



**ANNUAL REPORT**  
**التقرير السنوي**



# نبني للمستقبل

## فهرس المحتويات :

5	كلمة رئيس مجلس الادارة
6	من نحن
9	أعضاء مجلس الادارة
10	اجتماعات مجلس الادارة
12	تقرير مجلس الادارة
13	شكل وآلية ايصال المعلومات للمساهمين
14	موظفي الشركة
15	الاستراتيجية الاستثمارية
16	المبيعات
16	المسؤولية الاجتماعية
17	خطط الشركة المستقبلية
20	مشاريع الشركة السكنية
22	التطوير
25	تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية
26	التقارير والبيانات المالية

# مشروع تملك<sup>٣</sup>

أرض كوبر



### كلمة رئيس مجلس الإدارة :

يسر مجلس إدارة الشركة العقارية التجارية للإستثمار أن يرحب بالسادة الحضور أجمل ترحيب في إجتماع هيئتكم العامة، وأن يتقدم منكم جميعاً بأحر التحيات بعد عام كامل من الإنجازات والعمل الدؤوب، نضع بين أيديكم اليوم التقرير السنوي عن نتائج أعمال الشركة للعام ٢٠١٦.

### السادة المساهمين الأفاضل :

لم تتغير أوضاع أبناء شعبنا خلال العام ٢٠١٦ عن ما كانت عليه في الأعوام السابقة، فإن حالة الجمود السياسي والركود الإقتصادي قد إستمرت وزادت من حدة التأثير على قطاع الأعمال . حيث أصبح الإلتزام بإستراتيجيات محددة أمراً بالغ الصعوبة، تحديداً في القطاعات ذات التأثير المباشر بأي تقلبات في المناخ الإستثماري.

عام آخر على قطاع عقاري ضئير، فبالرغم من الهبوط الواضح في الإقبال على شراء الشقق السكنية، لا تتوقف شركات التطوير العقاري عن إغراق السوق بشقق إضافية تحديداً في مدينة رام الله والبيرة. مما شكل عائقاً كبيراً لقدرتنا على تسويق الشقق السكنية في مشاريع الأمراء والأمراء ٢ وخصوصاً أنها شقق ذات مساحات كبيرة.

### السادة المساهمين الأفاضل :

يعاني القطاع العقاري من غياب التنسيق المباشر مع القطاع العام، الذي أدى بدوره الى زيادة المعوقات التي تواجه هذا القطاع، فقد تم تفعيل قانون ضريبة القيمة المضافة على مبيعات الأراضي، دون الأخذ بعين الإعتبار تكلفة هذه الأراضي عند شرائها. فإن العاملون في هذا القطاع بشكل شخصي، إضافة الى الشركات الخاصة قد تتوفر لديهم مرونة أكبر بإفصاحاتهم الضريبية غير متوفرة لدى الشركات المساهمة العامة مما يعطيهم قدرة تنافسية عالية.

لقد قامت الشركة العقارية خلال العام ٢٠١٦ بتقديم مشروع تطوير الأراضي «تملك» الى السوق الفلسطيني، الذي بدوره لاقى إهتماماً ورواجاً كبيرين ، حيث تميزنا من خلاله بتقديم ما هو أفضل في مجال الحلول العقارية الإستثمارية. واضعين نصب أعيننا القيم والمبادئ التي عملنا على تطبيقها. إننا وإذ نستند الى خبراتنا المتراكمة في القطاع العقاري، وبالعامل دوماً لتقديم ما هو أفضل في مجال التطوير العقاري، وإنطلاقاً من رغبتنا الجادة والأكيدة في ديمومة تواجدها وإستمرارية تطورها وفق منهج علمي ينسجم مع رؤيتنا للحاضر والمستقبل. فقد إرتئينا خلال العام ٢٠١٦ الى زيادة حجم إستثمارنا وطرح مجموعة مميزة من المشاريع في مجال تطوير الأراضي.

### السادة المساهمين الأفاضل :

حققت الشركة العقارية التجارية للإستثمار أرباحاً صافية خلال العام ٢٠١٦ قيمتها ٢١٩,٧٩٨ دينار أردني، وذلك كان نتيجة الى طرح مشاريع نوعية للسوق العقاري المحلي مرتكزة على مشاريع تطوير الأراضي. إضافة الى إتباع أفضل الأساليب التسويقية ونشاطات المبيعات والتي حققت خلال العام ٢٠١٦ ما قيمته ١,١٧٥,٣١٥ دينار أردني كإجمالي مبيعات.

نضع اليوم بين أيديكم التقرير السنوي والبيانات المالية الخاصة بالشركة العقارية التجارية للإستثمار للعام ٢٠١٦ آمليين من الله عز وجل أن يوفقنا وإياكم للإستمرار في مسيرتنا وتحقيق أهدافنا المنشودة التي لا يمكن الوصول إليها إلا بالعمل المستمر ودعمكم لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة.

## من نحن:

تأسست الشركة العقارية التجارية في العام 2004 لتعمل في مجال التطوير العقاري في فلسطين، حيث قامت الشركة بتنفيذ وبيع العديد من المشاريع السكنية والتجارية والتي تعتبر من المعالم الهامة خاصة في مدينة رام الله والبيرة. ومن هذه المشاريع مشروع فلل الصباحية في مدينة البيرة، ومشروع الأمراء 1 والأمراء 2 في مدينة رام الله. إضافة إلى مساهمة الشركة في تطوير العديد من المباني التجارية مثل مول نابلس في مدينة نابلس، بالإضافة إلى مشروع أبراج هاوس في حي عين منجد في مدينة رام الله.

## رؤيتنا:

تقديم أفضل الفرص الإستثمارية المتميزة على أعلى مستوى من المهنية والفعالية العالية.

## رسالتنا:

تقديم حلول إستثمارية عقارية للسوق العقاري محلياً ودولياً، من خلال طاقم ذات خبرة عالية وبالاعتماد على أفضل المعايير الإدارية السليمة. أخذين بعين الاعتبار حقوق المساهمين في الشركة وزيادة أرباحهم.



## أولوياتنا:

### زبائننا محور إهتمامنا:

المصداقية، الشفافية والمهنية العالية هي الادوات الرئيسية التي نقوم بإعتمادها مع زبائن الشركة العقارية، فمن خلالها نبني علاقات إستراتيجية مع شبكة زبائن كبيرة تعتمد في إتخاذ قراراتها على أسلوبنا في تقديم ما هو أفضل.

### منتجاتنا حلول عقارية ذات ربحية عالية:

إننا في الشركة العقارية نولي إهتماما كبيرا لحاجة الزبائن ورغبتهم في تحقيق النتائج المرجوة من خلال إستثمارهم في مشاريعنا العقارية، حيث أننا نقوم بدراسة الإمتداد العمراني لجميع المناطق التي نرى من خلالها النظرة المستقبلية لكل منطقة وبالتالي نقوم بتقديم ما هو أفضل لزبائننا من خلال خدماتنا المتميزة.

### محورنا فعالية رأس المال:

إن تحقيق ما هو أفضل لزبائننا يكاد يكون غير مكتمل إذا ما كان مقترباً برأس مال فعال ليعود على جميع الاطراف بالنتائج الفضلى. فمن خلال الدراسات الدقيقة لجميع إستثمارات الشركة، مرتكزة على الخبرات العالية في ربحيتها فإننا نضع نصب أعيننا التركيز الكبير على فعالية رأس المال للشركة.

### نتائجنا أعلى قيمة ممكنة للمساهمين:

إن الهدف الرئيسي في نشاط شركتنا هو تحقيق أعلى قيمة ممكنة لإستثمارات المساهمين في الشركة، وعليه فإننا نعمل جاهدين بهدف مساعدة مساهمي الشركة قطف ثمار إستثماراتهم فيها وزيادة قيمة الشركة الإستثمارية.

### فريقنا محترف ذات قدرات غير محدودة:

تم إستقطاب فريق عمل ذات خبرات متنوعة منها الإدارية، والتطويرية، والتسويقية والتي إنعكست بشكل كبير على إنجازات الشركة خلال الاعوام المنصرمة. إضافة الى أنها إعتمدت في أدائها على مجلس إدارة ذات نظرة مستقبلية ثاقبة والذي بدوره قام بتقديم الدعم المطلوب بهدف تحقيق أهداف الشركة.



## أعضاء مجلس الإدارة:

السيد / أيوب وائل زعرب  
رئيس مجلس الإدارة

السيد / توفيق عيسى حبش  
نائب رئيس مجلس الإدارة

الدكتور / عاطف كمال علاونة  
عضو مجلس إدارة

السيد / نهاد محمد زواتية  
عضو مجلس إدارة

السيد / خليل محمد خليل  
عضو مجلس إدارة

السيد / جمال علاء الدين  
عضو مجلس إدارة

السيد / سليمان جلال ناصر الدين  
عضو مجلس إدارة

## الجهات الإستشارية

مدققوا حسابات الشركة  
محاسبون قانونيون ديلويت أند توش

المستشار القانوني  
إنجاز للخدمات الاستشارية

## اجتماعات مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بعقد ه اجتماعات دورية خلال العام 2016، حيث تم خلال هذه الاجتماعات إتخاذ عدة قرارات إستراتيجية محددة، تم العمل على تنفيذها من خلال الطاقم الإداري للشركة.

