



المهنية

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان م.ع.م
Almehanyia for Real Estate Investments & Housing Co. P.L.C.

التاريخ: 2016/04/27

الرقم: 2016/198

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: البيانات المالية الموحدة للربع الأول للعام 2016

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 2016/3/31 مراجعة من قبل مدقق حسابات الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة

م. عبدالله عبيدات

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٨ نيسان ٢٠١٦
الرقم التسلسلي: ٤٢٦٥
رقم الملف: ٢١٥٧٠
الجهة المختصة: المدير العام

Rima

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

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

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة المهنية للإستثمارات 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 ٢٠١٦ |
| ٤ | - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ |
| ٥ | - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ |
| ٦ | - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ |
| ٧ - ١٢ | - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |



Grant Thornton
An instinct for growth™

المهنيون العرب

اعضاء في جرانث ثورنتون العالمية
صندوق بريد : عمان ٩٢١٨٧٩ 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 ٢٠١٦ وكلاً 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 معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(اعضاء في جرانث ثورنتون)



Grant Thornton

عمان في ٢٦ نيسان ٢٠١٦

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٩٥٧,٥٦٠	٩٥٢,٧١٨	استثمارات عقارية
٢٢,٩٢٣	١٩,٣١٢	ممتلكات ومعدات
٢٣١,٩٢٨	٢٢٨,٨٢٩	نعم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٣٣٠,٠٨١	٣١٣,٩٤٩	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
١,٥٤٢,٤٩٢	١,٥١٤,٨٠٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
١٨,٥٦٥,١٩٠	١٩,٧٠٧,٢٨٢	أراضي معدة للبيع
١١,٥١٩,٧٣٤	١١,٣٢٦,٢٦٤	عقارات معدة للبيع
١٥٤,٦٦٨	١٩٨,٣٩٦	أرصدة مدينة أخرى
٥٢٠,٩٨٢	٤٥٣,٤٦٠	نعم مدينة تستحق خلال عام
١,٥١٠,٦٨٣	١,٠٦١,٠٣٥	نعم جهات ذات علاقة مدينة تستحق خلال عام
٣,١٤١,٧٦٣	٢,٩١٢,٠٩٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٣٢٣	٣,٣٢٣	دفعات مقدمة للمقاولين
٢٤٤,١٧٨	٣٠٢,٤٢٩	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٣٥٥,٣٥٧	١,٨٥٥,٣٥٧	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٢,٤٧٠,٧٠٧	٢,٤٦٤,٤٢٦	النقد وما في حكمه
٤٠,٤٨٦,٥٨٥	٤٠,٢٨٤,٠٦٤	مجموع الموجودات المتداولة
٤٢,٠٢٩,٠٧٧	٤١,٧٩٨,٨٧٢	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٣٥,٢٠٠,٠٠٠	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمنفوع
٢١٧,٣١٢	٢١٧,٣١٢	احتياطي إجباري
(٥٨٢,٧٣٠)	(٥٨٢,٧٣٠)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١,٤١٢,٤٦٠	١,٤٢٢,١٤٠	أرباح مرحلة
٣٦,٢٤٧,٠٤٢	٣٦,٢٥٦,٧٢٢	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٢,٨١٢,٢٧٢	٢,٧٧٧,٥٨٤	حقوق غير المسيطرين
٣٩,٠٥٩,٣١٤	٣٩,٠٣٤,٣٠٦	مجموع حقوق الملكية
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
٢٢٥,٨٠٨	١٧١,١٤٥	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
٣٤٦,٢٢٣	٣٤٠,٣٣٥	دفعات مقبوضة مقدما
٢,١٨٠,٨٨٦	٢,٠٤١,٩٧٦	أمانات رديات المساهمين
٥٧,٧٩٦	٤٩,٨٥٧	مطالبات ومحتجزات مقاولين
١٥٩,٠٥٠	١٦١,٢٥٣	أرصدة دائنة أخرى
٢,٩٦٩,٧٦٣	٢,٧٦٤,٥٦٦	مجموع المطلوبات المتداولة
٤٢,٠٢٩,٠٧٧	٤١,٧٩٨,٨٧٢	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) 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 ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
٧٧٥,٨٩٥	٧٨٦,١٦٠	إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٦٢٣,٠١١)	(٥٨٩,٣٧٥)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١٥٢,٨٨٤	١٩٦,٧٨٥	مجمّل الربح
-	٨,٩٥٨	صافي إيرادات تأجير عقارات
(١٣٣,٣٩٣)	(٩٣,٠٢٦)	مصاريف إدارية
(١٧,٣٤٨)	(٢٣,١٧٩)	مصاريف بيع وتسويق
(١٩,٤٠٨)	(٣٥,٣٧٦)	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٦٨,٥٧٩	٢٧,٨٠٢	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٢٠٤,٣٠٥)	(٥٨,٥٣٣)	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
(٩,٠٤٢)	-	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
(١٦٢,٠٣٣)	٢٨,٣٥٤	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
-	(٢٢,١١٢)	ضريبة دخل الفترة
(١٦٢,٠٣٣)	٦,٢٤٢	الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة
		ويعود إلى:
(١٦٣,٤٩٨)	٩,٦٨٠	مساهمي الشركة
١,٤٦٥	(٣,٤٣٨)	حقوق غير المسيطرين
(١٦٢,٠٣٣)	٦,٢٤٢	
(٠,٠٠٤)	٠,٠٠١	حصة السهم الأساسية من ربح (خسارة) الفترة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

