمت بتاريخ ٢٠١٦/١١/١ قرار محكمة التمييز الموقرة بصفتها الحقوقية في القضية رقم ٢٠١٦/٢٤٧٤ برد التمييز الذي تقدم به مدعي عام الجمارك بالإضافة لوظيفته للطعن في قرار محكمة استئناف الجمارك رقم ٢٠١٦/٤٩ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة الجمارك البدائية رقم ٢٠٠٧/٢٠٣ والقاضي (بإلغاء قرار وزير المالية بالتغريم رقم ٢٠٠٥/٢٢١/٥/٨/١٠٩ مخالفة ٥٤٥٠ تاريخ ٢٠٠٧/١/٢٣ بمبلغ ٣,٢٨٥,٦٠٠ ثلاثة ملايين ومائتان وخمسة وثمانون ألفاً وستمئة دينار) بحق كل من الشركة الاردنية للاستثمار والنقل السياحي (ألفا) وشركة المحفظة العقارية الاستثمارية (البتراء للنقل السياحي سابقاً) . وبذلك يكون القرار قد اكتسب الصفة القطعية واسقطت المطالبة بالغرامة ، وكما تعلمون فإن قراراً مماثلاً كان قدر صدر في قضية التحصيل بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧ وعليه فإنه ولله الحمد يكون القرارين قد اكتسبا الدرجة القطعية.

وفي الختام ،، اكرر الشكر للسادة المساهمين المحترمين على حضورهم ومشاركتهم في هذا الاجتماع ، داعين المولى عز وجل ان يحفظ الاردن ويجعل لقاءتنا القادمة مقرونة بمزيد من النجاح والتقدم بإذن الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الحادي والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٦ ، وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات المعدل رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ كما نورد لكم البيانات اللازمة تطبيقاً لأحكام المادة ٤ من تعليمات الإفصاح رقم ١٢ الصادرة عن هيئة الأوراق المالية:

أولاً: نشاط الشركة :

أ. استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والمساهمة والتأسيس في الشركات ، وفي الاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها واعدادها لإقامة المشاريع التجارية والصناعية والإسكانية والزراعية والسياحية ، وتأجيرها أو استئجارها وبيعها ورهنها ، وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية الأساسية المتعلقة بمشاريعها .

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها اثنين ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.

ج. بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة مبلغ ٤٩,٤١٠ دينار .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تملكه الشركة والمكون من أربعة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ولا يوجد أية فروع أخرى لها ، ويبلغ عدد الموظفين فيها موظف واحد .

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات حيث تمتلك ١٢ قطعة ارض حوض ٤٠/٤ جرة الشمالي من أراضي عمان وبمساحة

اجمالية مقدارها ٩,٤٦٣ دونم ، ويقع المقر الرئيسي - الشميساني - شارع عصام العجلوني، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عصام العجلوني ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا تمتلك الشركة حالياً أية اراضي او عقارات .

شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عصام العجلوني، وتمتلك الشركة قطع الأراضي (٢٢١,٢٢٠,٢١٩) حوض ٣ زويزا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها ٣٠,١٤٤ دونم وكذلك القطع (٩١ و ٩٩ - ١٠٨) حوض ٤ الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها ١٢٥,٦٠٢ دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلها باسمها مباشرة، حسب الجدول المبين أدناه:

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة (م ^٢)	الموقع
١١٠٢	٤٠/جحة الشمالي	٩٦٦	أراضي عمان
٩٢	٤/الاميركاني	١١,١٣٦	اراضي شرق عمان
٩٣	٤/الاميركاني	١١,١٧٦	اراضي شرق عمان
٩٤	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٥	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٦	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٧	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٨	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
١٧٥	٢/حوض الكراجات	٦,٩٨٦	أراضي العقبة

ثالثاً:

نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

محمد بهجت أمين البليسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١١/٢٩ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال ١٩٧٦ .

الخبرات العملية :

- موظف مبيعات في شركة الجرافات الأردنية (كاتربلر) ١٩٧٦-١٩٧٧ .
- عضو هيئة مديرين/ مدير عام شركة فورم للأثاث ١٩٧٧-١٩٨٢ .
- رئيس هيئة مديرين / مدير عام الشركة العربية للاستثمارات المالية ١٩٨٢-١٩٨٦ .
- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- عضو مجلس إدارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة جمعية رجال الاعمال الاردنيين .
- نقيب شركات الخدمات المالية.

شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية (نائب رئيس مجلس الإدارة) :

ويمثلها السيد محمد جعفر ناجي الشامي

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٥/٢٣ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٩ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م .
- عضو هيئة مديرين للشركة الاردنية للبلمره والكيماويات .

جورج إميل إبراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٤٥/١١/١٦ .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس هندسة ميكانيكية ١٩٧٠ .

الخبرات العملية :

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.
- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ ١٩٧٢-١٩٩٨ .
- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولوازمها .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافورة .

مهند محمد عبد المهدي خليفة (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١/١ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية ١٩٧٧ .

الخبرات العملية :

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشبيهي ١٩٧٧ .
- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة، مساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية ١٩٧٩ .
- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا ١٩٧٩-١٩٨٦ .
- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م.
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام ١٩٨٨ .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

شركة المنجد الدولية للتجارة العامة (عضو مجلس الإدارة) :

ويمثلها السيد قيس منجد سختيان لغاية تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٦

تاريخ العضوية : ٢٥/٢/٢٠١٥ .