## التقارير الخاصة بمجلس الإدارة:

يتم رفع تقارير دورية إلى أعضاء مجلس الإدارة بهدف مناقشتها في اجتماعات المجلس وتتركز التقارير في المواضيع التالية:

1- تقارير اللجنة العقارية بخصوص أعمال المقاولات ونسب الإنجاز في المشاريع. بالإضافة إلى تقارير سير العمل في أعمال تطوير الأراضي الخاصة بالشركة.

2- تقارير التطوير العقاري والخاصة بدراسات الجدوى، والتسعير، بالإضافة إلى عروض للفرص الاستثمارية المتاحة للشركة.

3- تقارير المبيعات والخطط المستقبلية لتوقعات المبيعات الربع سنوية.

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

بلغ إجمالي أتعاب مجلس الإدارة خلال العام 2016 ما قيمته 3191 دينار أردني، أي بواقع 150 دولار أمريكي لكل عضو مقابل حضور جلسة مجلس الإدارة.

## المسائل التي أحييت للتصويت:

لم يتم إحالة أي مسائل للتصويت خلال اجتماع الهيئة العامة للشركة للعام 2016.

## الإجراءات القانونية والقضايا:

يتم متابعة قضايا التحصيل المتعلقة بالشركة مع المستشار القانوني، علماً بأنه لا يوجد قضايا مقامة على الشركة.

## لجان مجلس الإدارة:

### اللجنة العقارية:

تعتبر اللجنة العقارية من اللجان الرئيسية والدائمة للشركة والتي تم تشكيل عضويتها كما يلي:

### أعضاء اللجنة:

السيد/ نهاد محمد زواتية رئيس اللجنة  
السيد/ لبيب فارس زايد عضواً  
السيد/ مصطفى يعقوب المدير المالي والإداري

## تقوم اللجنة العقارية بالعمل على متابعة أعمال الشركة والتي تتمحور في النشاطات التالية:

- 1- متابعة إنجاز الأعمال في المشاريع والمقاولات الخاصة بالشركة.
- 2- متابعة أعمال الاستثمارات الجديدة للشركة وعمل التوصيات الخاصة بها.
- 3- متابعة أعمال المبيعات ونشاطات التسويق بهدف تحقيق أهداف المبيعات، بالإضافة إلى تنظيم خدمات ما بعد البيع.

مشروع تملك

أرض كفر نعمة



## تقرير مجلس الإدارة:

## السادة المساهمين الأعزاء:

نضع اليوم بين أيديكم تقريراً مفصلاً لنتائج أعمال الشركة العقارية التجارية للاستثمار عن العام 2016.

## أولاً:

## المساهمين:

بلغ عدد أسهم الشركة المكتتب به والمدفوع حتى تاريخ 2016/12/31 (5,500,000) خمسة ملايين وخمسمائة ألف سهماً، حيث كانت القيمة الإسمية للسهم دينار أردني واحد، مملوكة من قبل (1,133 مساهم) وقد كان نشاط تداول الشركة خلال العام 2016 على النحو الآتي:

البيان	2016
عدد الأسهم المتداولة	127,477 سهم
قيمة الأسهم المتداولة	133,460 دولار أمريكي
عدد الصفقات المنفذة	46 صفقة
معدل دوران السهم	2.32%
سعر الإغلاق	0.73 دينار أردني

## ■ تصنيف المساهمين كما في 2016/12/31

النسبة %	عدد الأسهم	عدد المساهمين	قائمة المساهمين
2.23%	122,671	560	500 - 1
3.99%	219,681	265	1000 - 501
8.96%	492,740	210	5,000 - 1,001
5.76%	316,529	41	10,000 - 5,001
79.06%	4,348,379	57	أكثر من 10,001
100%	5,500,000	1,133	المجموع

## ■ كبار المساهمين في الشركة الذين يملكون 5% فما فوق

النسبة %	عدد الأسهم	المساهم
48.02%	2,641,153 سهم	شركة المشرق للتأمين

### شكل وآلية إيصال المعلومات للمساهمين:

يقوم الطاقم الإداري للشركة بالتواصل مع المساهمين بشكل مهني ومستمر للحفاظ على إتصال دائم معهم وتزويدهم بجميع المعلومات اللازمة معتمدين بذلك على قنوات الإتصال التالية:

\* عند انعقاد اجتماعات الهيئة العامة تقوم الإدارة التنفيذية في الشركة بتوجيه دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي لكافة المساهمين وذلك قبل خمسة عشر يوماً من انعقاد الاجتماع.

\* بهدف التأكيد على وصول المعلومات للمساهمين يتم نشر إعلان الدعوة للهيئة العامة في صحيفتين يوميتين قبل أسبوعين من انعقاد الاجتماع.

\* يتم استقبال مكالمات وإستفسارات المساهمين في مكاتب الشركة وتوزيع الكتيبات الصادرة عنها.

\* يتم توزيع التقرير السنوي للمساهمين في مكاتب الشركة وتوصيلها لأي مساهم يقوم بطلب ذلك.

## ثانياً:

### الموظفين العاملين بالشركة:

#### الإدارة التنفيذية:

السيد لبيب فارس زايد  
مدير العمليات

السيد مصطفى عمر يعقوب  
المدير المالي والإداري

السيد خليل حاج علي  
المدقق الداخلي

وقد بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة في العام 2016 (5) خمسة موظفين . وقد تم الإفصاح عن رواتب الإدارة التنفيذية في البيانات المالية المنتهية في 2016/12/31.



## ثالثاً:

### الإستراتيجية الاستثمارية:

اعتمد مجلس الإدارة في وضع الإستراتيجية الخاصة بالشركة على دراسات متعددة للسوق العقاري الفلسطيني، حيث تم التركيز في الإستراتيجية العامة للشركة على النقاط التالية:

- 1- توجيه استثمارات الشركة العقارية إلى مجال التطوير العقاري وتحديدًا في نشاط شراء الأراضي بمساحات كبيرة، تطويرها، تقسيمها وبيعها للأفراد باستخدام حلول تمويلية مختلفة.
- 2- زيادة استثمارات الشركة ومساهمتها في محافظ استثمارية ذات عائد ربحي مناسب محلياً وإقليمياً.
- 3- زيادة مبيعات الشركة من خلال العمل على تطوير الطاقم الإداري للشركة وخاصة في دوائر المبيعات والتسويق.



## رابعاً: المبيعات:

من خلال خطة مبيعات خاصة للعام 2016 فقد تم وضع أهداف محددة للمبيعات في الشركة العقارية والتي ارتكزت على ما يلي:

- 1- بيع العدد الأكبر من الشقق المتبقية في مشروع الأمراء2.
- 2- المباشرة في عملية تسويق مشاريع التطوير العقاري كوبر , كفر عين وكفر نعمة.
- 3- العمل على تسويق بعض قطع الأراضي الخاصة بالشركة وتحديد الأراضي في المناطق ذات النشاط العقاري المنخفض.

## خامساً: المسؤولية الاجتماعية:

إننا في الشركة العقارية التجارية للاستثمار نولي اهتماماً كبيراً للمسؤولية الاجتماعية، وذلك من خلال مشروع الشركة الجديد في تطوير الأراضي النائية، حيث أننا نقوم ومن خلال هذا المشروع بحماية الأراضي وتمليكها للفلسطينيين، إضافة إلى ذلك فإننا نقوم بتطوير هذه الأراضي من خلال تزويدها بالبنية التحتية اللازمة والتي بدورها تخدم جميع الأراضي المجاورة وتعمل على زيادة البقعة المستغلة للأراضي في كل قرية نقوم بعمل مشروع استثماري على أراضيها.

## مشروع تملك

### أرض كفر عين

مشروع تملك

أرض كوبر





## خطط الشركة المستقبلية:

تمثلت إستراتيجية الشركة في العام 2016 بالتركيز على زيادة مبيعات الشركة وتوسيع استثماراتها باتجاه شراء الأراضي وتطويرها، بالإضافة إلى زيادة مساهمة الشركة في الاستثمار في محافظ استثمارية ذات ربحية عالية وبالتالي فإن إستراتيجية الشركة للعام 2017 تتمثل بالتالي:

\* التركيز على نشاطات البيع والتسويق للشقق السكنية المتبقية في المشاريع السكنية التابعة للشركة.

\* المباشرة وبشكل فوري في أعمال تطوير الأراضي التي تم شراؤها بهدف تطويرها والبدء في تسويقها للسوق المحلي .

\* زيادة الاستثمار باتجاه شراء الأراضي بمساحات ومناطق محددة.





## مشاريع الشركة: مشروع تطوير الأراضي تملك:

تم خلال العام 2016 إطلاق أعمال مشروع تطوير الأراضي تملك حيث تم طرح ما مساحته 132,000 متر مربع من الأراضي المفروزة والتي تحمل سندات تسجيل، ومزودة بالبنى التحتية والمخصصة لأغراض السكن الى السوق المحلي. موزعة على كل من مشروع قرية كوبر ومشروع قرية كفر عين وكفر نعمة.

### المشاريع السكنية:

#### 1- مشروع الأمراء:

يتألف مشروع الامراء من 14 شقة سكنية، بمساحات 200 متر مربع لكل شقة. حيث يتألف كل طابق من شقتين ذات طابع معماري عصري وإطلالة جميلة على جبال حي الماسيون في رام الله. تم بناء المشروع باستخدام أعلى المعايير وأفضل المواد، وقد تم تزويد المشروع بمصعد عصري، إضافة الى طابق مخصص لمواقف السيارات بالإضافة الى مخزن خاص بكل شقة.

