



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان م.ع.م

Alme'hanya for Real Estate Investments & Housing Co. P.L.C.

عمان في: 2013/04/23

الإشارة: 2014/244

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: البيانات المالية الموحدة للربع الأول للعام 2014

تحية طيبة وبعد،

إستناداً لأحكام المادة (17) بند (3) من تعليمات إدراج الأوراق المالية في بورصة عمان

نرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة للربع الأول كما في 2014/03/31 مراجعة من

قبل مدقق حسابات الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير العام

المهندس محمد نوفل

المهندس محمد نوفل
المستشار في
المحاسبة والمالية

بموجب قرار مجلس
الإدارة رقم ٢٤
تاريخ ٢٠١٤
رقم ١٩٦٣
٣١/٢/٢٠١٤
المهنية المحترمين

Alaa.Rcc

Tel: +962 - 6 - 553 8140 Fax: +962 - 6 - 551 6690 P.O.Box 5026 Amman 11953 Jordan

www.alme'hanya.com

info@alme'hanya.com

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠١٤

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٤
- ٤ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
- ٦ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
- ١٢ - ٧ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ وكلا من بيان 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 الموحدة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.


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

عمان في ٢٠ نيسان ٢٠١٤

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ آذار ٢٠١٤	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٨,٢٢٣,١٥٢	٧,٨٥٣,٤٧٤	مشاريع تحت التنفيذ
٧٣٠,٣٩١	٧٢٢,٣٠٨	استثمار في شركة حليفة
٦٠,٦٩٢	٥٣,٦٤٢	ممتلكات ومعدات
١٤٤,٧٨٧	٧٤,٧٣٧	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
١٩,١٥٩,٠٢٢	٨,٧٠٤,١٦١	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٣,٩١١,٦٧٧	١٤,٦٣٧,٨٥٧	أراضي معدة للبيع
١٥,٢٩٣,٠٩٧	١٥,٢٤٩,٦٥٠	عقارات معدة للبيع
٢٥١,٨٩٨	٢٥١,٢٥٦	أرصدة مدينة أخرى
-	١٦,٩٩٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٦٨١,٥٧٤	٤٢٦,٦٧٤	ذمم مدينة
٣,١٧٢,٥٨٧	٢,٨٠٥,٠٤٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٥٥,٩٦٠	١٨٣,٤٢٤	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٣,٨٦٢,٨٦٨	٤,٧١٢,١٢٤	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
١,٥٦١,٠١١	١,٢٠٥,٢٣٥	النقد وما في حكمه
٢٨,٩٩٠,٦٧٢	٢٩,٤٨٨,٢٦١	مجموع الموجودات المتداولة
٤٨,١٤٩,٦٩٤	٤٨,١٩٢,٤٢٢	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمدفوع
٦٨,٣٨٥	٦٨,٣٨٥	احتياطي اجباري
(٧١٧,٨٣٢)	(٧١٧,٨٣٢)	ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم
(٢٨,٨٨٠)	(٤١,٧٩٨)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة
٣٧٥,١٦٠	٥٠٥,٥٢٧	أرباح مرحلة
٤٢,٦٨٦,٨٣٣	٤٢,٨١٤,٢٨٢	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٣,٥٨١,٤٢٣	٢,٥٨٢,١٣٤	حقوق غير المسيطرين
٤٧,٢٦٨,٢٥٦	٤٧,٣٩٦,٤١٦	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
١,٨٧٣	١,٨٧٣	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
		المطلوبات المتداولة
٥١,٠٢٠	٤٥,٠٢٠	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٦١٩,٩٨٢	٦٠١,٣٣٤	أمانات رديات المساهمين
١٢١,٢٦٨	٥٨,٩٣٢	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٨٧,٢٩٥	٨٨,٨٤٧	أرصدة دائنة أخرى
٨٧٩,٥٦٥	٧٩٤,١٣٣	مجموع المطلوبات المتداولة
٨٨١,٤٣٨	٧٩٦,٠٠٦	مجموع المطلوبات
٤٨,١٤٩,٦٩٤	٤٨,١٩٢,٤٢٢	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"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٣	٣١ آذار ٢٠١٤	
١٩٨,٥٥٤	٢٤٣,٥٠٠	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(١١٩,٠٠٩)	(٢٢٠,٦١١)	كلفة إيرادات بيع أراضي وعقارات
٧٩,٥٤٥	٢٢,٨٨٩	مجمّل الربح
(١٤٠,٤٥٤)	(١٥٣,٨٨٠)	مصاريف إدارية
(٢٤,٦٤٧)	(٣٩,٢٩٥)	مصاريف بيع وتسويق
٦٣,٥٠٦	٦٤,٢٦١	عوات أرباح الودائع لدى البنوك
٢٨,١٩٥	١٢٢,٠٦٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣٤,٥٦٠	٩٥,٤٥٠	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣٥,١٠٣	٢٥,٣٥١	أرباح أسهم موزعة
(٥,٨٥٩)	(٥,١٦٤)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
٦٩,٩٤٩	١٣١,٦٧٢	ربح الفترة قبل الضريبة
(١١,٠٩٠)	(٥٩٤)	ضريبة دخل الفترة
٥٨,٨٥٩	١٣١,٠٧٨	ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(٥,٦٩٤)	(٢,٩١٨)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة الحليفة
٥٣,١٦٥	١٢٨,١٦٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		الربح للفترة يعود الى:
٦٤,٧٦٨	١٣٠,٣٦٧	مساهمي الشركة
(٥,٩٠٩)	٧١١	حقوق غير المسيطرين
٥٨,٨٥٩	١٣١,٠٧٨	
		إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود الى:
٥٩,٠٧٤	١٢٧,٤٤٩	مساهمي الشركة
(٥,٩٠٩)	٧١١	حقوق غير المسيطرين
٥٣,١٦٥	١٢٨,١٦٠	
٠,٠٠١	٠,٠٠٣	حصة السهم الأساسية من ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة

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

الشركة المهنية للاستشارات العقارية والإسكان
 شركة مساهمة عامة محدودة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
 (بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	إجمالي	ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة التابعة	أرباح مرحلة	حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,٣٨٥	(٧١٧,٨٣٢)	(٣٨,٨٨٠)	٣٧٥,١٦٠	٤٣,٦٨٦,٨٣٣	٣,٥٨١,٤٧٣	٤٧,٢٦٨,٣٥٦
-	-	-	(٦,٩١٨)	١٣٠,٣٢٧	١٢٧,٤٤٩	٧١١	١٢٨,١٦٠
٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,٣٨٥	(٧١٧,٨٣٢)	(٤١,٧٩٨)	٥٥٠,٥٢٧	٤٣,٨١٤,٢٨٢	٣,٥٨٢,١٨٤	٤٧,٣٩٦,٤١٦
٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٨٦٣	(٧١٧,٨٣٢)	(١٠٧,٢١٠)	٢٥٢,٢٩٠	٤٣,٤٦٩,١١١	٣,٣٥٠,٩٢٣	٤٦,٨٢٠,٠٣٤
-	-	-	(٥,٦٩٤)	٦٤,٧٦٨	٥٩,٠٧٤	(٥,٩٠٤)	٥٣,١٦٥
-	-	(٢١٨)	-	-	(٢١٨)	-	(٢١٨)
-	-	-	٧٧,٠٢٩	(٧٧,٠٢٩)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	١٩٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠
٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٨٦٣	(٧١٨,١٥٠)	(٣٥,٨٧٥)	٢٤٠,١٢٩	٤٣,٥٢٧,٩٦٧	٣,٤٤٥,٠١٤	٤٦,٩٧٢,٩٨١
الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١	إجمالي الدخل الشامل للفترة	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١	إجمالي الدخل الشامل للفترة	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
 إجمالي الدخل الشامل للفترة
 ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم
 خسائر بيع موجودات مالية بقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في الشركة التابعة
 حقوق غير المسيطرين

