

عمان في: 2017/04/25

الإشارة: 2017/215

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: البيانات المالية كما بتاريخ 2017/3/31

تحية طيبة وبعد،،،

إستنداً لأحكام المادة (17) بند (3) من تعليمات إدراج الأوراق المالية في بورصة عمان، نرفق لكم طيه البيانات المالية الموحدة للربع الأول كما في 2017/3/31 مراجعة من قبل مدقق حسابات الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة



م. عبدالله عبيدات

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٦ نيسان ٢٠١٧
الرقم المتسلسل: 2437
رقم الملف: 31270
الجهة المختصة: 2110611

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣١ آذار ٢٠١٧

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧
- ٤ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
- ٦ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
- ٧ - ١٢ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة



Grant Thornton

An instinct for growth™

المهنيون العرب

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

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

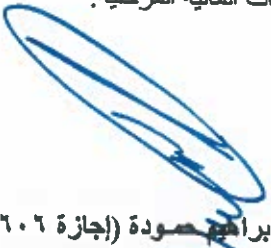
لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ وكلا من بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي 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 تقريراً 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 معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.


إبراهيم حودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في ٢٥ نيسان ٢٠١٧



المهنيون العرب
Grant Thornton

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٩٣٧,٢٣٨	٩٣٧,٢٦٢	استثمارات عقارية
١٥,٣٢٠	١٣,٣١٣	ممتلكات ومعدات
٢١٣,٤٠٥	١٧٠,٥٧٨	ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٦٢٧,٥٧٥	٥٥١,٣٦١	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
١,٧٩٣,٥٣٨	١,٦٧٢,٥١٤	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٢٠,٠٤٥,٤٢٧	٢٤,٤٩٧,٢٩٨	أراضي معدة للبيع
٩,٩٦٤,٦٩٢	٩,٨٩٣,١٥٨	عقارات معدة للبيع
١٩٥,٣٥٥	٢١٣,٩٢٨	أرصدة مدينة أخرى
٧٢٨,٣٥٧	٤٩٠,٨٩٤	ذمم مدينة تستحق خلال عام
٤٨,٣٧٨	٢٤,٢٢٨	دفعات مقدمة للمقاولين
٥٦١,٨٧٥	٥٢٣,٠٧٥	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٨٥٣,١٧٧	٣,١٢٢,٥٩٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٧٢٠,٨٥٢	١,٩٢٠,٨٥٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
١,٩٩٤,٤٩٨	٨٥٧,٢٣٥	النقد وما في حكمه
٤٠,١١٢,٦١١	٤١,٥٤٣,٢٦٥	مجموع الموجودات المتداولة
٤١,٩٠٦,١٤٩	٤٣,٢١٥,٧٧٩	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٣٢١,٦٩٦	٣٢١,٦٩٦	احتياطي إجباري
(٥٨٢,٧٣٠)	(٥٨٢,٧٣٠)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١,١٠٧,٠٤١	١,٣٦١,٥٥٦	أرباح مرحلة
٣٦,٠٤٦,٠٠٧	٣٦,٣٠٠,٥٢٢	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٢,٥٦٨,٤٤٠	٢,٥٢٨,٦٧٦	حقوق غير المسيطرين
٣٨,٦١٤,٤٤٧	٣٨,٨٢٩,١٩٨	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
١,٩٤٩,١٨٤	١,٨٥٣,٢٦٤	أمانات المساهمين
٦٦٣,٣٤٥	٦٦٢,٩٥٨	مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة
٣٤٥,٥١٢	٤٥٤,٢٦٢	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
-	١,٠٨٣,٤٢٠	شيكات آجلة
١٦,٥٩٠	١٠,٨٢٢	دفعات مقبوضة مقدما
١٤,٢٦٦	٢٩,٧٠٥	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٣٠٢,٨٠٥	٢٩٢,١٥٠	أرصدة دائنة أخرى
٣,٢٩١,٧٠٢	٤,٣٨٦,٥٨١	مجموع المطلوبات
٤١,٩٠٦,١٤٩	٤٣,٢١٥,٧٧٩	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 ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
٧٨٦,١٦٠	٣٥٧,٦٦٩	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٥٨٩,٣٧٥)	(٢٤٦,٢٠٠)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١٩٦,٧٨٥	١١١,٤٦٩	مجمّل الربح
٨,٩٥٨	١٣,٨٦٦	صافي إيرادات تأجير عقارات
(٩٣,٠٢٦)	(١١٩,٤٨٧)	مصاريف إدارية
(٢٣,١٧٩)	(١١,٩٠٢)	مصاريف بيع وتسويق
(٣٥,٣٧٦)	(٢٦,٢٩١)	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٢٧,٨٠٢	٢٠,٨٣٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٥٨,٥٣٣)	٢٦٩,٤٢٠	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٥,٨٧٩	-	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٩٥٦)	-	عمولات شراء وبيع أسهم
-	١,١٥٠	إيرادات أخرى
٢٨,٣٥٤	٢٥٩,٠٦٠	ربح الفترة قبل الضريبة
(٢٢,١١٢)	(٣,٠٥٧)	ضريبة دخل الفترة
٦,٢٤٢	٢٥٦,٠٠٣	الربح والدخل الشامل للفترة
٩,٦٨٠	٢٥٤,٥١٥	ويعود إلى:
(٣,٤٣٨)	١,٤٨٨	مساهمي الشركة
٦,٢٤٢	٢٥٦,٠٠٣	حقوق غير المسيطرين
١,٠٠١	١,٠٠٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة 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 للإستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