تاريخ الميلاد : ٢١/١٢/١٩٧٣ .

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٩٧ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة في مجموعة منير سختيان الدولية .
- مدير عام شركة المنجد الدولية للتجارة العامة .
- مدير عام شركة المنجد لانظمة المياه .
- مدير تطوير الاعمال في الشركة المتحدة للادوية .

شركة المنجد الدولية للتجارة العامة (عضو مجلس الإدارة)

ويمثلها السيد منجد منير رضا سختيان من تاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٦

تاريخ العضوية : ٢٧/١٠/٢٠١٦

تاريخ الميلاد : ٥/١٢/١٩٤٧

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٠ .

الخبرات العملية :

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الادوية .
- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة شركة سختيان للالكترونيات .
- نائب رئيس مجلس ادارة واحد مالكي مجموعة منير سختيان الدولية .
- رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م
- رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م
- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م
- عضو مجلس ادارة جمعية اصدقاء العقبة .
- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.

آمال خالد صبحي الحاج حسن (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٧/٣١ .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .

شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس ادارة) :

ويمثلها السيد كمال غريب البكري

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٦٧/٦/٧ .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس حقوق - ١٩٩١ .

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان .

- عضو مجلس إدارة شركة زارا .

- رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية (جت) م.ع.م.

- عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية م.ع.م.

- نائب رئيس مجلس ادارة جمعية البنوك الاردنية .

- عضو مجلس ادارة مجلس المدفوعات الوطني .

اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم :

- المدير العام: شاغر .
- رئيس قسم الحسابات : شاغر .

رابعاً:

كبار المساهمين في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية والذي يملكون ٥ % فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ ومقارنته بالعام ٢٠١٥ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٢٠١٥/١٢/٣١	النسبة %	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٤,٢٤٩,٨٣٢	٤٢,٤٩	٤,٢٥٠,٣٣٢	٤٢,٥٠
منجد منير رضا سختيان	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٣٧	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٧٥
اياذ محمد خليفه خليفه	٦٩٥,٠٨١	٦,٩٥	٨٠٦,١٦٩	٨,٠٦

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

يشهد سوق العقار حركة نمو بطيئة يرافقتها استقرار نسبي لاسعار الاراضي ، الا ان الشركة تمتلك قطع اراضي في مواقع مميزه وقريبة من التجمعات السكنية والمدن ، وتمتاز موجودات الشركة بأن معظمها يتركز في استثمارات عقارية على عكس الشركات المنافسة التي تعاني من استكمال وتسويق المباني والمشاريع العقارية .

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً .

لا تعتمد الشركة على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠ % فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

سابعاً: الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة

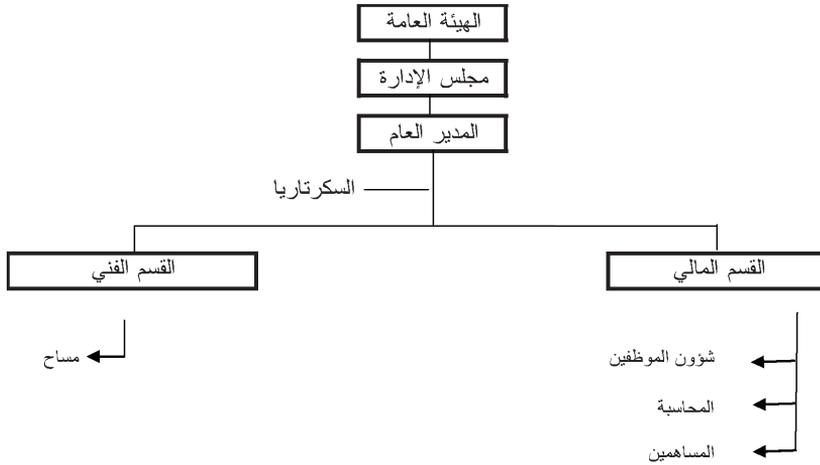
- لا يوجد حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على الشركة او قدرتها التنافسية

- لا يوجد قرارات صادرة عن الحكومة أو منظمات دولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التدريب لهم.

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب. عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٦ ما مجموعه (٢) و مؤهلاتهم العلمية كما يلي:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
١	بكالوريوس
١	ما دون الثانوية
٢	المجموع

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:
لم تقم الشركة باجراء اي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية .

عاشرا: المخاطر التي من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

لا يوجد اية مخاطر من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦ .

- حصلت الشركة على قرار قطعي من محكمة التمييز الموقرة بصفتها الحقوقيه برد التمييز الذي تقدم به مدعي عام الجمارك بخصوص قرار التغريم بمبلغ ٣,٢٨٥,٦٠٠ دينار ، وتم استرداد الكفالة التي كانت مقدمة بقيمة ٨٢١,٤٠٠ دينار .

- قامت الشركة بتسويق قطعة الارض رقم ١٩٦ حوض رقم ٦ الخرشا من اراضي عين الباشا مما نتج عنه والله الحمد بيع القطعة كاملةً مما انعكس ذلك ايجابياً على ايرادات الشركة .

