

التاريخ: 29/10/2017
Ref: V-17-22

السادة/ بورصة فلسطين المحترمين
نابلس- فلسطين

تحية وبعد،

الموضوع: البيانات المالية المرحلية

بالإشارة إلى الموضوع اعلاه والى نظام الإفصاح الساري، نرفق لكم البيانات المالية المرحلية والمراجعة من قبل المدقق الخارجي كما هي بتاريخ 2017/09/30، كما ونبين لكم المعلومات الخاصة المطلوبة حسب المادة (2/37) من نظام الإفصاح الساري راجين أن نكون قد أوضحنا بموجبها ما طلب من معلومات تتعلق بالإفصاح.

مجلس إدارة الشركة:

- | | |
|--|--|
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - أيوب وائل زعرب/ رئيس مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة الهدف الأردن فلسطين للأوراق المالية | - توفيق عيسى حبش/ نائب رئيس مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - جمال محمد علاء الدين/ عضو مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - نهاد محمد أحمد زواتية/ عضو مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - سليمان جلال ناصر الدين/ عضو مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - د. عاطف كمال علاونة/ عضو مجلس الإدارة |
| ممثل عن شركة المشرق للتأمين | - خليل محمد خليل/ عضو مجلس الإدارة |

الإدارة التنفيذية:

- السيد/ لبيب زايد (مدير العمليات).
- السيد/ مصطفى عمر رواجبه (المدير المالي والاداري).

مدقق حسابات الشركة الخارجي:

- ديلوت آند توش (سابا وشركاهم)

المدقق الداخلي:

- السيد/ خليل حاج علي



عدد الأسهم الصادرة عن الشركة:

- عدد الاسهم الصادرة: 5,500,000 سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم
- عدد الاسهم المكتتب بها: 5,500,000 سهم
- عدد الاسهم المدفوعة: 5,500,000 سهم

بيانات مطلوبة

- لم يطرأ أي تغيير على إدارة الشركة أو السيطرة عليها أو أعمالها الرئيسية.
- لا يوجد أي إجراءات قانونية رئيسية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

لييب زايد
مدير العمليات



*نسخة/ هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

الصفحة	المحتويات
١	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية
٢	قائمة المركز المالي الموجزة
٣	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموجزة
٦ - ١٤	إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
فلسطين

مقدمة

قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي الموجزة المرفقة للشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة ("الشركة") كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤): "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للشركة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرية من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤): "التقارير المالية المرحلية".

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)
رخصة رقم (٢٠٨)

رام الله في : ٢٦ تشرين الأول ٢٠١٧

منذر البندك

رخصة رقم (٢٠١٥/١١٤)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموجزة
كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٦٧١,٥٣٢	١٣٨,٥٦٢	٤	نقد وما في حكمه
١,٠٨٥,١١٨	٨٢٨,٩٤٥	٥	سببون مختلفون، بالصافي
٥٤,٠٠٠	٥٢,٠٠٠		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٥٣٠,٥٦١	١,٣٢٠,٩٩٦	٦	مخزون عقاري
<u>٣,٣٤١,٢١١</u>	<u>٢,٣٤٠,٥٠٣</u>		مجموع الموجودات المتداولة
٣٠٨,٧٩٦	٨٢٤,٧١٩		شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة
١٣٢,٩٢٩	١٣٠,٣٤٨	٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٣١٩,٦٠٥	٣,١٥٩,٣٨٣	٨	استثمارات عقارية
٣٢,٨٠٥	٢٦,٦٧٢		ممتلكات ومعدات، بالصافي
<u>٢,٧٩٤,١٣٥</u>	<u>٤,١٤١,١٢٢</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>٦,١٣٥,٣٤٦</u>	<u>٦,٤٨١,٦٢٥</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
٧,١٢٩	٥,٧١٣		شيكات آجلة
١٣٧,٧١١	٢٧٠,٨٠٢	٩	ذمم دائنة
١,٠٧٣,٠٣٤	٨٩٧,٩٣٥	١٠	أرصدة دائنة أخرى
<u>١,٢١٧,٨٧٤</u>	<u>١,١٧٤,٤٥٠</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٣,٥٤٣	٣٦,٧٢٣		مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
<u>١,٢٥١,٤١٧</u>	<u>١,٢١١,١٧٣</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٨٩,١٣٣	٨٩,١٣٣		احتياطي اجباري
(١٠٠,٤٧٣)	(٢٠٠,١٥٦)	٧	احتياطي القيمة العادلة
(٦٩٤,٧٣١)	(٢٩٨,٥٢٥)		(الخسائر) المتراكمة
<u>٤,٨٨٣,٩٢٩</u>	<u>٥,٢٧٠,٤٥٢</u>		صافي حقوق الملكية
<u>٦,١٣٥,٣٤٦</u>	<u>٦,٤٨١,٦٢٥</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموجزة ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

الإيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦		
	(غير منقح) دينار	(غير منقح) دينار	(غير منقح) دينار	(غير منقح) دينار	
الإيرادات					
إيرادات بيع أراضي وتأجير الشقق	٧٢٠,٢٠٨	١,٢٨٧,٥٧٨	٢٩٥,٥١٠	١٠٢,٣٢٣	
تكاليف تشغيلية وتكلفة الأراضي	(٥١٧,٩٢٤)	(٧٢٠,٤١٠)	(٢١٥,٥٠٠)	(٨٨,٥٤٣)	
إجمالي الربح التشغيلي	٢٠٢,٢٨٤	٥٦٧,١٦٨	٨٠,٠١٠	١٣,٧٨٠	١١
مصاريف إدارية وعمومية	(١٣٢,١٥٦)	(١٣٢,٦٠٤)	(٣٩,١١٠)	(٥١,٩٢٢)	
(الخسارة) للربح من العمليات	٧٠,٣٢٨	٤٣٤,٥٦٤	٤٠,٩٠٠	(٢٨,١٤٢)	
أرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل	(٣,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	
(خسائر) أرباح تقييم فروقت عملة	٩,١٨٧	٢٣,٧٥٨	٥,٩٨١	(٤,٦٩٣)	
إيرادات أخرى	١٥,٠٧٦	٨,٤٥٨	٣,٠٦٢	١,٧٦٠	
صافي (الخسارة) الربح للفترة قبل الضريبة	٩١,٥٩١	٤٦٤,٧٨٠	٥١,٩٤٣	(٢٩,٠٧٥)	
ضرائب سنوات سابقة	-	(٣,٠٦٧)	-	-	
ضريبة دخل على الأرباح	-	(٦٥,٥٠٧)	-	٣,٦٩٠	
صافي (الخسارة) الربح للفترة بعد الضريبة	٩١,٥٩١	٣٩٦,٢٠٦	٥١,٩٤٣	(٢٥,٣٨٥)	
بنود الدخل الشامل الآخر					
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر	(٨,٩٤٠)	(٩,٦٨٣)	(٥,٨١٧)	(١,٧٠٠)	
التغير في القيمة المعادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر	(٨,٩٤٠)	(٩,٦٨٣)	(٥,٨١٧)	(١,٧٠٠)	
إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر					
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الآخر للفترة	٨٢,٦٥١	٣٨٦,٥٢٣	٤٦,١٢٦	(٢٧,٠٨٥)	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزء من هذه القوائم المالية الموجزة ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

صافي حقوق الملكية	(الخسائر) المتراكمة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي اجباري	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٤,٨٨٣,٩٢٩	(٦٩٤,٧٣١)	(١٠,٤٧٣)	٨٩,١٣٣	٥,٥٠٠,٠٠٠
٣٩٦,٢٠٦	٣٩٦,٢٠٦	-	-	-
(٩,٦٨٣)	-	(٩,٦٨٣)	-	-
٣٨٦,٥٢٣	٣٩٦,٢٠٦	(٩,٦٨٣)	-	-
٥,٢٧٠,٤٥٢	(٢٩٨,٥٢٥)	(٢٠,١٥٦)	٨٩,١٣٣	٥,٥٠٠,٠٠٠
٣,٥٧٣,٦٨٩	(٩٠٠,٠٠٠)	(٢,٤٢٢)	٦٦,٥٥٣	٤,٤٠٩,٥٥٨
٩١,٥٩١	٩١,٥٩١	-	-	-
(٨,٩٤٠)	-	(٨,٩٤٠)	-	-
٨٢,٦٥١	٩١,٥٩١	(٨,٩٤٠)	-	-
١,٠٩٠,٤٤٢	-	-	-	١,٠٩٠,٤٤٢
٤,٧٤٦,٧٨٢	(٨٠٨,٤٠٩)	(١١,٣٦٢)	٦٦,٥٥٣	٥,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧ (مدقق)