رأس عمل لمدفوع	احتياطي إيجري	ما تملكه الشركة لكتيبة من سهم الشركة الأم	لربح * مرحلة	حقوق مساهمي للشركة	حقوق غير لمسيطرين	مجموع حقوق لاملكية
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٢١,٦٩٦	(٥٨٢,٧٣٠)	١,١٠٧,٠٤١	٣٦,٠٤٦,٠٠٧	٢,٥٦٨,٤٤٠	٣٨,٦١٤,٤٤٧
-	-	-	٢٥٤,٥١٥	٢٥٤,٥١٥	١,٤٨٨	٢٥٦,٠٠٣
-	-	-	-	-	(٤١,٢٥٦)	(٤١,٢٥٦)
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٢١,٦٩٦	(٥٨٢,٧٣٠)	١,٣٦١,٥٥٦	٣٦,٣٠٠,٥٢٢	٢,٥٢٨,٦٧٦	٣٨,٨٢٩,١٩٨
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٢١٧,٣١٢	(٥٨٢,٧٣٠)	١,٤١٢,٤٦٠	٣٦,٢٤٧,٠٤٢	٢,٨١٢,٢٧٢	٣٩,٠٥٩,٣١٤
-	-	-	٩,٦٨٠	٩,٦٨٠	(٢,٤٣٨)	٦,٢٤٢
-	-	-	-	-	(٢١,٢٥٠)	(٢١,٢٥٠)
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٢١٧,٣١٢	(٥٨٢,٧٣٠)	١,٤٢٢,١٤٠	٣٦,٢٥٦,٧٢٢	٢,٧٧٧,٥٨٤	٣٩,٠٣٤,٣٠٦

لرصيد كما في ٢٠١٧/١/١
إجمالي الدخل للتدليل للفترة
حقوق غير لمسيطرين
لرصيد كما في ٢٠١٧/٣/٣١

لرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
إجمالي الدخل للتدليل للفترة
حقوق غير لمسيطرين
لرصيد كما في ٢٠١٦/٣/٣١

* تتضمن الأرباح المرحلة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تبلغ قيمتها (٢٦٩,٤٢٠) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