- حرصت الشركة على الاستفادة من فترة الاعفاء على الغرامات التي تحققت وفقاً لقانون بيع الاموال غير المنقولة لغير الاردنيين وللأشخاص المعنويين حيث تم العمل على مبادلة عدة قطع من اراضي الشركة .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٦

لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٦ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للارباح والارباح المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين
واسعار الاوراق المالية

٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	البيان
١٤,٤٠٧,٧٩٦	١٠,٤٥١,٧٤٦	١٠,٤٣٣,٧٨٦	٨,٧٦٢,٣١٥	٨,٦٨٧,٦١٠	صافي حقوق المساهمين
٣,٩٢٧,٦٩٣	٥٠,٧٣٨	١,٦٤١,٩٦٨	٣٧,٢٠٥	٤٤,٦٩٧	ارباح (خسائر) الفترة
*	ارباح موزعة
١,٥٢	٠,٨٠	٠,٩٣	٠,٥٣	٠,٥٨	سعر اغلاق السهم

* قام مجلس الإدارة بالتوصية للهيئة العامة بتوزيع ٣٥٪ كأرباح نقدية على المساهمين بتاريخ انعقاد الهيئة العامة.

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية ٢٠١٦

٢٠١٦	٢٠١٥	البيان
١,٤٤	١,٠٤	القيمة الدفترية للسهم
٠,٣٩	٠,٠٠٥	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
٧,١٠	١,٠٢	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
٩٧,٣	٨٦	النقد للموجودات المتداولة %
٨٥١	٨٢٢	النقد للمطلوبات المتداولة %
٢٥,٥	٠,٤٨	العائد على الموجودات %
٢٧,٢	٠,٤٨	العائد على حقوق المساهمين %

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك اي توسعات او مشروعات جديدة و
الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة و توقعات مجلس الادارة لنتائج الاعمال .

تعمل ادارة الشركة جاهدةً وعلى جميع الاصعدة على تحقيق اعلى النتائج من خلال تسويق قطع
الاراضي والحصول على الفرصة الافضل .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١٦/١٢/٣١ مبلغا وقدره ٥,٠٠٠ دينار بالإضافة
لضريبة المبيعات.

سابع عشر:

أ. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة اقربائهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الاسهم ٢٠١٥/١٢/٣١
١	السيد محمد بهجت امين البليسي	الاردنية	رئيس المجلس	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
	زوجة : آمال خالد الحاج حسن	الاردنية	عضو مجلس ادارة	٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٣٣
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد (محمد جعفر ناجي الشامي) ويمثلها السيد كمال غريب البكري	الاردنية الاردنيه الاردنيه	نائب رئيس المجلس / عضو	٤,٢٥٠,٣٣٢	٤,٢٤٩,٨٣٢
				-	-
				-	-
٣	السيد جورج اميل ابراهيم حداد	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
	زوجة : شيرين ابراهيم سليم مسيس	الاردنية	-	-	-
٤	السيد مهند محمد عبدالمهدي خليفه	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٩٢,٦٦٦	١٩٢,٦٦٦
	زوجة : سمر خالد صبحي الحاج حسن	الاردنيه	-	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٥	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ويمثلها السيد قيس منجد منير سختيان لغاية ٢٠١٦/١٠/٢٦ ويمثلها السيد منجد منير سختيان من تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٧	الاردنية	عضو مجلس ادارة	٢١,٦٤١	٢١,٦٤١
				-	-
				١,٣٣٧,٥١٧	١,٣٣٧,٥١٧

- ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقربائهم :
- لا يمتلك اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية او اقاربهم اسهم في الشركة.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة او من قبل اشخاص الادارة العليا واي من اقربائهم .

ثامن عشر:

- أ. المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء مجلس.
- يتقاضى اعضاء مجلس الادارة بدل تنقلات حسب نظام الانتقال المعمول به .
- استحق اعضاء مجلس الادارة مكافئات بقيمة ٥٠٠٠ دينار لكل منهم حسب أحكام المادة ١٦٢/أ من قانون الشركات .

- ب . المزايا و المكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا:
- لا يتقاضى اشخاص الادارة التنفيذية العليا اية رواتب او نفقات او بدل تنقلات او مكافآت .

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦ .

- قامت الشركة بالتبرع لجمعية الثقافة الاسلامية / صندوق مساعدة الطلبة مبلغ ١٥٠٠ الف وخمسمائة دينار .

عشرون:العقود أوالمشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام او اي موظف في الشركة أو اقربائهم .

تم التعاقد مع شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بمبلغ ١٠,٠٠٠ دينار مقابل استضافة مكاتب الشركة في مبناها.

واحد وعشرون : مساهمة الشركة في حماية البيئة :

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي .

التزام الشركة بنود دليل الحوكمة المقر من قبل هيئة الاوراق المالية:

- تم اقرار دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والواجب تطبيقه اعتباراً من ٢٠٠٩/١/١ حيث ان الدليل المشار اليه يتضمن قواعد إلزامية حكماً مستندة الى نصوص قانونية ملزمة ، واخرى قواعد ارشادية ينبغي الالتزام بها وفق اسلوب الالتزام او تفسير عدم الالتزام ، علماً بأن الشركة تلتزم بكافة القواعد الإلزامية والارشادية الواردة في الدليل باستثناء القواعد الارشادية التالية :
- يتم توجيه الدعوات لاجتماع الهيئة العامة للشركة قبل ١٤ يوماً من التاريخ المقرر للاجتماع ، ويتم ارفاق جدول الاعمال وتقرير مجلس الادارة والميزانية السنوية والحسابات الختامية وتقرير مدقق الحسابات والبيانات الايضاحية ، وفقاً لاحكام قانون الشركات.
- لا تتم مراجعة النظام الداخلي الخاص بمجلس الادارة بشكل سنوي ، حيث يتم مراجعته عند الحاجة الى ذلك .
- لا يتم توجيه الدعوه للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم وذلك نظراً لعدم توفر البريد الالكتروني لعدد كبير من المساهمين .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة في قانون الشركات لطلب اجتماع هيئة عامة غير عادي للمطالبة بإقالة مجلس الادارة او اي عضو فيه ، ولطلب اجراء تدقيق على عمل الشركة .
- تتولى لجنة التدقيق المهام في الرقابة و مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- قام مجلس الادارة بعقد سبعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٦ .

* يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الادارة



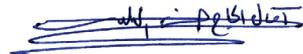
محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة



محمد جعفر الشامي

عضو



آمال صبحي الحاج حسن

عضو



كمال غريب البكري

مهند محمد خليفة



عضو

عضو



منجد منير اسختيان

جورج اميل حداد



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٦ .

رئيس مجلس الإدارة



محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات



حسن محمد موسى

السادة المساهمين الكرام

وفي الختام إذ أتقدم منكم جميعا باسمي واسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة بعميق الشكر والتقدير لحضوركم الكريم ودعمكم لنا، ويتقدم مجلس الإدارة بالتوصيات التالية حسب ورودها في جدول الأعمال الذي أرسل إليكم:

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق عن السنة المنتهية في ٢٠١٥/١٢/٣١.
٢. مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
٣. تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
٤. مناقشة الميزانية العمومية الموحدة وحساب الأرباح والخسائر الموحد عن السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ والمصادق عليها.
٥. الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح على المساهمين بنسبة ٣٥٪ من القيمة الاسمية للسهم.
٦. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية ٢٠١٦ بحدود احكام القانون.
٧. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية القادمة وتحديد اتعابهم .
٨. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ .

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المجموعة المهنية العربية

(أعضاء في مجموعة RSM الدولية)





RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O. BOX 963699
Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق قرار تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

فقرة توكيدية

استلمت الشركة بتاريخ ٤ نيسان ٢٠٠٧ كتاب من دائرة الجمارك الأردنية يتضمن قرار بتثبيت تغريم المجموعة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي / ألفا بمبلغ ٦٠٠ ٢٨٥ دينار بخصوص حافلات المجموعة التي تم بيعها للشركة المذكورة، كما استلمت المجموعة قرار تحصيل بخص المجموعة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي / ألفا بمبلغ ٧٨٠ ١٩٤ دينار، هذا وقد قامت المجموعة بالاعتراض لدى الجهات المختصة ولم يتم التوصل إلى تسوية مع دائرة الجمارك مما استدعى قيام الشركتين برفع دعاوى لدى محكمة الجمارك البدائية للمطالبة برد قرار التحصيل والتغريم، حيث صدر قرار من محكمة الجمارك البدائية بإلغاء قرار التحصيل والتغريم وصُنق استئنافاً وتمييزاً واكتسب القرار الدرجة القطعية.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الأهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

- استثمارات عقارية

حسب معايير التقارير المالية الدولية، يتعين على المجموعة التحقق من عدم وجود تدني في قيمة الاستثمارات العقارية سنوياً، والتحقق من عدم وجود تدني ذو أهمية بالغة لعملية تدقيق القوائم المالية الموحدة، وذلك لأن رصيد الاستثمارات العقارية كان مادياً حيث بلغ ٨٦٩ ٨٣٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ كما هو وارد في الإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة المرفقة، بالإضافة إلى أن عملية التحقق بالغة الأهمية تعتمد على أحكام إدارية ذاتية وتقوم على افتراضات قد تتأثر حسب ظروف السوق الاقتصادية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها قياس قيمة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من خلال متوسط تقييم مقيمين عقارين معتمدين للتحقق من عدم وجود انخفاض في القيمة، كذلك مراعاة إفضاحات المجموعة في القوائم المالية الموحدة المرفقة بالخصوص.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقديرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنتشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا إلى استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقلة في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقتنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية
نسيم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ١٢ كانون الثاني ٢٠١٧