صافي الربح للفترة
بنود الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل الأخر للفترة

الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق)

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦ (مدقق)

صافي الربح للفترة
بنود الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل الأخر للفترة
زيادة رأس المال (إيضاح رقم ١)
الرصيد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٦ (غير مدقق)

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموجزة ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦	٢٠١٧	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
دينار	دينار	
٩١,٥٩١	٤٦٤,٧٨٠	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		صافي الربح للفترة قبل الضريبة
		تعديلات
٥,٨٦٩	٤,٤٨٧	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
٦,٥٤٢	٦,٦٠١	إستهلاكات وممتلكات ومعدات
٦,٩٤٢	٦,٩٤٢	إستهلاكات استثمارات عقارية
٣,٠٠٠	٢,٠٠٠	خسائر إعادة تقييم الاستثمارات المالية من خلال قائمة الدخل
-	(١,٣٦٢)	(أرباح) بيع مستلزمات ومعدات
١١٣,٩٤٤	٤٨٣,٤٤٨	النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية قبل التغير في الموجودات والمطلوبات
(٢١٥,٢٤٦)	٢٥٦,١٧٣	النقص (الزيادة) في مدينون مختلفون
١٢٢,٨١١	(٥١٥,٩٢٣)	(الزيادة) النقص في شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة
(١٧٣,٠٥٣)	٢٠٩,٥٦٥	النقص (الزيادة) في المخزون العقاري
٣٣٨,١٩٢	-	النقص في مشاريع قيد التنفيذ
(٧٤,٧٢٧)	١٣١,٦٧٥	الزيادة (النقص) في الذمم الدائنة والشيكات الأجلة
١٧١,٥٠٠	(٢١٧,٧٣٤)	(النقص) الزيادة في الأرصدة الدائنة الأخرى
٢٨٣,٤٢١	٣٤٧,٢٠٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٩,٤٣٠)	(١,٣٠٧)	انتقاعات موظفين مدفوعة
-	(٢٥,٩٣٩)	ضرائب مدفوعة
٢٧٣,٩٩١	٣١٩,٩٥٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(١٥,٣٧٣)	-	إضافات على الاستثمارات العقارية
-	١,٣٦٢	المتحصلات من بيع مستلزمات ومعدات
-	(٨٤٦,٧٢٠)	شراء أراضي
-	(٤٦٨)	شراء مستلزمات ومعدات
-	(٧,١٠٢)	شراء موجودات مالية
(١٥,٣٧٣)	(٨٥٢,٩٢٨)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٢٠٠,٤٤٢	-	زيادة رأس المال *
٢٠٠,٤٤٢	-	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٤٥٩,٠٦٠	(٥٣٢,٩٧٠)	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
١١٥,٠٨٢	٦٧١,٥٣٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٧٤,١٤٢	١٣٨,٥٦٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

* بنود غير نقدية:

تم زيادة رأس مال الشركة بقيمة ١,٠٩٠,٤٤٢ دينار أردني ليصبح رأس المال ٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقابل قطعة أرض بقيمة ٨٩٠,٠٠٠ دينار أردني بالإضافة إلى دفعة نقدية بقيمة ٢٠٠,٤٤٢ دينار أردني (إيضاح ١).