## الأمرء 2

## الأمرء 1



### مشروع الأمرء 2:

يتألف مشروع الأمرء 2 من 12 شقة سكنية، بمساحات 170 متر مربع لكل شقة. حيث يتألف كل طابق من شقتين ذات طابع معماري عصري وموقع هاديء في حي الماسيون. تم بناء المشروع باستخدام أعلى المعايير وأفضل المواد ، وقد تم تزويد المشروع بمصعد عصري، إضافة الى طابق مخصص لمواقف السيارات.

### مشروع أبراج القدس:

تم بناء مشروع أبراج القدس في مدينة البيرة مؤلفاً من ٥٠ وحدة سكنية مقسمة على بنائتان ذات تصميم عصري وبمساحات مختلفة، حيث تم تشطيب الشقق في المباني باستخدام أحدث المواد والتقنيات وقد تم تزويد المباني بجميع الخدمات والبنى التحتية المناسبة، وتم بيع وتسليم الجزء الأكبر من المشروع وتم تأجير الجزء الآخر.



### مشروع فلل الصباحية:

قامت الشركة العقارية ببناء مشروع فلل الصباحية مؤلفاً من ٤٣ فيلا مقامة على ما مساحته 12 دونم، حيث تم تزويدها بالشوارع والبنية التحتية المناسبة. وقد تم إنجاز المشروع بشكل كامل وتسليمه للزبائن في المواعيد المحددة.



## التطوير:

### مشروع أبراج هاوس:

قامت دائرة التطوير في الشركة العقارية بإنجاز فكرة تطوير برج تجاري في أجمل مواقع مدينة رام الله ليحتوي مساحات تجارية للشركات والمؤسسات.

حيث قامت الشركة العقارية بعمل جميع المخططات بالإضافة إلى تفاصيل البناء والدراسات الخاصة بإنشاء المشروع على الأرض التي كانت أيضاً تعود ملكيتها إلى الشركة العقارية وقد تم بيع فكرة المشروع بالإضافة إلى الأرض إلى شركة أبراج هاوس وتم إنجازه بالكامل.



	€3	€3	
-14,92	389,92	404,8	
-13,22	191,52	152	

# الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

تقرير مدقق الحسابات المستقل والقوائم المالية للسنة  
المنتهية في 31 كانون الاول 2016





ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)  
عمارة المشرق للتلحين  
حي النهضة، الماسيون  
صندوق البريد ٤٤٧  
رام الله، فلسطين  
هاتف: +٩٧٠ ٢ ٢٩٨ ٠٠٤٨  
فاكس: +٩٧٠ ٢ ٢٩٥ ٩١٤٣  
www.deloitte.com/jordan

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين  
الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة  
فلسطين

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة ("الشركة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل الأخرى، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

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

#### أسس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات" حول تدقيق القوائم المالية من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وقواعد السلوك المهني والمتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملانة لتوفر أساساً لرأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة المالية الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

# Deloitte.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية:

### أمور التدقيق الرئيسية

### كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

- قمنا بفهم ومناقشة الإدارة حول آلية تسجيل وإدارة الذمم المدينة والسياسة المتبعة فيما يتعلق بتحديد الذمم المشكوك في تحصيلها وطريقة احتساب المخصص اللازم، حيث قمنا بالتأكد من مدى معقولية وملائمة السياسات الموضوعية من قبل الإدارة.

- حصلنا على دراسة تفصيلية من الإدارة تظهر ارصدة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والمخصص المرصود مقابل كل ذمة. حيث قمنا بمراجعة الدراسة ومطابقتها مع السجلات المحاسبية للتأكد من صحتها ودقة البيانات الواردة فيها، ومراجعة الافتراضات المحاسبية التي استخدمت من قبل الإدارة في تقدير مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الحصول على تقارير مضمينين مستقلين عن الشركة ومعتمدين لدى هيئة سوق رأس المال من أجل تقدير قيمة تلك العقارات بالإضافة إلى مراجعة القيم التحصيلية للعقارات المباعة خلال السنة والتحقق من عدم وجود انخفاض في القيمة الدفترية.

قمنا أيضا بمراجعة ومناقشة الافتراضات المستخدمة من قبلهم في تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات.

1- كفاية مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها.

كما ورد في إيضاح رقم (٦) حول القوائم المالية، فقد بلغ رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، بالصافي من مخصص الديون المشكوك في تحصيلها مبلغ ١,٠٨٥,١١٨ دينار (٢٠١٥: ٦٦٩,٥٠٦ دينار) ويمثل هذا المبلغ ١٧% من إجمالي موجودات الشركة.

تم إعتبار مخصص الديون المشكوك في تحصيلها أمر تدقيق رئيسي كونه خاضع لتقديرات جوهرية من قبل الإدارة.

٢- المخزون العقاري والاستثمارات العقارية:

بلغ مجموع قيمة المخزون العقاري والاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ٣,٨٥٠,١٦٦ دينار بما نسبته ٦٣% من مجموع موجودات الشركة (٢٠١٥: مبلغ ٢,٧٤٦,٢٧٨ دينار بما نسبته ٦٢%)، وظهرت تلك العقارات بالتكلفة.

تم إعتبار انخفاض قيمة العقارات أمر تدقيق رئيسي كونه يتطلب استخدام تقديرات جوهرية من قبل الإدارة وذلك لتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في القيمة.



## تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بإجراءات تدقيق للحصول على فهم لطبيعة المخاطر المتعلقة بضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة وفحص اجراءات وتقييم وإحتساب الضرائب المستحقة، بالإضافة إلى قيامنا بتزويد الخبير الضريبي لدى شركتنا بجميع المعلومات والمستندات اللازمة لإحتساب مخصص الضرائب وتوفير الأدلة الإضافية على كفايته، وقمنا بمناقشة وجهة نظر الإدارة حول دقة وكفاية المخصصات المرصودة ومعقولة التقديرات المستخدمة مع الأخذ بعين الإعتبار أي خلافات مع السلطات الضريبية المختصة وأثرها على القوائم المالية، حيث قامت الشركة برفع قضية 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 التكهّن بنتيجة الحكم بالقضية المرفوعة.

٣- كفاية مخصص الضرائب: كما هو موضح في إيضاح رقم (١٤) حول القوائم المالية، بلغ رصيد مخصص الضرائب كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ٢٥,٢٨٠ دينار.

يجدر الإشارة إلى الخلاف بين الشركات العاملة في هذا القطاع ودائرة ضريبة القيمة المضافة حول إخضاع عمليات بيع الأراضي لضريبة القيمة المضافة.

لقد تم اختبار مخصصات ضريبة الدخل وضريبة القيمة المضافة للشركة من ضمن أمور التدقيق الرئيسية كونها تخضع في احتسابها لتقديرات محاسبية جوهرية.

## معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير الإدارة وأية معلومات أخرى مطلوبة بموجب قانون الشركات والقوانين ذات الصلة، والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات بالإضافة إلى التقرير السنوي الذي نتوقع الحصول عليه بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتناول المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للقوائم المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع القوائم المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية.



### تقرير مدقق الحسابات المستقل "نتمة"

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

#### مسؤولية الإدارة عن إعداد القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة في فلسطين، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة مناسبة لتمكّنها من إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة، والإفصاح حيثما كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية واعتماد مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية الشركة أو وقف العمليات أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك. تعتبر الإدارة مسؤولة عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للشركة.

#### مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي نُمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهرية في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الإحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مجّمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهرية ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة وسعولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.



### تقرير مدقق الحسابات المستقل "تتمة"

• باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين المتعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال الشركة على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للقوائم المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها ، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بالتواصل مع الإدارة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر أمثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بها مع الإدارة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

### تقرير حول متطلبات قانونية ونظامية أخرى

بالإضافة إلى ما تقدم، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا وبرأينا فإن الشركة تحتفظ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وهي متفقة مع القوائم المالية المرفقة. وفي حدود المعلومات التي توفرت لنا لم تقع مخالفات خلال السنة لأحكام قانون الشركات رقم (١٢) لسنة ١٩٦٤، أو للنظام الأساسي للشركة والتي قد تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي للشركة أو على نتائج أعمالها للسنة.