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
٢ ٣٩٢	١ ٨٤٩	٣	ممتلكات ومعدات
٧ ٩٨٧ ١٢٨	٤ ٨٩٩ ٨٣٥	٤	استثمارات عقارية
١ ٥٤٥ ١٤٣	١ ٥٧٣ ٥٠٠	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٩ ٥٣٤ ٦٦٣	٦ ٤٧٥ ١٨٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٥٥ ٤٥٢	١٤١ ٤٨٥	٦	أرصدة مدينة أخرى
٠٠٠	١٢ ٤٦٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٨٨ ٩٠٢	٨٤ ٩٧٨	٧	ذمم مدينة
٨٧٩ ٧٤٩	٨ ٧١٧ ٠٩٩	٨	أرصدة لدى البنوك
١ ٠٢٤ ١٠٣	٨ ٩٥٦ ٠٢٢		مجموع الموجودات المتداولة
١٠ ٥٥٨ ٧٦٦	١٥ ٤٣١ ٢٠٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		٩	حقوق الملكية
١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة الإصدار
٧٢٤ ٥٢٦	٧٣٣ ٩٢٦		احتياطي إجباري
(٨١٢ ٢٠٤)	(٦١١ ٣٤٥)		احتياطي القيمة العادلة
٥٠٢ ٩٥٩	٤ ٢٤٨ ٧٥٠		أرباح مدورة
١٠ ٤٥١ ٧٤٦	١٤ ٤٠٧ ٧٩٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
		١٠	مطلوبات متداولة
١٨ ٥٢٥	٩٦٢ ٧٧٩		مخصص ضريبة الدخل
٣٩ ٧٠١	٣٥ ٣٤٠		أرصدة دائنة أخرى
٤٢ ١١٤	٢٣ ٥٥٠		إيرادات إيجار غير متحققة
٦ ٦٨٠	١ ٧٤١		ذمم دائنة
١٠٧ ٠٢٠	١ ٠٢٣ ٤١٠		مجموع المطلوبات المتداولة
١٠ ٥٥٨ ٧٦٦	١٥ ٤٣١ ٢٠٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
دينار	دينار		
٠٠٠	٨١٠٣٦٦٢		إيراد بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	(٣٣٨٠٨٠٤)		كلفة بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	٤٧٢٢٨٥٨		مجمّل الربح
٥٦٣١٦	١٥١٠٢٩		إيرادات فوائد بنكية
٠٠٠	٨٠٥٠٠		إيرادات توزيعات أسهم
١٤٠١٣٣	٧١١١٨	١١	إيرادات تشغيلية بالصافي
(١٠٨٢٤٠)	(١٢٥٨٨٣)	١٢	مصاريف إدارية
٠٠٠	(٣٥٠٠٠)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١١١٥٢)	(١٥١)	١٣	مصاريف بنكية
٠٠٠	(٥٠٩٢)	١٤	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
٣٥٨٧	٤٠٢٨٦	١٥	إيرادات أخرى
٨٠٦٤٤	٤٨٩٩٦٦٥		ربح السنة قبل الضريبة
(١٣٤٣١)	(٩٧١٩٧٢)	١٠	مخصص ضريبة الدخل
(١٦٤٧٥)	٠٠٠		استدراك ضرائب سنوات سابقة
٥٠٧٣٨	٣٩٢٧٦٩٣		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الأخر
(٤٢٧٧٨)	٢٨٣٥٧		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٧٩٦٠	٣٩٥٦٠٥٠		الربح والدخل الشامل للسنة
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
دينار ٠,٠٠٥	دينار ٠,٣٩٣	١٦	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحوذة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

المجموع	أرباح موزرة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اجبري	علاوة الإصدار	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٠ ٤٤٣ ٧٨٦	٤٥٢ ٢٢١	(٧٦٩ ٤٣٦)	٧٢٤ ٥٢٦	٣٦ ٤٢٥	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠
٧ ٩٦٠	٥٠ ٧٣٨	(٤٢ ٧٧٨)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
١٠ ٤٥١ ٧٤٦	٥٠٢ ٩٥٩	(٨١٢ ٢٠٤)	٧٢٤ ٥٢٦	٣٦ ٤٢٥	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠
٠٠٠	(١٨١ ٩٠٢)	١٧٢ ٥٠٢	٩ ٤٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٣ ٩٥٦ ٠٥٠	٣ ٩٢٧ ٦٩٣	٢٨ ٣٥٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
١ ٤٤٠ ٧ ٧٩٦	٤ ٢٤٨ ٧٥٠	(٦١١ ٣٤٥)	٧٣٣ ٩٢٦	٣٦ ٤٢٥	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
الربح والدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
تحويلات
الربح والدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقتضى ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح العائدة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرتقبة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
دينار	دينار		
٨٠ ٦٤٤	٤ ٨٩٩ ٦٦٥		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٤ ٥٣٨	١٤ ٩٨٧	٤,٣	استهلاكات
٠٠٠	(٤ ٧٢٨ ٥٤٦)		أرباح بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	٥ ٠٩٢		خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٥٦ ٣١٦)	(١٥١ ٠٢٩)		إيرادات فوائد بنكية
٠٠٠	(٨٠ ٥٠٠)		إيرادات توزيعات أسهم
٠٠٠	٣٥ ٠٠٠		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١٦ ٤٧٥)	٠٠٠		استدراك ضرائب سنوات سابقة
			التغير في الموجودات والمطلوبات
٥٣ ٣٧٠	٤٢ ٠٢٨		أرصدة مدينة أخرى
(٦١ ٩٦٩)	٣ ٩٢٤		ذمم مدينة
٠٠٠	(١٧ ٥٥٢)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٥١ ٥٣١)	(٢٧ ٧١٨)	١٠	مخصص ضريبة الدخل
(٢ ٤٠٠)	(٣٩ ٣٦١)		أرصدة دائنة أخرى
(٣٤ ٠٠٠)	(١٨ ٥٦٤)		إيرادات إيجار غير متحققة
٥ ٧٥٥	(٤ ٩٣٩)		ذمم دائنة
(٢٦٨ ٣٨٤)	(٦٧ ٥١٣)		صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات التشغيل
			الأنشطة الاستثمارية
(٢ ٣٢٠)	٠٠٠		شراء ممتلكات ومعدات
٥٦ ٣١٦	٢٢ ٩٦٨		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٠٠٠	٨٠ ٥٠٠		إيرادات توزيعات أسهم مقبوضة
٠٠٠	٧ ٨٥٠ ٨٠٥		صافي المتحصل من بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	(٤٩ ٤١٠)		استثمارات عقارية
(١ ١٠٣ ٨٥٠)	٠٠٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
(١ ٠٤٩ ٨٥٤)	٧ ٩٠٤ ٨٦٣		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) عمليات الاستثمار
(١ ٣١٨ ٢٣٨)	٧ ٨٣٧ ٣٥٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢ ١٩٧ ٩٨٧	٨٧٩ ٧٤٩	٨	النقد وما في حكمه بداية السنة
٨٧٩ ٧٤٩	٨ ٧١٧ ٠٩٩	٨	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأسمال قدره ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون دينار، قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٥ تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الاستثمارية.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ آب ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ليصبح ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.