١٣ تلك الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق ١١

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٣	٣١ آذار ٢٠١٤	
٦٩,٩٤٩	١٣١,٦٧٢	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٨,٥٩٩	٨,٢٣١	ربح الفترة قبل الضريبة
(٦٣,٥٠٦)	(٦٤,٢٦١)	استهلاكات
(٢٨,١٩٥)	(١٢٢,٠٦٠)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
٥,٨٥٩	٥,١٦٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
١,٠٢٩,٧٧٥	٤٨٩,٦٠٢	التغير في رأس المال العامل
(٤٦,٢٢٤)	٤٢,٥٨٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١١١,٥٧٧	٣٧١,٥٥٩	شيكات برسم التحصيل
(١٦٩,٨٢٧)	(٦٢,٣٣٦)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٨,٤٥٤)	٩٥٩	مطالبات ومحتجزات مقاولين
(١٧٩,٥٥٠)	(٦,٠٠٠)	أرصدة دائنة أخرى
(٣٤٩,٢٠٥)	-	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع شقق وأراضي
(٩,٦٠٠)	-	مشاريع تحت التنفيذ
-	(٣٥٦,٥٠١)	دفعات مقدمة على حساب مشاريع تحت التنفيذ
-	١٤٣,٤٤٦	أراضي معدة للبيع
(٢٦,٤٣٧)	(١٦,٩٩٦)	عقارات معدة للبيع
٣٤٤,٧٦١	٥٦٥,٠٦٥	ذمم جهات ذات علاقة
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(١,٠٦٢,٠٤٥)	(٨٤٩,٢٥٦)	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٣٣,٩٧٤)	(٥١,٧٥٦)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٣,٧٥٩)	(١,١٨١)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١,٠٩٩,٧٧٨)	(٩٠٢,١٩٣)	ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
(١٨٧,٤٣٥)	(١٨,٦٤٨)	التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
١٠٠,٠٠٠	-	أمانات وديات المساهمين
(٢١٨)	-	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
(٨٧,٦٥٣)	(١٨,٦٤٨)	شراء الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(٨٤٢,٦٧٠)	(٣٥٥,٧٧٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
٢,٥١٣,٩٧٢	١,٥٦١,٠١١	التغير في النقد وما في حكمه
١,٦٧١,٣٠٢	١,٢٠٥,٢٣٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		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"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم خلال عام ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة إلى (٤٤) مليون دينار / سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
- إدارة وتطوير العقارات.
- استصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة في شركات أخرى.
- هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتسويق والقروض والكفالات.
- إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع مكة - عمارة أبراج الحجاز.

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠ نيسان ٢٠١٤.

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

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.

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 اجراء 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.

ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الاردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة:

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة سقاء للاستثمارات المتعددة	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل الزمان للإستثمار والتطوير العقاري	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية
شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة التواثر للإستثمارات والتطوير العقاري	٣٠.٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية البشري للإسكان	١٠.٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طربور للإسكان	١٠.٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٤ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	التناقص بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان 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 الإدارة 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 التكني (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (أن وجد) في بيان الدخل الموحد.

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة 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.

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة 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 الحليفة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

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:

أثاث ومفروشات	١٠٪
أجهزة مكتبية	١٥٪
أجهزة كهربائية	٢٥٪
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٠-٢٥٪
سيارات	١٥٪
ديكورات	٢٠٪
أجهزة ومعدات المشاريع	٢٥٪

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

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

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.

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 الموحد 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 بالعملات 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.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

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 إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات عند انتقال المنافع والمخاطر من البائع للمشتري. يتم تحقق إيرادات أرباح الودائع لدى البنوك 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 باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

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

٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢، و ٢٠١٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤ وفقا لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا 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 ٢٠١٤	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٢,٨٠٣,٤٧١	-	١,٥٧٤	٢,٨٠٥,٠٤٥

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٣,١٧١,٠١٣	-	١,٥٧٤	٣,١٧٢,٥٨٧

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

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 ٢٨٠.٣٤٧ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤ مقابل ٣١٧.١٠١ دينار لعام ٢٠١٣.

العملات الأجنبية

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

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموانمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٤	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١,٨٧٣	١,٨٧٣
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات	٤٥٠,٢٠	-	٤٥٠,٢٠
أمانات رديات المساهمين	٦٠١,٣٣٤	-	٦٠١,٣٣٤
مطالبات ومحتجزات مقاولين	٥٨,٩٣٢	-	٥٨,٩٣٢
أرصدة دائنة أخرى	٨٨,٨٤٧	-	٨٨,٨٤٧
	٧٩٤,١٣٣	١,٨٧٣	٧٩٦,٠٠٦

٣١ كانون ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١,٨٧٣	١,٨٧٣
دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات	٥١,٠٢٠	-	٥١,٠٢٠
أمانات رديات المساهمين	٦١٩,٩٨٢	-	٦١٩,٩٨٢
مطالبات ومحتجزات مقاولين	١٢١,٢٦٨	-	١٢١,٢٦٨
أرصدة دائنة أخرى	٨٧,٢٩٥	-	٨٧,٢٩٥
	٨٧٩,٥٦٥	١,٨٧٣	٨٨١,٤٣٨

إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.