إن شريك التدقيق المصدر لهذا التقرير هو : منذر البندك – رخصة رقم (١١٤)

دبلويت أند توش (الشرق الأوسط)

رام الله – فلسطين

٢٣ آذار ٢٠١٧

الشركة العقارية التجارية للاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣١ كانون الأول ٢٠١٥ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠١٦ دينار	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
١١٥,٠٨٢	٦٧١,٥٣٢	٥	نقد وما في حكمه
٦٦٩,٥٠٦	١,٠٨٥,١١٨	٦	مدينون مختلفون، بالصافي
٥٥,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٥٢,٧٢٤	١,٥٣٠,٥٦١	٨	مخزون عقاري
<u>١,٠٩٢,٣١٢</u>	<u>٣,٣٤١,٢١١</u>		مجموع الموجودات المتداولة
٣٠٩,٧٣٤	٣٠٨,٧٩٦		شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة
١٤٠,٩٨٠	١٣٢,٩٢٩	٩	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٣٣٨,١٩٢	-	١٠	مشاريع قيد التنفيذ
٢,٤٩٣,٥٥٤	٢,٣١٩,٦٠٥	١١	استثمارات عقارية
٤١,٥٢٥	٣٢,٨٠٥	١٢	ممتلكات ومعدات، بالصافي
<u>٣,٣٢٣,٩٨٥</u>	<u>٢,٧٩٤,١٣٥</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>٤,٤١٦,٢٩٧</u>	<u>٦,١٣٥,٣٤٦</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
١٧٠,٥٨٠	١٣٧,٧١١	١٣	ذمم دائنة
٥٦,١٤٤	٧,١٢٩		شيكات آجلة
٥٨٠,٧٤١	١,٠٧٣,٠٣٤	١٤	أرصدة دائنة أخرى
<u>٨٠٧,٤٦٥</u>	<u>١,٢١٧,٨٧٤</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٥,١٤٣	٣٣,٥٤٣	١٥	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
<u>٨٤٢,٦٠٨</u>	<u>١,٢٥١,٤١٧</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٤,٤٠٩,٥٥٨	٥,٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٦٦,٥٥٣	٨٩,١٣٣		احتياطي اجباري
(٢,٤٢٢)	(١٠,٤٧٣)	٩	احتياطي القيمة العادلة
(٩٠٠,٠٠٠)	(٦٩٤,٧٣١)		الخسائر المتراكمة
<u>٣,٥٧٣,٦٨٩</u>	<u>٤,٨٨٣,٩٢٩</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>٤,٤١٦,٢٩٧</u>	<u>٦,١٣٥,٣٤٦</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
دينار	دينار		
			الإيرادات
١,٣٢٤,٣٨٩	١,١٧٥,٣١٥		إيرادات بيع أراضي وتأجير الشقق
(١,٠٩٨,٨٣٤)	(٧٦٧,١٦٨)		تكاليف تشغيلية وتكلفة الأراضي
٢٢٥,٥٥٥	٤٠٨,١٤٧	١٦	إجمالي الربح التشغيلي
(١٨٧,٣٠٨)	(١٧٦,٠١٠)	١٧	مصاريف إدارية وعمومية
٣٨,٢٤٧	٢٣٢,١٣٧		الربح من العمليات
(٢٣,٨٢٣)	-		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢,٠٠٠	(١,٠٠٠)		(خسائر) أرباح إعادة تقييم استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل
(٢,٢١١)	٢,٨٥٤		أرباح (خسائر) فروقات عملة
٧١٣	١٨,٥٦١		إيرادات أخرى
١٤,٩٢٦	٢٥٢,٥٥٢		صافي الدخل للسنة قبل الضريبة
-	(١,٤٧٤)		ضرائب سنوات سابقة
-	(٢٥,٢٨٠)		ضريبة دخل على الأرباح
١٤,٩٢٦	٢٢٥,٧٩٨		صافي الدخل للسنة بعد الضريبة
			بنود الدخل الشامل الآخر
١,٤١٢	(٦,٠٠٠)		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر
١,٤١٢	(٦,٠٠٠)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
			إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
١٦,٣٣٨	٢١٩,٧٩٨		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

مجموع حقوق الملكية المتراكمة	(الخسائر) المتراكمة	التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اجباري	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٣,٥٧٣,٦٨٩	(٩٠٠,٠٠٠)	(٢,٤٢٢)	٦٦,٥٥٣	٤,٤٠٩,٥٥٨
٢٢٥,٧٩٨	٢٢٥,٧٩٨	-	-	-
(٦,٠٠٠)	-	(٦,٠٠٠)	-	-
٢١٩,٧٩٨	٢٢٥,٧٩٨	(٦,٠٠٠)	-	-
١,٠٩٠,٤٤٢	-	-	-	١,٠٩٠,٤٤٢
-	٢,٠٥١	(٢,٠٥١)	-	-
-	(٢٢,٥٨٠)	-	٢٢,٥٨٠	-
٤,٨٨٣,٩٢٩	(٦٩٤,٧٣١)	(١٠,٤٧٣)	٨٩,١٣٣	٥,٥٥٠,٠٠٠
٣,٥٥٧,٣٥١	(٩١٣,٤٣٣)	(٣,٨٣٤)	٦٥,٠٦٠	٤,٤٠٩,٥٥٨
١٤,٩٢٦	١٤,٩٢٦	-	-	-
١,٤١٢	-	١,٤١٢	-	-
١٦,٣٣٨	١٤,٩٢٦	١,٤١٢	-	-
-	(١,٤٩٣)	-	١,٤٩٣	-
٣,٥٧٣,٦٨٩	(٩٠٠,٠٠٠)	(٢,٤٢٢)	٦٦,٥٥٣	٤,٤٠٩,٥٥٨

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦

صافي الربح للسنة  
بنود الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة  
زيادة رأس المال (ايضاح رقم ١)  
المحول من التغير في القيمة العادلة الأخر  
مالية من خلال الدخل الشامل الأخر  
المحول إلى الإحتياطي الإجباري  
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥

صافي الربح للسنة  
بنود الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة  
المحول إلى الإحتياطي الإجباري  
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
		<b>التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</b>
١٤,٩٢٦	٢٥٢,٥٥٢	صافي الربح للسنة قبل الضريبة
		<b>تعديلات:</b>
١٩,٧٥٦	٧,٨٣٠	التخصيص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٣,٨٢٣	-	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
٥,٥٨١	٨,٧٢٠	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
٩,٢٥٩	٩,٢٥٦	إستهلاكات استثمارات عقارية
(٢,٠٠٠)	١,٠٠٠	خسائر (أرباح) إعادة تقييم الاستثمارات المالية من خلال قائمة الدخل
٧١,٣٤٥	٢٧٩,٣٥٨	<b>النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في الموجودات والمطلوبات</b>
١٠٠,٤٨٥	(٤١٥,٦١٢)	(الزيادة)/النقص في مدينون مختلفون
(٢٣٢,٥٢٧)	٩٣٨	النقص/(الزيادة) في شيكات برسم التحصيل
٦٠٠,٠٨١	٢٩٣,١٠٧	النقص في المخزون العقاري
(٥٥٧,٧٢٨)	(١٦,٣١٩)	(الزيادة) في الاستثمارات العقارية
٩٦,٨٨٥	(١٦١,٧٤٠)	(الزيادة) النقص في مشاريع قيد التنفيذ
(١٦,١٩١)	(٨١,٨٨٤)	(النقص) في الذمم الدائنة والشيكات الآجلة
٦٥,٢٨١	٤٦٧,٠١٣	الزيادة في الأرصدة الدائنة الأخرى
١٢٧,٦٣١	٣٦٤,٨٦١	<b>صافي النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية</b>
(٢٣,٠٣٧)	(٩,٤٣٠)	انتقاعات موظفين مدفوعة
(١٤,١١٣)	(١,٤٧٤)	ضرائب مدفوعة
٩٠,٤٨١	٣٥٣,٩٥٧	<b>صافي النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢٦,٥٥٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٥١,٢٠٩)	(٢٦,٥٩٣)	شراء موجودات مالية
-	٢٨,٦٤٤	المتحصلات من بيع موجودات مالية
٢٣,٠٧٠	-	استبعاد استثمارات مالية
(٥٤,٦٨٩)	٢,٠٥١	<b>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</b>
-	٢٠٠,٤٤٢	زيادة رأس المال *
-	٢٠٠,٤٤٢	<b>صافي النقد المتدفق من الأنشطة التمويلية</b>
٣٥,٧٩٢	٥٥٦,٤٥٠	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٧٩,٢٩٠	١١٥,٠٨٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١١٥,٠٨٢	٦٧١,٥٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

\* 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 (ايضاح ١).

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١- التعريف والأعمال

أ- بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ بلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل ٤,٤٠٩,٥٥٨ دينار أردني موزعة على ٤,٤٠٩,٥٥٨ سهم بقيمة (١) دينار أردني لكل سهم.

ب- بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠١٥ قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس المال بقيمة 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 بواقع ٨٩٠,٠٠٠ دينار أردني ودفعة نقدية بقيمة 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 حيث قدرت الهيئة قيمة الأرض بمبلغ ٨٩٠,٠٠٠ دينار أردني.

ت- تم الاكتتاب بكامل قيمة الأسهم التي تم طرحها للاكتتاب العام بواقع ١,٠٩٠,٤٢٢ 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.

ث- بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٦، تم إدراج الأسهم التي تم الأكتتاب بها في السوق المالي، بحيث أصبح مجموع عدد الأسهم المتداولة في بورصة فلسطين ٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم.

ج- 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 تأسيسها.

ح- بلغ عدد موظفي الشركة (٥) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (٦) موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥).

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢-١ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على القوائم المالية

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في اعداد القوائم المالية للشركة، والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٦ والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية للسنة والسنوات السابقة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) " الحسابات النظامية المؤجلة".
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): عرض القوائم المالية والمتعلقة بالمبادرة بالافصاح.
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): الاتفاقيات المشتركة والمتعلقة بالمعالجة المحاسبية لشراء الحصص في العمليات المشتركة.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات ، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) الموجودات غير الملموسة: توضيح لطرق المحاسبة المقبولة للاستهلاك والإطفاء.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: النباتات المنتجة.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة ، السماح للمنشآت بتسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة ، المشاريع المشتركة والشركات الزميلة اما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) او باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الافصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، والمتعلقة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٢-٢٠١٤ والتي تغطي التعديلات الحاصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام (٥) و(٧) ومعايير المحاسبة الدولية ارقام (١٩) و(٣٤).