من أهم غايات الشركة إقامة وإدارة وتملك واستثمار الفنادق والمنجعات السياحية والاستثمار في الاراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار اموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ كانون الثاني ٢٠١٧ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المتبنقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٣ أ).

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 والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة 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 إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل 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 الشامل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل المجموعة في حقوق ملكية الشركة التابعة.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

نسبة الملكية	رأس المال دينار	
%١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
%١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة المراكز للتطوير العقاري
%١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي
%١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيس للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاع عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات على صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	
٩ - ٢٠	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة كهربائية
٢٠	أجهزة حاسوب

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهز للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها ونسبة سنوية ٢%.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتفاء عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بأشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديث تمهيداً لبيعها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاك الاحتفاظ بها كموتفرة للبيع أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وليست للمتاجرة.

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشط بالقيمة العادلة.

تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحدد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة.

ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحة منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

هو النقد والأرصدة النقدية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر، ويتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المصرفية التي تستحق خلا مدة ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل أرصدة البنوك الدائنة.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحدد خسارة التدني.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، وبذا إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأي مخاطر أو منافع متوقعة عن تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانوني الملازمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم احتساب إيراد الإجراءات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، وبعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد الإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٣ ٨٥٢	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	١١ ٥٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٢٣ ٨٥٢	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	١١ ٥٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
الاستهلاك المتراكم				
٢١ ٤٦٠	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	٩ ١١٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٥٤٣	٠٠٠	٠٠٠	٥٤٣	استهلاك السنة
٢٢ ٠٠٣	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	٩ ٦٥٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
القيمة الدفترية				
٢ ٣٩٢	٠٠٠	٠٠٠	٢ ٣٩٢	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
١ ٨٤٩	٠٠٠	٠٠٠	١ ٨٤٩	٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٤) استثمارات عقارية	
٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار
٧ ٤٢٤ ٠٣٢	٤ ٣٠١ ٧٧٣
٧٩٧ ٧٧٧	٨٤٧ ١٨٧
٨ ٢٢١ ٨٠٩	٥ ١٤٨ ٩٦٠
(٢٣٤ ٦٨١)	(٢٤٩ ١٢٥)
٧ ٩٨٧ ١٢٨	٤ ٨٩٩ ٨٣٥
أراضي	
مبنى	
مجموع استهلاك المبنى	

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	
٢٢٠ ٥٦٦	٢٣٤ ٦٨١	رصيد بداية السنة
١٤ ١١٥	١٤ ٤٤٤	استهلاك السنة
٢٣٤ ٦٨١	٢٤٩ ١٢٥	رصيد نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ من خلال تقرير فني من مقيمين عقاريين معتمدين ومستقلين، حيث بلغ متوسط القيمة العادلة لها ٨ ٧٦٣ ١٨٩ دينار (٢٠١٥: ١٣ ٧٨٢ ٩١٠ دينار).

٥) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
١ ٥٤٥ ١٤٣	١ ٥٧٣ ٥٠٠	

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(٦) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
...	١٢٨.٠٦١	فوائد مستحقة القبض
٧.١٦٦	٨.٣١٤	أمانات ضريبة دخل
٤.٣٧٠	٤.٣٧٠	تأمينات مستردة
١.٣٥١	٧٤٠	مصاريف مدفوعة مقدما
٤٢.٥٦٥	...	تأمينات كفالات
<u>٥٥.٤٥٢</u>	<u>١٤١.٤٨٥</u>	

(٧) ذمم مدينة

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١٥٧.٣٥٨	١٥٣.٣٣٤	ذمم عقود إيجار
(٦٨.٣٥٦)	(٦٨.٣٥٦)	مخصص ذمم مشترك في تحصيلها
<u>٨٨.٩٠٢</u>	<u>٨٤.٩٧٨</u>	

(٨) أرصدة لدى البنوك

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٨٠٠.٠٠٠	٨.٦٨٠.٨٠٠	حسابات وديعة
٧٩.٧٤٩	٣٦.٢٩٩	حسابات جارية
<u>٨٧٩.٧٤٩</u>	<u>٨.٧١٧.٠٩٩</u>	

(٩) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم. أوصى مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ كانون الثاني ٢٠١٧ تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٤.٠٠٠.٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦.٠٠٠.٠٠٠ دينار، وهذا خاضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣٦.٤٦٥ دينار ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الإسمية.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ربع رأسمال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

أرباح مقترحة توزيعها

أوصى مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ كانون الثاني ٢٠١٧ توزيع ما نسبته (٣٥%) من رأس المال نقداً على المساهمين أي ما يعادل ٣.٥٠٠.٠٠٠ دينار، وهذا خاضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٠ مخصص ضريبة الدخل

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤، ٢٠١٣، ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠، ٢٠٠٩.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨، ٢٠٠٧ وقد قامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة وقد صدر بها قرار بفرض ضريبة دخل بقيمة ٨٧.٢٦ دينار، ١٨.٢٥٢ دينار على التوالي، وقد صدر قرار من محكمة البداية الضريبية بشطب الضريبة ومنع المطالبة بأي جزء منها، وصدر بشأنها قرار من محكمة الاستئناف والذي أيد قرار محكمة البداية من حيث النتيجة، وهي منظورة لدى محكمة التمييز.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦.