الشركة المهنية للمستشارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المبطلين	حقوق مساهمي الشركة	أرباح * مرحلة	ما تملكه شركة للتبعية من أسهم شركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس عمل مدفوع	
٣٩,٠٥٩,٣١٤	٢,٨١٢,٢٧٢	٣٦,٢٤٧,٠٤٢	١,٤١٢,٤٦٠	(٥٨٢,٧٣٠)	٢١٧,٣١٢	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	لرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
٦,٢٤٢	(٣,٤٣٨)	٩,٦٨٠	٩,٦٨٠	-	-	-	إجمالي الدخل للشامل للفترة
(٣١,٢٥٠)	(٣١,٢٥٠)	-	-	-	-	-	حقوق غير مبطلين
٣٩,٠٣٨,٣٠٦	٢,٧٧٧,٥٨٤	٣٦,٢٥٦,٧٢٢	١,٤٢٢,١٤٠	(٥٨٢,٧٣٠)	٢١٧,٣١٢	٣٥,٢٠٠,٠٠٠	لرصيد كما في ٢٠١٦/٣/٣١
٤٧,٩٢٨,٢٥٣	٣,٠٥٩,٦٨٦	٤٤,٨٦٨,٥٦٧	١,٣٨٠,٣٢٦	(٧١٧,٨٣٢)	٢٠٦,٠٧٣	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	لرصيد كما في ٢٠١٥/١/١
(١٦٢,٠٣٣)	١,٤٦٥	(١٦٣,٤٩٨)	(١٦٣,٤٩٨)	-	-	-	إجمالي الدخل للشامل للفترة
(٤٧,٧٥٠)	(٤٧,٧٥٠)	-	-	-	-	-	حقوق غير مبطلين
٤٧,٧١٨,٤٧٠	٣,٠١٣,٤٠١	٤٤,٧٠٥,٠١٩	١,٢١٦,٨٢٨	(٧١٧,٨٣٢)	٢٠٦,٠٧٣	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	لرصيد كما في ٢٠١٥/٣/٣١

* لا تتضمن الأرباح المرحلة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٦ أية أرباح تقسيم غير متوقعة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