٢-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

سارية المفعول للسنوات المالية  
التي تبدأ في أو بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٤-٢٠١٦ والتي تغطي التعديلات الحاصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام (١) و(١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨). يبدأ سريانها من تاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٨ . أما التعديلات الحاصلة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠١٧ .

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢ - تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

٢-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد "تتمة"

سارية المفعول للسنوات المالية التي  
تبدأ في أو بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) "ضرائب الدخل":  
والمعلقة بالإعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عن الخسائر غير  
أول كانون الثاني ٢٠١٧ المحققة .

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) " قائمة التدفقات  
النقدية" والتي تهدف الى تقديم إفصاحات إضافية في قائمة التدفقات  
أول كانون الثاني ٢٠١٧ النقدية لتمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيير في المطلوبات  
الناشئ من الأنشطة التمويلية.

التفسيرات للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢٢) " المعاملات  
بالعملة الأجنبية والدفعات".

يتناول تفسير المعاملات بالعملة الأجنبية أو جزء من المعاملات  
الإعتبرات التالية :  
● إعتبر القيمة أو الثمن بالعملة الأجنبية

● تعترف المنشأة بالموجودات المدفوعة مقدماً أو بمطلوبات الإيرادات  
المؤجلة قبل الإعتراف بالموجودات ذات الصلة أو الإيرادات أو  
أول كانون الثاني ٢٠١٨ المصاريف.

● وتعترف المنشأة بالموجودات المدفوعة مقدماً أو بمطلوبات الإيرادات  
المؤجلة كموجودات أو مطلوبات غير نقدية.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) " الدفع عن  
طريق الأسهم" والمتعلقة بالتصنيف والقياس لمعاملات الدفع على  
أول كانون الثاني ٢٠١٨ أساس الأسهم.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): " عقود  
التأمين" والمتعلقة بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي  
أول كانون الثاني ٢٠١٨ للتقارير المالية رقم (٩) ومعيار عقود التأمين.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) " الإستثمارات  
العقارية" حيث تنص الفقرة رقم (٥٧) على أنه يجوز للمنشأة تحويل  
أول كانون الثاني ٢٠١٨ العقار من أو الى الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك دليل  
على التغيير في الإستخدام.

يحدث التغيير في الإستخدام عندما تتوافق أو لا تتوافق العقارات مع  
تعريف الإستثمارات العقارية. لا يشكل التغيير في نوايا الإدارة  
لإستخدام العقار دليل على وجود تغيير في الإستخدام. تم تعديل الفقرة  
لتحديد أن قائمة الأمثلة غير شاملة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

٢-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد "تتمة"

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة  
سارية المفعول للسنوات المالية  
التي تبدأ في أو بعد

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية" / عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للإفصاحات والمتعلقة بالإفصاح فيما يخص التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩).  
للتقارير المالية رقم (٩).

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية" عندما يتم تطبيق المعيار الدولي والمتعلقة بإفصاحات إضافية حول محاسبة التحوط ( والتعديلات اللاحقة ) والتقارير المالية رقم (٩).  
والناتجة عن تطبيق الفصل الخاص في محاسبة التحوط في المعيار الدولي  
للتقارير المالية رقم (٩).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية (النسخ المعدلة للأعوام أول كانون الثاني ٢٠١٨  
٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤)

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

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

● **التصنيف والقياس:** تصنف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال  
والتدفقات النقدية التعاقدية. وقدمت نسخة ٢٠١٤ تصنيف جديد لبعض أدوات  
الدين حيث يمكن تصنيفها ضمن "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر". ويتم تصنيف المطلوبات المالية بشكل مشابه لمعيار  
المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لكن هنالك إختلافات في المتطلبات المنطبقة على  
قياس مخاطر الإنتمان المتعلقة بالمنشأة.

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

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

● **الإلغاء والإعتراف :** تم إتباع متطلبات إلغاء الإعتراف للموجودات المالية  
والمطلوبات المالية كما وردت في المعيار المحاسبي الدولي (٣٩).

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

٢-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد "تتمة"

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة  
سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ  
في أو بعد

أول كانون الثاني ٢٠١٨ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)  
"الإيرادات من العقود مع العملاء" والمتعلقة بتوضيح ثلاثة  
جوانب للمعيار (تحديد التزامات الأداء ، و principal versus  
agent considerations ، والتراخيص) ولتوفير انتقال مريح  
للعقود المعدلة والعقود المكتملة.

أول كانون الثاني ٢٠١٨ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود  
مع العملاء".

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

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

\* الخطوة ١: تحديد العقود المبرمة مع العميل.

\* الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء الواردة بالعقد.

\* الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة.

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

\* الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حين) استيفاء  
المنشأة لالتزامات الأداء.

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

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة "تتمة"

٢-٢ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد "تتمة"

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

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦): عقود الايجار، يحدد هذا المعيار كيفية الاعتراف والقياس والعرض والافصاح لعقود الايجار وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما يوفر هذا المعيار نموذج محاسبي موحد للمستأجر، حيث يتطلب قيام المستأجرين بالاعتراف بالأصول والالتزامات لكافة عقود الايجار باستثناء العقود التي تكون مدتها ١٢ شهر أو أقل أو تكون أصولها ذات قيم منخفضة.

لقد اتاح المعيار الاستمرارية للمؤجر في تصنيف العقود إما عقود تشغيلية أو تمويلية، وبموجب هذا المعيار فان محاسبة عقود الايجار في دفاتر المؤجر بقيت الى حد كبير كما هي ودون تغيير عما كانت عليه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٢٨): تاريخ التطبيق غير محدد بعد الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) وذلك لمعالجة البيع أو المساهمة في الموجودات من المستثمر لشركته الحليفة أو مشروعه المشترك.

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية للشركة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩) و(١٥) و(١٦)، حيث تتوقع الإدارة ان يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام (٩) و(١٥) في القوائم المالية للشركة خلال الفترات المالية الذي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩، علما بأنه قد يكون لها أثر جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية والمتعلقة بالايرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للشركة وعقود الايجار، الا انه من غير العملي أن يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الادارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق تلك المعايير على القوائم المالية للشركة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القوانين المحلية السارية.

٢-٣ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية التي تم قياسها بإعادة التقييم أو بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المحدد المقابل لتبادل الموجودات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو أكان مقدراً بفضل أسلوب تقييم آخر. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ الشركة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. تم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و/أو الإفصاح في هذه القوائم المالية على ذلك الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٢)، معاملات الإيجار ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) والقياسات التي تتشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة القابلة للتحقق في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢) أو مثل الناتجة عن استخدام المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦).

إضافة إلى ذلك، تُصنف قياسات القيمة العادلة، لأغراض إعداد التقارير المالية، إلى المستوى ١ أو ٢ أو ٣ بناءً على مدى وضوح المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة وأهمية المدخلات بالنسبة لقياسات القيمة العادلة بالكامل، وهي محددة كما يلي:

- المستوى الأول: قياسات القيمة العادلة المستقاة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: قياسات القيمة العادلة المستقاة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول والمطلوبات إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: قياسات القيمة العادلة المستقاة من المدخلات غير الملاحظة للأصول والمطلوبات.

تقوم الشركة بعرض قائمة المركز المالي الخاصة بها بشكل عام حسب السيوولة، وذلك بالتفريق بين الجزء المتداول وغير المتداول اعتماداً على توقعات التحصيل أو السداد خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (المتداول) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي (غير متداول) حيث تم إظهار ذلك في الإيضاحات.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-٣ المعاملات بالعملة الأجنبية

تتعامل الشركة بشكل أساسي بالدينار الأردني، عند إعداد القوائم المالية يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات.

بتاريخ القوائم المالية، يتم تحويل ارصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسطية السائدة بذلك التاريخ الى الدينار الأردني.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة الى الدينار الأردني على أساس أسعار الصرف السائدة عند تاريخ تحديد القيمة العادلة لها.

يتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية الى الدينار الأردني ضمن قائمة الدخل، فيما عدا:

- فروقات العملة المتعلقة بأصول قيد الإنشاء لمنافع استخدام مستقبلية، والمدرجة ضمن تكلفة هذه الأصول كتعديلات فروقات أسعار العائد نتيجة الاقتراض بعملة أجنبية.

- فروقات العملة الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر بعض العملات الأجنبية.

لأغراض إعداد القوائم المالية، تم عرض موجودات ومطلوبات الشركة بالدينار الأردني وهي العملة المستخدمة في الشركة على أساس أسعار الصرف السائدة كما في تاريخ القوائم المالية. يتم إعادة تحويل الإيرادات والمصروفات على أساس متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة، ويتم إدراج فروقات أسعار الصرف الناتجة عن تحويل تلك البنود الى الدينار الأردني ضمن قائمة الدخل.

إن أسعار الصرف مقابل الدينار الأردني كما في تاريخ القوائم المالية فقد كانت كما يلي:

التغير	٣١ كانون الأول		
	٢٠١٥	٢٠١٦	
%	دينار	دينار	
١,٣%	٥,٥٠	٥,٤٣	الشيفل الإسرائيلي
-	١,٤١	١,٤١	الدولار الأمريكي

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-٤ تحقق الإيرادات وتسجيل المصاريف

تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذي ستحصل عليه الشركة مقابل مبيعات العقارات أو الخدمات المقدمة من خلال النشاط الاعتيادي للشركة.