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

شركة المراكز للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

شركة ريوه عيودون لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	
٢٥٦ ٦٢٥	١٨ ٥٢٥	رصيد بداية السنة
٢٧ ٤١٥	٩٧١ ٩٧٢	ضريبة الدخل المستحقة
(٢٥١ ٥٣١)	٠٠٠	ضريبة دخل مدفوعة سنوات سابقة
(١٣ ٩٨٤)	(٢٧ ٧١٨)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
١٨ ٥٢٥	٩٦٢ ٧٧٩	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	
٨٠ ٦٤٤	٤ ٨٩٩ ٦٦٥	الربح المحاسبي
(١٣ ٤٨٩)	(٨٠ ٥٠٠)	أرباح غير خاضعة للضريبة
٠٠٠	٤٠ ٦٩٥	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
٦٧ ١٥٥	٤ ٨٥٩ ٨٦٠	الربح الضريبي

(١) إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	
١٨٠ ٥٠٠	٩٤ ٢٦٤	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
١٤ ١١٥	١٤ ٤٤٤	استهلاكات
٢١ ٣٢٦	٤ ٩٧١	رسوم ورخص
١ ٥٤٠	١ ٨٠٣	صيانة
١ ٢٨٢	١ ٠٤٣	كهرباء ومياه
٥٥٠	٥٥٠	تأمين
٢٨٩	٣٣٥	أخرى
١ ٢٦٥	٠٠٠	رواتب وأجور
٤٠ ٣٦٧	٢٣ ١٤٦	
١٤٠ ١٣٣	٧١ ١١٨	

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(١٢) مصاريف إدارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٣٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠	أتعاب حمامة وقضايا
٢٤ ٣٧٦	٣٤ ٥٠٨	رسوم ورخص
١٦ ٨٠٠	١٦ ٨٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥.٠٠٠	١٠.٠٠٠	أتعاب إدارية
٨ ١٠٢	٩ ٧٨٩	رواتب وأجور
١١ ٩٤٨	٩ ٢٣٨	أتعاب مهنية
...	١ ٥٠٠	تبرعات
١ ١٧٧	١ ٠٨٨	اجتماع الهيئة العامة
١ ٣٥٢	٩٩٦	أخرى
٧٧٤	٩٢٣	صيانة
٤٢٣	٥٤٣	استهلاكات
٤٨٨	٣٢٩	بريد وهاتف
٧ ٨٠٠	١٦٩	كهرباء ومياه
١٠٨ ٢٤٠	١٢٥ ٨٨٣	

(١٣) مصاريف التمويل

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١٢٧	١٥١	فوائد وعمولات
١١ ٠٢٥	...	كفالات بنكية
١١ ١٥٢	١٥١	

(١٤) خسائر موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
...	٤ ٣٩٢	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
...	٧٠٠	خسائر بيع متحققة
...	٥ ٠٩٢	

(١٥) إيرادات أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
...	٣٨ ٦١١	مخصص انتفت الحاجة إليه
٣ ٥٨٧	١ ٦٧٥	أخرى
٣ ٥٨٧	٤٠ ٢٨٦	

(١٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٥٠ ٧٣٨	٣ ٩٢٧ ٦٩٣	ربح السنة
١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
١٠.٠٠٠.٠٠٠	٠٠,٣٩٣	

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١٧) التزامات محتملة

هناك دعوتين مقيمتين من مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي / ألفا ضد مدعي عام الجمارك الأردنية وسجلت الدعوى الثانية تحت الرقم ٢٠٤ / ٢٠٠٧ وموضوعها الاعتراض على قرار التحصيل رقم ١٠٩ / ٨ / ٤ / ٢٢١ / ٢٠٠٥ / مخالفة ٦٢٣٤ بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٧ بمطالبة مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي ألفا برسوم جمركية وضريبة مبيعات مقدارها ٧٨٠ ١٩٤ ٢ دينار، وقد صدر قرار من محكمة الجمارك البدائية بإلغاء قرار التحصيل وصُدِّق استئنافاً وتمييزاً واكتسب القرار الدرجة القطعية.

وسجلت القضية الأولى تحت الرقم ٢٠٣ / ٢٠٠٧ وموضوعها الاعتراض على قرار معالي وزير المالية المتضمن تثبيت قرار الترخيم رقم ١٠٩ / ٨ / ٥ / ٢٢١ / ٢٠٠٥ / مخالفة ٦٩٧٥٤ بتاريخ ١٣ تشرين الأول ٢٠٠٥ بمطالبة مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي / ألفا بغرامات مقدارها ٦٠٠ ٢٨٥ ٣ دينار، استلمت المجموعة قرار محظمة التمييز برد التمييز الذي تقدم به مدعي عام الجمارك في قرار محكمة الإستئناف والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة الجمارك البدائية بإلغاء قرار وزير المالية بالتخريم واكتسب القرار الدرجة القطعية.

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات قد تطرأ لتمثل بالآتي:

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٨٢١ ٤٠٠	٠٠٠

* كفالات بنكية

* إن هذه الكفالات البنكية مرتبطة بالدعوى المقامة من المجموعة والمذكورة أعلاه.