"في 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 التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
٢٨,٣٥٤	٢٥٩,٠٦٠	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٨,٤٥٣	٢,٧٢٩	ربح الفترة قبل الضريبة
(٢٧,٨٠٢)	(٢٠,٨٣٥)	استهلاكات
٥٨,٥٣٣	(٢٦٩,٤٢٠)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٥٤,٦٦٣)	(٣٨٧)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
١٧١,١٣٨	-	التغير في رأس المال العامل
(٤٢,١١٩)	١١٥,٠١٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٧٦,٣١٧	٣٢٠,٩٩٠	شيكات برسم التحصيل
(٧,٩٣٩)	١٥,٤٣٩	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
-	٢٤,١٥٠	مطالبات ومحتجزات مقاولين
(١٩,٩٠٩)	(١٣,٧١٢)	دفعات مقدمة للمقاولين
(٥,٨٨٨)	(٥,٧٦٨)	أرصدة دائنة أخرى
(١,١٤٢,٠٩٢)	(٣,٣٦٨,٤٥١)	دفعات مقبوضة مقدماً
١٩٣,٤٧٠	٧١,٥٣٤	أراضي معدة للبيع
(٧٦٤,١٤٧)	(٢,٨٦٩,٦٥٧)	عقارات معدة للبيع
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
٥٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٢١,٦٢٢)	(٣٨,٤٣٨)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
-	(٧٤٦)	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
٤٧٨,٣٧٨	١,٧٦٠,٨١٦	ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٤٤٩,٦٤٨	١٠٨,٧٥٠	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١٣٨,٩١٠)	(٩٥,٩٢٠)	ذمم جهات ذات علاقة
(٣١,٢٥٠)	(٤١,٢٥٢)	أمانات المساهمين
٢٧٩,٤٨٨	(٢٨,٤٢٢)	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
(٦,٢٨١)	(١,١٣٧,٢٦٣)	التغير في النقد وما في حكمه
٢,٤٧٠,٧٠٧	١,٩٩٤,٤٩٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,٤٦٤,٤٢٦	٨٥٧,٢٣٥	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 ٢٠١٧
(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 تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى أن أصبح (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) 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.
- إستصلاح 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 بالتمويل 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 ٢٥ نيسان ٢٠١٧.

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 وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

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

ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

اسم الشركة للتبعية	رأس المال المنفوع	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة سماء للاستثمارات المتمدة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي مكنية ومباحية
شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ناشيري للإستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة لتواتر للإستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	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 طبربور للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المرحية للإستثمارات العقارية	٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

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. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (أن وجد) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة للبيع

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها 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 الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

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

الاستثمارات العقارية بالكلفة

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

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) ويعد 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 الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار. يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

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

٣ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١١.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام من (٢٠١٢ - ٢٠١٦) ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه وودائع لأجل لدى بنك إسلامي ودفعات مقدمة للمقاولين والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة وأمانات المساهمين ومطالبات ومحتجزات المقاولين ودفعات مقبوضة مقدماً والشيكات الآجلة.

القيمة العادلة

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

٣١ آذار ٢٠١٧				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
٣,١٢١,٠٢٣	-	١,٥٧٤	٣,١٢٢,٥٩٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣١ كانون الأول ٢٠١٦				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
٢,٨٥١,٦٠٣	-	١,٥٧٤	٢,٨٥٣,١٧٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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 تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية 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 ٣١٢,١٠٢ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ مقابل ٢٨٥,١٦٠ دينار لعام ٢٠١٦.

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 وموائمة أجالها 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 ٢٠١٧	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
أمانات المساهمين	١,٨٥٣,٢٦٤	-	١,٨٥٣,٢٦٤
مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة	٦٦٢,٩٥٨	-	٦٦٢,٩٥٨
نعم جهات ذات علاقة دائنة	٤٥٤,٢٦٢	-	٤٥٤,٢٦٢
شيكات آجلة	١,٠٨٣,٤٢٠	-	١,٠٨٣,٤٢٠
دفعات مقبوضة مقدما	١٠,٨٢٢	-	١٠,٨٢٢
مطالبات ومحتجزات مقاولين	٢٩,٧٠٥	-	٢٩,٧٠٥
أرصدة دائنة أخرى	٢٩٢,١٥٠	-	٢٩٢,١٥٠
	٤,٣٨٦,٥٨١	-	٤,٣٨٦,٥٨١

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
أمانات المساهمين	١,٩٤٩,١٨٤	-	١,٩٤٩,١٨٤
مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة	٦٦٣,٣٤٥	-	٦٦٣,٣٤٥
نعم جهات ذات علاقة دائنة	٣٤٥,٥١٢	-	٣٤٥,٥١٢
دفعات مقبوضة مقدما	١٦,٥٩٠	-	١٦,٥٩٠
مطالبات ومحتجزات مقاولين	١٤,٢٦٦	-	١٤,٢٦٦
أرصدة دائنة أخرى	٣٠٢,٨٠٥	-	٣٠٢,٨٠٥
	٣,٢٩١,٧٠٢	-	٣,٢٩١,٧٠٢

٥. 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.