يتم الاعتراف بالمبيعات كإيراد عند استيفائها الشروط التالية:

- يتم تحويل المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكيات إلى المشتري.
- لا تحتفظ الشركة بسيطرة فعلية على الملكيات المباعة أو الاستمرار في التدخل الإداري فيما يتعلق بالملكيات المباعة بنفس درجة تدخلها في إدارة الملكيات المملوكة لها.
- يوجد إمكانية لقياس مبلغ الإيراد بشكل معقول.
- يكون من المتوقع أن تستفيد الشركة بشكل مباشر من المنافع الاقتصادية المتعلقة بعملية البيع.
- يوجد إمكانية لقياس التكاليف المتكبدة أو التي سيتم تكبدها الناتجة عن عملية البيع بشكل معقول.
- إتمام إجراءات البيع والتسجيل لدى الدوائر المختصة.

إيرادات المخزون العقاري

تتمثل في إيرادات بيع العقارات الجاهزة للبيع حيث يتم اعتبار العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الأساسية للمشتري، وفي حالة عقود البيع المتضمنة لتبادل مشروط فإنه يتم إثبات البيع عند تلبية كافة الشروط المتضمنة في العقد.

إيرادات الإيجارات

تتمثل في الإيرادات المتحققة من تأجير العقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية لا تنتقل فيها مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر وذلك بناء على الأشغال الفعلي للعقار ووفقاً لمبدأ الاستحقاق، يتم إثبات الإيجارات التي دفعت من قبل المستأجرين للفترة التي تلي تاريخ القوائم المالية كإيرادات مقبوضة مقدماً.

توزيعات أرباح الأسهم

يتم الاعتراف بتوزيعات أرباح الأسهم عندما ينشأ حق للمساهمين باستلام دفعات عن توزيعات الأرباح وذلك عند اقرارها من الهيئة العامة للمساهمين للشركة المستثمر بها.

٣-٥ مخصص تعويض ترك الخدمة

يتم احتساب مخصص لمواجهة الالتزامات القانونية والتعاقدية الخاصة بنهاية خدمة الموظفين عن فترة الخدمة المتراكمة للموظفين بحسب قانون العمل رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ وذلك بمعدل راتب شهر واحد عن كل سنة خدمة اعتماداً على آخر راتب تقاضاه الموظف خلال السنة. يتم تسجيل المبالغ الواجب اقتطاعها سنوياً في قائمة الدخل، ويتم تخفيض قيمة المخصص بالمبالغ المدفوعة للموظفين عند نهاية خدماتهم أو تركهم العمل.

### الشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### ٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

##### ٦-٣ احتياطي إجباري

يتم تكوين الاحتياطي الإجباري باقتطاع ما نسبته ١٠% من ربح السنة إلى أن يصل رصيد هذا الاحتياطي إلى ربع رأس المال المدفوع ويجوز زيادته ليصل إلى ما نسبته ١٠٠% من رأس المال المدفوع، وذلك طبقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم (١٢) لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

##### ٧-٣ ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاك هذه الموجودات (باستثناء الأراضي) بطريقة القسط الثابت على مدى العمر المتوقع لها وبمعدلات سنوية كما يلي:

الأثاث والمفروشات	١٠%
أجهزة الحاسوب	١٥%
السيارات	٢٠%
الديكورات والتحسينات	٢٠%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من هذه الموجودات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، فإذا كانت تقديرات العمر المتوقع تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً، فإنه يتم تسجيل التغيير في التقديرات للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات.

يتم قيد الأرباح و/أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الممتلكات والمعدات، والتي تمثل الفرق ما بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في حساب أرباح (خسائر) بيع ممتلكات ومعدات ضمن قائمة الدخل.

##### ٨-٣ مخزون عقاري

وهي الأراضي والممتلكات التي قامت الشركة بشرائها أو إنشائها بهدف بيعها من خلال أنشطة الشركة الاعتيادية وليس لغرض التأجير أو الاحتفاظ بها لغرض الانتفاع من ارتفاع قيمتها في المستقبل. حيث تظهر بالتكلفة أو قيمة الاسترداد أيهما أقل. تشمل التكلفة المبالغ المدفوعة مقابل حقوق إمتلاك العقارات، والمبالغ المدفوعة للمقاولين والمهندسين مقابل الإنشاء والمبالغ المدفوعة مقابل تجهيز هذه العقارات من أتعاب قانونية وضرائب أملاك ومصاريف أخرى غير مباشرة.

يتم إثبات قيمة المخزون العقاري المعترف به في قائمة الدخل عند الاستبعاد من خلال تحديد قيمة التكاليف الفعلية المسجلة على العقارات المباعة مضافاً إليها أية تكاليف أخرى محددة نسبياً بناء على مستوى الإنجاز وبالاستعانة بالتقارير الهندسية.

عند الانتهاء من مشاريع قيد التنفيذ بحيث تصبح جاهزة للبيع فقط يتم تحويلها إلى المخزون العقاري حيث يتم إثباتها كمخزون عقاري بالتكلفة الفعلية المثبتة في السجلات.

## الشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

#### ٩-٣ استثمارات عقارية

وهي استثمارات محتفظ بها بهدف الاستفادة من ارتفاع قيمتها السوقية بمرور الزمن أو الحصول منها على إيرادات تأجير حيث تظهر بالتكلفة كما في تاريخ القوائم المالية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن التكلفة تكلفة استبدال جزء من الاستثمار موجود عند حدوث تلك التكلفة وذلك إذا تم استيفاء الشروط المطلوبة لإثباتها وهي لا تشمل التكاليف اليومية لصيانة تلك الاستثمارات.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الانتاحي بنسبة ٢%. يتم تسجيل أي تدني في قيمتها ضمن قائمة الدخل، كما يتم تسجيل الإيرادات والمصروفات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات ضمن قائمة الدخل.

يتم شطب الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو عند إيقاف استخدامها والانتفاع منها بشكل دائم ولم يعد يتوقع منها أي منافع اقتصادية بصورة دائمة من الاستخدام ولم يعد هناك مزايا اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم الاعتراف بأية خسائر أو أرباح ناتجة عن سحب أو استبعاد الاستثمارات العقارية في الأرباح أو الخسائر للسنة التي تم خلالها السحب أو الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام مثبت في نهاية فترة الاستخدام للمالك عند بداية عقد التأجير التشغيلي لطرف آخر. بخصوص التحويلات التي تتم من استثمارات لعقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

#### ٣-١٠ الموجودات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في أحكام تعاقدية خاصة بالأداة.

تُقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وتضاف أو تخصم تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى حيازة أو إصدار الموجودات والمطلوبات المالية (عدا الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مباشرة في قائمة الدخل.

#### تصنيف الموجودات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة نقد وأرصدة لدى البنوك وذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل وأرصدة مدينة أخرى، بالإضافة إلى استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل الآخر. إن تصنيف الموجودات المالية بالشكل المذكور يتم بناء على طبيعة وهدف اقتناء تلك الموجودات المالية ويتم قياسها في وقت إثباتها.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

١٠-٣ الموجودات المالية "تتمة"

استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل

تمثل الموجودات المالية وفق القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الاستثمارات في أسهم الشركات لأغراض المتاجرة، وإن الهدف من الاحتفاظ بها هو تحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل.

استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)

تمثل الموجودات المالية وفق القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الاستثمارات في أسهم شركات منها ما هو متداول في الأسواق المالية وبالتالي لها أسعار سوقية تمثل قيمتها العادلة، ومنها ما هو غير متداول في الأسواق المالية وتظهر بالقيمة العادلة المقدرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل. يتم أخذ الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

إن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة من الممكن أن يشتمل على ما يلي:

- صعوبات مالية هامة يوجهها المصدر أو الطرف المقابل.
- تخلف أو تأخر في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية.
- من المحتمل أن المقترض سوف يواجه إفلاساً أو إعادة هيكلة مالية.
- اختفاء سوق نشطة لهذه الموجودات المالية بسبب الصعوبات المالية.

بالنسبة لبعض فئات الموجودات المالية، مثل الذمم المدينة والموجودات التي لا يتم خفض قيمتها بشكل إفرادي حيث يتم فحصها لانخفاض القيمة بشكل إجمالي. يتمثل الدليل الموضوعي لانخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة بالخبرة السابقة للشركة في تحصيل الذمم، الزيادة في عدد الدفعات المستحقة للمحفظة خلال الفترة السابقة، إضافة إلى التغيرات الملحوظة في ظروف الاقتصاد المحلي والتي لها علاقة بتحصيلات الذمم.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

٣-١٠ الموجودات المالية "تتمة"

تتمثل خسارة انخفاض القيمة في الموجودات المالية المدرجة في الفرق بين القيمة الدفترية لتلك الموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة منها والتي تعكس مقدار الضمان والكفالة مخصوماً على سعر الفائدة الفعلي لتلك الموجودات المالية.

يتم تخفيض القيمة الدفترية لجميع الموجودات المالية بقيمة خسائر انخفاض القيمة مباشرة، باستثناء الذمم المدينة والتي يتم تخفيضها بأخذ مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها. في حال اعتبار ذمم مدينة غير قابلة للتحويل، يتم إقفال تلك الذمم مقابل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها. وفي حال استرداد ذمم مدينة قد تم إقفالها من قبل فيتم إثباتها كتحصيلات مقابل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها. يتم إثبات التغيير في القيمة الدفترية لمخصص الذمم المشكوك في تحصيلها ضمن قائمة الدخل.