١٨) مستويات القيمة العادلة

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رصده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
دينار	دينار	دينار	دينار
١ ٥٨٥ ٩٦٠	٠٠٠	٠٠٠	١ ٥٨٥ ٩٦٠
١ ٥٤٥ ١٤٣	٠٠٠	٠٠٠	١ ٥٤٥ ١٤٣

٢٠١٦

موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠١٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١٩ معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والشركاء الرئيسيين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
دينار	دينار	أتعاب إدارية	
٥.٠٠٠	١٠.٠٠٠		

٢٠ إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك ودمم عقود الإيجار.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

٢١ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من أرصدة لدى البنوك والذمم المدينة، وبعض الأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وإيرادات إيجار غير متحققة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى ومخصص ضريبة الدخل. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

٢٢ إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأيّة تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة. إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلوّة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٤٠٧ ٧٦٦ ٤٠٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مقابل ٤٥١ ٧٤٦ ٤٥١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

٢٣ تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة:

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية: التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): عرض القوائم المالية والمتعلقة بالمبادرة بالإفصاح. التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): الاتفاقيات المشتركة والمتعلقة بالمعالجة المحاسبية لشراء الحصص في العمليات المشتركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) الموجودات غير الملموسة: توضيح للطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: النباتات المنتجة. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة، السماح للمنشآت بتسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الحليفة أما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أو باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٢-٢٠١٤ والتي تغطي التعديلات الحاصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٥) و (٧) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (١٩) و (٣٤).

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة والمتعلقة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة من الخسائر غير المتحققة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤): حسابات التأجيل التنظيمية.

ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم نقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢): الدفع على أساس الأسهم: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم. (سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): عقود التأمين.

عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لأول مرة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧): التدفقات النقدية: تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٧)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

حيث صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية في تشرين ثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، وتم تعديله في تشرين الأول ٢٠١٠ لإضافة متطلبات لتصنيف وقياس واستبعاد المطلوبات المالية، كما تم طرح نسخة جديدة في تشرين الثاني ٢٠١٣ لتتضمن متطلبات جديدة لمحاسبة التحوط. كما تم إصدار نسخة معدلة من المعيار في تموز ٢٠١٤ كي يتضمن بشكل رئيسي كل من (أ) متطلبات التدني للموجودات المالية (ب) تعديلات محددة لمتطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة لقياس الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر لبعض أدوات الدين البسيطة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد: أول كانون الثاني ٢٠١٦)

إن النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) تحتوي على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الاعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار المتطلبات التالية:

التصنيف والقياس: تصنف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية التعاقدية. وقدمت هذه النسخة تصنيف جديد لبعض أدوات الدين حيث يمكن تصنيفها ضمن "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". ويتم تصنيف المطلوبات المالية بشكل مشابهة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لكن هنالك اختلافات في المتطلبات المنطبقة على قياس مخاطر الائتمان المتعلقة بالمنشأة.

التدني: قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" لاحتساب خسارة تدني الموجودات المالية، وعليه أصبح من غير الضروري زيادة المخاطر الائتمانية بشكل مسبق حتى يتم الاعتراف بخسارة التدني.

محاسبة التحوط: قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج جديد لمحاسبة التحوط تم تصميمه ليكون أكثر ملاءمة مع كيفية قيام المنشآت بإدارة المخاطر عند التعرض لمخاطر التحوط المالي وغير المالي.

إلغاء الاعتراف: تم اتباع متطلبات إلغاء الاعتراف للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما وردت في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩). (سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥): الإيرادات من العقود مع العملاء.

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٥ حيث وضع نظام شامل وموحد تستعين به المنشآت في قيد الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) سوف يحل محل الإرشادات الحالية بشأن الاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨): الإيرادات، والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١١): عقود الإنشاءات وما يتعلق بها من تفسيرات عند سريان العمل بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥).

ويقوم المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) على أنه يتوجب على المنشأة الاعتراف بإيراداتها لوصف التحويل الحاصل للبيانات أو الخدمات المنفق عليها للعملاء بقيمة تعكس القيمة التي تتوقع المنشأة الحصول عليها لقاء تلك البضائع أو الخدمات، ويقدم المعيار على وجه النفاة منهجاً للاعتراف بالإيرادات بناءً على خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقود المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة.

الخطوة ٤: تخصيص قيمة المعاملة على التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عند (أو حين) استيفاء المنشأة لالتزامات الأداء.

وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) تعترف المنشأة بإيراداتها عندما يتم استيفاء الالتزام، أي عندما تحول السيطرة للعمل على البضائع أو الخدمات التي تنطوي على استيفاء التزام ما. لقد تم إضافة المزيد من التوجيهات المستقبلية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) حتى يتم معالجة حالات محددة، وإضافة إلى ذلك يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) مزيداً من الإفصاحات التفصيلية.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦): عقود الإيجار

يحدد هذا المعيار كيفية الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يوفر هذا المعيار نموذج محاسبي موحد للمستأجر، حيث يتطلب قيام المستأجرين بالاعتراف بالأصول والالتزامات لكافة عقود الإيجار باستثناء العقود التي تكون مدتها ١٢ شهر أو أقل أو تكون أصولها ذات قيم منخفضة.

لقد أتاح المعيار الاستثمارية للمؤجر في تصنيف العقود أما عقود تشغيلية أو تمويلية، وبموجب هذا المعيار فإن محاسبة عقود الإيجار في دفاتر المؤجر بقيت إلى حد كبير كما هي ودون تغيير عما كانت عليه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٩)

تتوقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥)، (١٦)، حيث تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة خلال الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩، علماً بأنه قد يكون لها أثر جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة وعقود الإيجار، إلا أنه من غير العملي أن يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الإدارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق تلك المعايير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

(٢٤) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ لتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٥.