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموجزة ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

١- التعريف والأعمال

أ- تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار بموجب قانون الشركات رقم (١٢) لسنة ١٩٦٤ كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم ٥٦٢٦٠٠٧٣٤ بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٠٤ وبرأسمال قيمته ٥,٣٥١,٣٣٨ دينار موزعة على ٥,٣٥١,٣٣٨ سهم بواقع (١) دينار أردني لكل سهم.

ب- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠٠٦ زيادة رأس المال المدفوع بواقع ٣% وبقيمة ١٦٠,٦٠٩ دينار أردني من خلال توزيع ١٦٠,٦٠٩ سهم مجاني على المساهمين ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل ٥,٥١١,٩٤٧ دينار أردني موزعة على ٥,٥١١,٩٤٧ سهم بقيمة (١) دينار أردني لكل سهم.

ت- بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١٢ قررت الهيئة العامة للشركة تخفيض رأس المال بواقع ٢٠% وبقيمة ١,١٠٢,٣٨٩ دينار أردني ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل ٤,٤٠٩,٥٥٨ دينار أردني موزعة على ٤,٤٠٩,٥٥٨ سهم بقيمة (١) دينار أردني لكل سهم.

ث- بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠١٥ قررت الهيئة العامة للشركة زيادة رأس المال بقيمة ١,٠٩٠,٤٤٢ دينار أردني ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل ٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني موزعة على ٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة (١) دينار أردني لكل سهم.

ج- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من سبعة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة أربع سنوات، ويكون رئيس المجلس هو المفوض بالتوقيع عن الشركة ويمثلها لدى الغير وكافة الجهات الرسمية، كما يحق لرئيس مجلس الإدارة تفويض كل أو بعض من صلاحياته المتعلقة بالأمور المالية أو الإدارية أو أية أمور أخرى إلى الغير حسب القرار الذي يتخذه مجلس الإدارة.

ح- تهدف الشركة الى ممارسة الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم وبناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها، والأنشطة الهندسية المدنية وتركيب المباني وغيرها حسب ما ورد في عقد التأسيس.

خ- بلغ عدد موظفي الشركة (٤) موظفين كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧، و(٥) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

د- تم اعتماد القوائم المالية الموجزة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١٧.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٢- ملخص بأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموجزة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤): "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة.

تم إعداد القوائم المالية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية التي تم قياسها بإعادة التقييم أو بالقيمة العادلة. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المحدد المقدم مقابل تبادل الموجودات.

تتماثل السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموجزة مع السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، باستثناء المعايير والتعديلات التالية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٧ .

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٤ - ٢٠١٦ التي تشمل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢): "ضرائب الدخل" المتعلقة بالإعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عن الخسائر غير المحققة.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) "قائمة التدفقات النقدية" التي تهدف لتقديم إفصاحات إضافية في قائمة التدفقات النقدية كي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيير في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية.

إن إتباع المعايير المعدلة أعلاه لم تؤثر على المبالغ أو الإفصاحات الواردة في القوائم المالية المرحلية الموجزة.

لا تتضمن القوائم المالية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية ويجب قراءتها بالرجوع للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦. إضافة إلى ذلك ليس من الضروري أن تعتبر نتائج الفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ مؤشراً لنتائج السنة التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

إن المصاريف التي تتكبدها الشركة بصوره غير منتظمة ومحدده خلال السنة المالية يتم تقديرها أو تأجيلها في القوائم المالية الموجزة إذا كان من الملائم عمل ذلك.

إن إجراءات وأهداف إدارة المخاطر المالية للشركة متفقة ومتماثلة مع الإجراءات والأهداف المفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

لم تقم الشركة باقتطاع الاحتياطي القانوني حسب أحكام قانون الشركات من أرباح الفترة الحالية، حيث أن هذه القوائم مرحلية وإن الإقتطاعات يتم إجراؤها في نهاية السنة المالية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية للشركة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٣- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد القوائم المالية الموجزة يتطلب من الإدارة بأن تقوم بتقديرات، وأحكام وفرضيات يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات، الإيرادات والمصاريف. إن النتائج الفعلية من الممكن أن تكون مغايرة لتلك النتائج المتوقعة.