أنه في حال تم لاحقاً استرداد خسارة انخفاض القيمة وكان ذلك الاسترداد يعود إلى وقوع حدث موضوعي بعد تاريخ إثبات تلك الخسارة في انخفاض القيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل على ألا تتجاوز القيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ عكس الانخفاض لقيمة التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفق النقدي من تلك الموجودات المالية أو عند تحويل الموجودات المالية وبما فيها جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل الموجودات المالية بشكل كامل أو لم تقم بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على تلك الموجودات المالية التي تم تحويلها إلى طرف آخر، فإن الشركة تقوم بالاعتراف بفوائدها المتبقية بالموجودات المالية وأي التزامات يتوجب عليها سدادها. إذا لم تقم الشركة بتحويل جميع المكاسب والمخاطر المتعلقة بملكية الموجودات المالية، تستمر الشركة بالاعتراف بالموجودات المالية بالإضافة إلى قرض مضمون مقابل عائدات مستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة مقابل ذلك يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة والتي تم إثباتها سابقاً في حساب التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، ضمن قائمة الدخل، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح (الخسائر) المتراكمة مباشرة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصناديق والودائع لدى البنوك التي تستحق في خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

ذمم مدينة

تتألف الذمم المدينة من ذمم الزبائن والمستأجرين حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة. يظهر التخصيص للديون المشكوك في تحصيلها ضمن قائمة الدخل عند وجود دليل على إمكانية عدم تحصيل تلك الذمم.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

١١-٣ المطلوبات المالية وأدوات الملكية

يتم تصنيف الديون وأدوات الملكية المصدرة بواسطة الشركة كمطلوبات مالية أو كأدوات ملكية طبقاً للأسس وجوهر الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأي أداة ملكية.

#### أدوات الملكية

أداة الملكية هي أي تعاقد يثبت حق مالكها في أصول الشركة المتبقية بعد طرح جميع التزاماتها. أدوات حقوق المساهمين المصدرة من قبل الشركة يتم تسجيلها بالمبالغ المستلمة بعد طرح مصاريف الإصدار المباشرة.

#### المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة بعد طرح تكاليف المعاملات فيما عدا المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر التي يتم قياسها بشكل أولي بالقيمة العادلة. ويتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة مستخدماً طريقة معدل الفائدة الفعلي أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ان الشركة ليس لديها مطلوبات مالية تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

#### الذمم الدائنة

تظهر الذمم الدائنة بالقيمة العادلة.

#### المخصصات

يتم أخذ مخصصات عند وجود التزامات حالية مقابل أحداث سابقة، والتي قد تؤدي إلى تدفق نقدي للدفع لمنافع اقتصادية يمكن تقديرها بدرجة معقولة.

يتم احتساب المخصصات حسب أفضل التقديرات للمصروفات المستقبلية لسداد الالتزامات كما بتاريخ القوائم المالية مأخوذاً في عين الاعتبار أية أخطار وأحداث غير متوقعة متعلقة بالالتزام عند تحديد المخصص باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية للالتزام تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية (حيث يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادية).

عند توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسديد الالتزام من طرف ثالث، فإنه يتم تسجيل المبالغ المدبنة كأصل إذا ما تم التأكد فعلاً من أن التسديدات سوف يتم تحصيلها وأن تكون المبالغ المدبنة قابلة للقياس بشكل موثوق.

### الشركة العقارية التجارية للإستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### ٣- ملخص بأهم السياسات المحاسبية "تتمة"

##### ٣-١٢ عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما يتم، بموجب شروط عقود الإيجار، تحويل المخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. لا يوجد عقود إيجارات تمويلية لدى الشركة.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها، إلا عندما يكون هناك أساس آخر أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استنفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر. تدرج الإيجارات المحتملة الناشئة تحت عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

##### ٣-١٣ الضرائب

يتم احتساب الضريبة الحالية على أساس ربح السنة الخاضع للضريبة. هذا ويختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المبين في قائمة الدخل حيث لا يشمل بنود إيرادات ومصاريف تخضع للضريبة أو قابلة للاقتطاع في سنوات أخرى وكما لا يشمل على البنود التي لم تخضع قط للضريبة أو للاقتطاع.

يجري التخصيص لضريبة الدخل على الأرباح بشكل سنوي استناداً إلى قانون ضريبة الدخل رقم (٨) لسنة ٢٠١١.

#### ٤- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بافتراضات وتقديرات تؤثر في مبالغ بعض الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه الافتراضات والتقديرات تؤثر في الإيرادات والمصروفات والمخصصات وكذلك في التغيرات في القيمة العادلة، وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. إن هذه التقديرات مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

##### الافتراضات المحاسبية الهامة

إن الافتراضات الهامة بمعزل عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي وضعتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها تأثير جوهري على القيم المدرجة في القوائم المالية تتمثل فيما يلي:

##### تصنيف الاستثمارات المالية

تقوم إدارة الشركة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر عند شراء تلك الاستثمارات واتخاذ أحكامها فيما إذا كانت هذه الاستثمارات هي استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر. أخذت الإدارة بعين الاعتبار الشروط التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هي مبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية. برأي الإدارة أن الاستثمارات قد تم تصنيفها بصورة مناسبة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٤- الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة "تتمة"

الافتراضات المحاسبية الهامة "تتمة"

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة في تصنيفها للممتلكات بعدد من الافتراضات. تلزم هذه الافتراضات في تحديد اهلية الممتلكات لتصنيفها كاستثمار في عقار أو كممتلكات ومعدات، أو كمشاريع قيد الإنشاء، أو كعقار محتفظ به للبيع. تقوم الإدارة بوضع معايير تمكنها من تطبيق هذه الافتراضات باستمرار بما يتوافق مع تعريف الاستثمار في عقار، الممتلكات ومعدات، والمشاريع قيد الإنشاء، والعقار المحتفظ به للبيع. في طور قيامها بهذه الافتراضات أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير والإرشادات المفصلة الواردة في المعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (٢) المخزون، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات، والمعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (٤٠) الاستثمارات في عقارات، وذلك فيما يتعلق بغرض استخدام العقار.

التقديرات غير المؤكدة

في اعتقاد الادارة أن استخدامها للتقديرات ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:

الذمم المدينة: يتم تكوين مخصص لقاء الذمم المتعثرة اعتماداً على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

الضرائب: يتم تحميل السنة بما يخصها من نفقة الضرائب وفقاً للأنظمة والقوانين المرعية والمعايير المحاسبية، وإثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة ومخصص الضرائب اللازم.

مخصص تعويضات الموظفين: يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل الساري المفعول في مناطق السلطة الفلسطينية.

الممتلكات والمعدات: تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني ضمن قائمة الدخل.

الاستثمارات العقارية: تقوم الشركة بتقدير صافي قيمة الاستثمارات العقارية كما بتاريخ القوائم المالية ويتم تخفيض القيمة الدفترية إن لزم الأمر من خلال خسائر تدني الاستثمارات المالية.

تقييم الموجودات المالية: تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ التدني في قائمة الدخل.

الالتزامات المحتملة: يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة (إن وجدت) اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي ومستشار الشركة القانوني وبموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٥- نقد وما في حكمه

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢٥٩	٣,٣١٥	نقد في الصندوق
١٣,٤٢١	٢٤,٠٧٧	حسابات جارية لدى البنوك - شيقل إسرائيلي
٣,٢١٢	١٥٣,٩٩٣	حسابات جارية لدى البنوك - دينار أردني
٩٨,١٩٠	٤٩٠,١٤٧	حسابات جارية لدى البنوك - دولار أمريكي
<u>١١٥,٠٨٢</u>	<u>٦٧١,٥٣٢</u>	

٦- مدينون مختلفون، بالصافي

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٧٦٨,٢٠٠	١,٠٢٧,٨٦١	ذمم العملاء
١٧١,٨٢٢	٣٢٧,٧٥٨	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
٧,٠٣٢	٧,٠٤٧	أخرى
<u>٩٤٧,٠٥٤</u>	<u>١,٣٦٢,٦٦٦</u>	
(٢٧٧,٥٤٨)	(٢٧٧,٥٤٨)	ينزل: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
<u>٦٦٩,٥٠٦</u>	<u>١,٠٨٥,١١٨</u>	

إن تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٣٠٨,٣٨٦	٢١٦,٤٩٧	أقل من ٩٠ يوم
٩,٣٧١	٢٩٣,٧٦٥	من ٩١ - ١٨٠ يوم
٢٢,٠١٠	٥,٩٥٧	من ١٨١ - ٢٧٠ يوم
٧,١٢٦	١٨,٤١٤	من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم
٤٢١,٣٠٧	٤٩٣,٢٢٨	أكثر من ٣٦٠ يوم
<u>٧٦٨,٢٠٠</u>	<u>١,٠٢٧,٨٦١</u>	

إن حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢٥٣,٧٢٥	٢٧٧,٥٤٨	الرصيد في بداية السنة
٢٣,٨٢٣	-	التخصيص للسنة
<u>٢٧٧,٥٤٨</u>	<u>٢٧٧,٥٤٨</u>	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٧- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

القيمة السوقية كما في ٣١ كانون الأول		سعر السوق		عدد الأسهم	استثمارات في أسهم شركات مدرجة
٢٠١٥	٢٠١٦	السعر	العملة		
دينار	دينار	دينار أردني		١٠٠,٠٠٠	شركة فلسطين للاستثمار العقاري
٥٥,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	٠,٥٤		١٠٠,٠٠٠	
٥٥,٠٠٠	٥٤,٠٠٠			١٠٠,٠٠٠	

٨- مخزون عقاري

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	أراضي
-	٨٤٨,٢٢٨	مباني
٢٥٢,٧٢٤	٦٨٢,٣٣٣	
٢٥٢,٧٢٤	١,٥٣٠,٥٦١	

يتضمن المخزون أراضي بلغت قيمتها ٧٦,٣٧٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ما زالت مسجلة بإسم الغير، هذا وقد أفادت الإدارة بأنه جاري نقل ملكيتها لتصبح بإسم الشركة علماً بأنه قد تم أخذ مخصص كافي لمواجهة أية خسائر مستقبلية قد تنجم عن عدم امكانية اثبات ملكيتها بإسم الشركة.