٣٣ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية للمرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "٣٣"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٥	٣١ آذار ٢٠١٦	
(١٦٢,٠٣٣)	٢٨,٣٥٤	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٤,٩٧١	٨,٤٥٣	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
(٦٨,٥٧٩)	(٢٧,٨٠٢)	استهلاكات
٢٠٤,٣٠٥	٥٨,٥٣٣	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
٩,٠٤٢	-	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١١,٤٥٥	(٥٤,٦٦٣)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة
		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي
-	١٧١,١٣٨	التغير في رأس المال العامل
(١٠٦,١٩٣)	(٤٢,١١٩)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٤٨,٤٢٨	٧٦,٣١٧	شيكات برسم التحصيل
(١١,٢٢٥)	(٧,٩٣٩)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(١١,٤٤٢)	(١٩,٩٠٩)	مطالبات ومحتجزات مقاولين
٢٠٢,٦٥٢	(٥,٨٨٨)	أرصدة دائنة أخرى
١٥٨,٧١٧	(١,١٤٢,٠٩٢)	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع أراضي وعقارات
٤٠٤,٤٩٨	١٩٣,٤٧٠	أراضي معدة للبيع
٨٨٤,٥٩٦	(٧٦٤,١٤٧)	عقارات معدة للبيع
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التشغيل
(٢٨٧,٧٩٠)	٥٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٢٣٣,٥٥٢	-	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٧٨,٠٨٤)	(٢١,٦٢٢)	إستثمار في شركة حليفة
(٢,٠٢٥)	-	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١٣٤,٣٤٧)	٤٧٨,٣٧٨	ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
٦٦٣,٨٧٤	٤٤٩,٦٤٨	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٧,٦٥٨)	(١٣٨,٩١٠)	ذمم جهات ذات علاقة
(٤٧,٧٥٠)	(٣١,٢٥٠)	أمانات رديت المساهمين
٦٠٨,٤٦٦	٢٧٩,٤٨٨	ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١,٣٥٨,٧١٥	(٦,٢٨١)	التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٣١,٢٥٧	٢,٤٧٠,٧٠٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,١٨٩,٩٧٢	٢,٤٦٤,٤٢٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٦) 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 ٢٠١٦
(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.
- 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 ٢٦ نيسان ٢٠١٦.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

إن الدينار الأردني هو عملة 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 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:

طبيعة النشاط	نسبة التملك	رأس المال المدفوع	إسم الشركة التابعة
شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة
تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية ومباحية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة تل الرمان للإستثمار والتطوير العقاري
إقامة وقشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة الذهبية الغربية للإستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة تعامل للإستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة البشري للإستثمارات والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة التواتر للإستثمارات والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٧٥%	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية البشري للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٧٥%	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية طبربور للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	٥,٠٠٠	شركة المرمونية للإستثمارات العقارية

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 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 للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (إن وجد) في بيان الدخل الموحد.

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 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 إختلاف 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.

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

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

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

٣. أرباح مقترح توزيعها على المساهمين

سيقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في اجتماعها الذي سيعقد خلال عام ٢٠١٦ بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ٣% من رأس المال البالغ (٣٥,٢٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

٤. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٠.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام من (٢٠١١ - ٢٠١٥) ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٥. 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 وأمانات رديات المساهمين ومطالبات ومحتجزات المقاولين ودفعات مقبوضة مقدماً.

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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٣١ آذار ٢٠١٦
٢,٩١٠,٥١٨	-	١,٥٧٤	٢,٩١٢,٠٩٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٣,١٤٠,١٨٩	-	١,٥٧٤	٣,١٤١,٧٦٣	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 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 ٢٩١,٠٥٢ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ مقابل ٣١٤,٠١٩ دينار لعام ٢٠١٥.

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 بالعملية 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 آجالها 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 ٢٠١٦	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة	١٧١,١٤٥	-	١٧١,١٤٥
دفعات مقبوضة مقدما	٣٤٠,٣٣٥	-	٣٤٠,٣٣٥
أمانات رديات المساهمين	٢,٠٤١,٩٧٦	-	٢,٠٤١,٩٧٦
مطالبات ومحتجزات مقاولين	٤٩,٨٥٧	-	٤٩,٨٥٧
أرصدة دائنة أخرى	١٦١,٢٥٣	-	١٦١,٢٥٣
	٢,٧٦٤,٥٦٦	-	٢,٧٦٤,٥٦٦

٣١ كانون الأول ٢٠١٥	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة	٢٢٥,٨٠٨	-	٢٢٥,٨٠٨
دفعات مقبوضة مقدما	٣٤٦,٢٢٣	-	٣٤٦,٢٢٣
أمانات رديات المساهمين	٢,١٨٠,٨٨٦	-	٢,١٨٠,٨٨٦
مطالبات ومحتجزات مقاولين	٥٧,٧٩٦	-	٥٧,٧٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١٥٩,٠٥٠	-	١٥٩,٠٥٠
	٢,٩٦٩,٧٦٣	-	٢,٩٦٩,٧٦٣

إدارة رأس المال

٦. 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.