عند إعداد القوائم المالية الموجزة المرفقة قامت الإدارة بإتباع نفس التقديرات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك إتباع نفس التوقعات غير المؤكدة المعمول بها عند إعداد القوائم المالية كما في وللسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

٤- نقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	
٣,٣١٥	٣٤٥	نقد في الصندوق
٢٤,٠٧٧	١٤,١٦٦	حسابات جارية لدى البنوك - شيقل إسرائيلي
١٥٣,٩٩٣	٨٧,٦٦٠	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني
٤٩٠,١٤٧	٣٦,٣٩١	حسابات جارية لدى البنوك - دولار أمريكي
<u>٦٧١,٥٣٢</u>	<u>١٣٨,٥٦٢</u>	

٥- مدينون مختلفون، بالصافي

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	
١,٠٢٧,٨٦١	٥٨٥,٢٥٥	ذمم العملاء
٣٢٧,٧٥٨	٤٨٨,٥١٢	شيكات برسم التحصيل
٧,٠٤٧	٣٢,٧٢٦	أخرى
<u>١,٣٦٢,٦٦٦</u>	<u>١,١٠٦,٤٩٣</u>	
(٢٧٧,٥٤٨)	(٢٧٧,٥٤٨)	ينزل: مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها
<u>١,٠٨٥,١١٨</u>	<u>٨٢٨,٩٤٥</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٦- المخزون العقاري

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	أراضي مباني
٨٤٨,٢٢٨	٧٢٢,٧٧٠	
٦٨٢,٣٣٣	٥٩٨,٢٢٦	
<u>١,٥٣٠,٥٦١</u>	<u>١,٣٢٠,٩٩٦</u>	
إن الحركة على المخزون العقاري هي كما يلي:		
السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	الرصيد في بداية الفترة / السنة إضافات خلال الفترة / السنة المحول من الاستثمارات العقارية المحول من مشاريع قيد التنفيذ
٢٥٢,٧٢٤	١,٦٠٦,٩٣٥	
٤٥٤,٥٧٧	٤٨٠,٤٧٣	
١,١٤٧,٣٨٦	-	
٤٩٩,٩٣٢	-	
<u>٢,٣٥٤,٦١٩</u>	<u>٢,٠٨٧,٤٠٨</u>	
(٧٤٧,٦٨٤)	(٦٩٠,٠٣٨)	تكلفة الأراضي / الشقق المباعة المحولة إلى الأرباح والخسائر
<u>١,٦٠٦,٩٣٥</u>	<u>١,٣٩٧,٣٧٠</u>	
(٧٦,٣٧٤)	(٧٦,٣٧٤)	مخصص تدني مخزون عقاري الرصيد في نهاية الفترة / السنة
<u>١,٥٣٠,٥٦١</u>	<u>١,٣٢٠,٩٩٦</u>	

٧- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	استثمارات في أسهم شركات مدرجة استثمارات في أسهم شركات غير مدرجة
٥١,١٨٤	٤٨,٦٠٣	
٨١,٧٤٥	٨١,٧٤٥	
<u>١٣٢,٩٢٩</u>	<u>١٣٠,٣٤٨</u>	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٧- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر "تتمة"

إن الحركة على احتياطي القيمة العادلة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ هي كما يلي:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	الرصيد في بداية الفترة / السنة التغير خلال الفترة / السنة الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(٢,٤٢٢)	(١٠,٤٧٣)	
(٨,٠٥١)	(٩,٦٨٣)	
<u>(١٠,٤٧٣)</u>	<u>(٢٠,١٥٦)</u>	

٨- استثمارات عقارية

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	أراضي مباني وعقارات
١,٦٨٤,٠٣٣	٢,٥٣٠,٧٥٣	
١,١٨٠,٣٣١	١,١٨٠,٣٣١	
<u>٢,٨٦٤,٣٦٤</u>	<u>٣,٧١١,٠٨٤</u>	
(٥٢٦,٢٤٤)	(٥٢٦,٢٤٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(١٨,٥١٥)	(٢٥,٤٥٧)	مخصص استهلاك مباني
<u>٢,٣١٩,٦٠٥</u>	<u>٣,١٥٩,٣٨٣</u>	

- تظهر الاستثمارات العقارية أعلاه بالتكلفة، حيث بلغت القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بحسب سعر السوق بناءً على متوسط السعر لتقارير مخمنين معتمدين ومستقلين عن الشركة مبلغ ٣,٥٨٠,٩٦٩ دينار كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي وعقارات مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها ٥٢٦,٢٤٤ دينار كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (٥٢٦,٢٤٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦). حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية، لم يتم الإنتهاء من إجراءات نقل ملكية الاستثمارات العقارية المسجلة باسم الغير، علماً بأن إدارة الشركة قامت بقيد مخصص كافي مقابل هذه الاستثمارات لمواجهة أية خسائر مستقبلية قد تنجم عن عدم امكانية استكمال اجراءات نقل الملكية لصالح الشركة.
- تتضمن الاستثمارات العقارية مبلغ ٤٦٢,٩٧٠ دينار تمثل استثمارات عقارية مخصصة لأغراض التأجير.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

٨- استثمارات عقارية "تتمة"

إن الحركة على الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	
٣,١٥٥,٤٣١	٢,٨٦٤,٣٦٤	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٨٩٠,٠٠٠	-	الإضافات مقابل زيادة رأس المال (*)
١٦,٣١٩	٨٤٦,٧٢٠	إضافات خلال الفترة / السنة
(١,١٤٧,٣٨٦)	-	المحول إلى المخزون العقاري
٢,٨٦٤,٣٦٤	٣,٧١١,٠٨٤	
(٥٢٦,٢٤٤)	(٥٢٦,٢٤٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(١٨,٥١٥)	(٢٥,٤٥٧)	مخصص استهلاك مباني
٢,٣١٩,٦٠٥	٣,١٥٩,٣٨٣	

* بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠١٥ قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس المال بمبلغ ١,٠٩٠,٤٤٢ دينار أردني وذلك من خلال طرح أسهم للإكتتاب الثانوي العام، حيث تم تغطية الأسهم من قبل شركة المشرق للتأمين من خلال التنازل عن قطعة أرض لصالح الشركة بمبلغ ٨٩٠,٠٠٠ دينار أردني ودفعة نقدية بمبلغ ٢٠٠,٤٤٢ دينار أردني. وقد حصلت الشركة على موافقة مراقب الشركات على زيادة رأس المال بتاريخ ١ شباط ٢٠١٦ كما حصلت على موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بتاريخ ٢٣ أيار ٢٠١٦.

٩- ذمم دائنة

٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (مدقق) دينار	٣٠ أيلول ٢٠١٧ (غير مدقق) دينار	
١٣٧,٧١١	٢٧٠,٨٠٢	ذمم المورد/المتعهدين
١٣٧,٧١١	٢٧٠,٨٠٢	

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

١٠- أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣٠ أيلول ٢٠١٧	
(مدقق)	(غير مدقق)	
دينار	دينار	
٨,٠٩٠	١١,٧٥٢	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
٢٤١,٩٧٥	٢٤١,٩٧٥	حقوق أصحاب صناديق الاستثمار
١٥٤,٤٩٦	١٤٨,٩١٥	مستحقات المساهمين من تخفيض رأس المال
٦٠,٠١٤	٥٨,٦١٠	توزيعات أرباح أسهم مستحقة
١٨,٠٦٩	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة (*)
٢٥,٢٨٠	٥٩,٨٠٤	مخصص ضريبة دخل على الأرباح (**)
٤٢٣,٧٧٨	١٤٣,١٢٧	مخصص إتمام المشاريع
١٤١,٣٣٢	٢٣٣,٧٥٢	أمانات وأرصدة دائنة أخرى
<u>١,٠٧٣,٠٣٤</u>	<u>٨٩٧,٩٣٥</u>	

* يوجد قضية مرفوعة من قبل الشركة ضد الإدارة العامة للجمارك والمكوس وضريبة القيمة المضافة كرد على مطالبة من الإدارة العامة للجمارك والمكوس وضريبة القيمة المضافة بدفع ضريبة قيمة مضافة على بيع أراضي خلال سنوات سابقة، حيث يصعب التكهون بنتيجة الحكم بالقضية المرفوعة.

** حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، أما بخصوص السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ فهي قيد التسوية مع الدوائر الضريبية.

١١- الربح التشغيلي

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٦	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
دينار	دينار	
٧٠٢,٤٩٠	١,٢٦٦,٩١٦	إيرادات بيع أراضي وشقق
٧٠٢,٤٩٠	١,٢٦٦,٩١٦	مجموع إيرادات البيع
١٧,٩١٨	٢٠,٦٦٢	إيرادات تأجير شقق
٧٢٠,٤٠٨	١,٢٨٧,٥٧٨	مجموع إيرادات بيع أراضي وشقق وتأجير الشقق
(٥١٠,٩٥٨)	(٧١٠,٥١٦)	تكلفة الشقق والأراضي المباعة
(٦,٩٦٦)	(٩,٨٩٤)	تكلفة الشقق المؤجرة
(٥١٧,٩٢٤)	(٧٢٠,٤١٠)	مجموع التكاليف التشغيلية
<u>٢٠٢,٤٨٤</u>	<u>٥٦٧,١٦٨</u>	إجمالي الربح التشغيلي

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

١٢ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند العمليات التي تمت مع أطراف ذات علاقة والتي تتضمن المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الشركة.

تتضمن قائمة الدخل الموجزة المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول	
٢٠١٦	٢٠١٧
(غير مدقق)	(غير مدقق)
دينار	دينار
٤,٢١٤	٣,٥١٠
٥٥,٨٠٠	٦١,٧٦٠
<u>٦٠,٠١٤</u>	<u>٦٥,٢٧٠</u>

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
رواتب الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة

١٣ - موسمية النتائج

لم يتم تسجيل دخل ذو طبيعة موسمية في القوائم المالية الموجزة المرفقة لفترتي التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ أيلول ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

١٤ - الأدوات المالية

قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المرتبطة بشروط معينة ويتم تداولها في أسواق مالية نشطة بناء على أسعار التداول بالسوق في ختام الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي الموجزة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها والمعتمدة على تحليل التدفق النقدي باستخدام الأسعار الحالية والمعمول بها في حركات الأسواق المالية لأدوات مالية مشابهة.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٧

١٤ - الأدوات المالية "تتمة"

قياس القيمة العادلة "تتمة"

القيمة العادلة للموجودات المالية للشركة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل متكرر:

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي يتم قياسها لاحقاً على القياس المبني بالقيمة العادلة، مقسمة إلى ثلاثة مستويات من ١ إلى ٣ على أساس امكانية قياس القيمة العادلة:

- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم ادراجها في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما مباشرة (كالأسعار مثلاً) أو بطريقة غير مباشرة (المستقاة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من "أساليب التقييم" والتي تتضمن مدخلات للأصول أو المطلوبات والتي لا تستند الى بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير الملاحظة).

القيمة العادلة كما في		طريقة التقييم والمدخلات المستخدمة	مستوى القيمة العادلة	العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	
٣٠ أيلول	٣١ كانون الأول			مدخلات هامة غير ملموسة	مدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة
٤٨,٦٠٣	٥١,١٨٤	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	لا ينطبق	لا ينطبق
٨١,٧٤٥	٨١,٧٤٥	صافي الموجودات	المستوى الثالث	صافي قيمة الموجودات	كلما ازداد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها ارتفعت القيمة العادلة
٥٢,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	لا ينطبق	لا ينطبق
١٨٢,٣٤٨	١٨٦,٩٢٩		المجموع		

لم تكن هنالك أية تحويلات بين المستويات خلال الفترة. لا يوجد أية مطلوبات مالية تتطلب قياسها بالقيمة العادلة وبالتالي لم يتم إدراج أية إيضاحات للجدول أعلاه. لم تطرأ أي تغييرات على القيمة العادلة المدرجة ضمن مستوى ٣.