إن الحركة على المخزون العقاري خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	الرصيد في بداية السنة
٨٥٢,٨٠٥	٢٥٢,٧٢٤	إضافات خلال السنة
-	٤٥٤,٥٧٧	المحول من الاستثمارات العقارية - إيضاح ١١
-	١,١٤٧,٣٨٦	المحول من مشاريع قيد التنفيذ - إيضاح ١٠
٤٨٢,٣٠٧	٤٩٩,٩٣٢	
١,٣٣٥,١١٢	٢,٣٥٤,٦١٩	تكلفة الشقق والأراضي المباعة
(١,٠٨٢,٣٨٨)	(٧٤٧,٦٨٤)	مخصص تدني مخزون عقاري محول من الاستثمارات العقارية
-	(٧٦,٣٧٤)	
٢٥٢,٧٢٤	١,٥٣٠,٥٦١	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

9- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

		احتياطي القيمة العادلة		
2015	2016	دينار	دينار	
دينار	دينار			
59,235	51,184	(5,057)		استثمارات في أسهم شركات مدرجة
81,745	81,745	(5,416)		استثمارات في أسهم شركات غير مدرجة
<u>140,980</u>	<u>132,929</u>	<u>(10,473)</u>		

إن الحركة على احتياطي القيمة العادلة خلال السنة هي كما يلي:

2015	2016	
دينار	دينار	
(3,834)	(2,422)	الرصيد في بداية السنة
1,412	(6,000)	إعادة تقييم الاستثمارات المالية المحول للأرباح المتراكمة والنتج عن بيع استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(2,051)	الرصيد في نهاية السنة
<u>(2,422)</u>	<u>(10,473)</u>	

10- مشاريع قيد التنفيذ

2015	2016	
دينار	دينار	
338,192	-	مشروع الامراء (2)
<u>338,192</u>	<u>-</u>	

إن الحركة على المشاريع قيد التنفيذ خلال السنة هي كما يلي:

2015	2016	
دينار	دينار	
435,077	338,192	الرصيد في بداية السنة
385,422	161,740	إضافات خلال السنة
(482,307)	(499,932)	المحول إلى المخزون العقاري- إيضاح 8
<u>338,192</u>	<u>-</u>	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١١ - استثمارات عقارية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١,٩٢٥,١٠٠	١,٦٨٤,٠٣٣	أراضي
١,١٨٠,٣٣١	١,١٨٠,٣٣١	مباني وعقارات
<u>٣,١٠٥,٤٣١</u>	<u>٢,٨٦٤,٣٦٤</u>	
(٦٠٢,٦١٨)	(٥٢٦,٢٤٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٩,٢٥٩)	(١٨,٥١٥)	مخصص استهلاك مباني
<u>٢,٤٩٣,٥٥٤</u>	<u>٢,٣١٩,٦٠٥</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 ٣,٣٥١,٤٩٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥. إن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مقاربه مع ما كانت عليه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي وعقارات بلغت قيمتها ٥٢٦,٢٤٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (٦٠٢,٦١٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥) ما زالت مسجلة بإسم الغير، هذا وقد أفادت الإدارة بأنه جاري نقل ملكيتها لتصبح بإسم الشركة علماً بأنه قد تم أخذ مخصص كافي لمواجهة أية خسائر مستقبلية قد تنجم عن عدم امكانية اثبات ملكيتها بإسم الشركة.
- تتضمن الاستثمارات العقارية ما قيمته ٤٦٢,٩٧٠ دينار تمثل استثمارات عقارية مخصصة لأغراض التأجير.

إن الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢,٥٤٧,٧٠٣	٣,١٠٥,٤٣١	الرصيد في بداية السنة
-	٨٩٠,٠٠٠	الإضافات مقابل زيادة رأس المال خلال السنة (*)
٥٥٧,٧٢٨	١٦,٣١٩	إضافات خلال السنة
-	(١,١٤٧,٣٨٦)	المحول إلى المخزون العقاري - إيضاح ٨
<u>٣,١٠٥,٤٣١</u>	<u>٢,٨٦٤,٣٦٤</u>	
(٦٠٢,٦١٨)	(٥٢٦,٢٤٤)	مخصص تدني استثمارات عقارية
(٩,٢٥٩)	(١٨,٥١٥)	مخصص استهلاك مباني
<u>٢,٤٩٣,٥٥٤</u>	<u>٢,٣١٩,٦٠٥</u>	

\* بتاريخ ٣ كانون الأول ٢٠١٥ قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي زيادة رأس المال بقيمة 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 بواقع ٨٩٠,٠٠٠ دينار أردني ودفعة نقدية بقيمة 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 بتاريخ ٢٣ أيار ٢٠١٦.



	ديكورات وتحسينات دينار	السيارات دينار	أجهزة دينار	أثاث ومفروشات دينار	التكلفة
المجموع دينار					
٧٥,٢٩٥	٤٩,٠٤٢	٨١٤	١٠,٨٤١	١٤,٥٩٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
٢٦,٥٥٠	٥,٣٦٦	١٦,٤٥٠	١,٤٠٠	٣,٣٣٤	إضافات خلال السنة
١٠١,٨٤٥	٥٤,٤٠٨	١٧,٢٦٤	١٢,٢٤١	١٧,٩٣٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
					الإستهلاك المتراكم
٥٤,٧٣٩	٣٥,٠٠٠	٨١٤	٥,٠٦٣	١٣,٨٦٢	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
٥,٥٨١	٣,٣٩٤	٩٦٧	١,٠٠٤	٢١٦	إستهلاكات
٦٠,٣٢٠	٣٨,٣٩٤	١,٧٨١	٦,٠٦٧	١٤,٠٧٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٤١,٥٢٥	١٦,٠١٤	١٥,٤٨٣	٦,١٧٤	٣,٨٥٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتممة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦  
١٢- ممتلكات ومعدات، بالصفحة "تتممة"

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

١٣- ذمم دائنة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٧٠,٥٨٠	١٣٧,٧١١
<u>١٧٠,٥٨٠</u>	<u>١٣٧,٧١١</u>

ذمم الموردین/المتعهدین

١٤- أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٦,٤٩٩	٨,٠٩٠
٢٤١,٩٧٥	٢٤١,٩٧٥
١٦٢,٨١٣	١٥٤,٤٩٦
٦١,٨٦٤	٦٠,٠١٤
٢٨,٩٤٩	١٨,٠٦٩
-	٢٥,٢٨٠
-	٤٢٣,٧٧٨
٧٨,٦٤١	١٤١,٣٣٢
<u>٥٨٠,٧٤١</u>	<u>١,٠٧٣,٠٣٤</u>

مصاريف مستحقة غير مدفوعة  
حقوق أصحاب صناديق الاستثمار  
مستحقات المساهمين من تخفيض رأس المال  
توزيعات أرباح أسهم مستحقة  
ضريبة قيمة مضافة مستحقة (\*)  
مخصص ضريبة دخل على الأرباح  
مخصص اتمام المشاريع  
أمانات وأرصدة دائنة أخرى

\* 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 التكهن بنتيجة الحكم بالقضية المرفوعة.

١٥- مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٣٨,٤٢٤	٣٥,١٤٣
١٩,٧٥٦	٧,٨٣٠
(٢٣,٠٣٧)	(٩,٤٣٠)
<u>٣٥,١٤٣</u>	<u>٣٣,٥٤٣</u>

الرصيد في بداية السنة  
التخصيص للسنة  
المدفوع خلال السنة

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١٦- الربح التشغيلي

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٨١٠,٧٦٦	-	ايرادات بيع شقق الامراء (١)
٣٦٠,٩٤٤	٩٨,٤٠٤	ايرادات بيع شقق الامراء (٢)
٩٨,٤٠٤	-	ايرادات بيع فلل الصباحية
-	١,٠٥٠,٤٩٢	ايرادات بيع أراضي
١,٢٧٠,١١٤	١,١٤٨,٨٩٦	مجموع ايرادات البيع
٢٧,٥٠٤	-	ايرادات الوساطة العقارية
٢٦,٧٧١	٢٦,٤١٩	ايرادات تأجير شقق
١,٣٢٤,٣٨٩	١,١٧٥,٣١٥	مجموع إيرادات البيع والتأجير
-	(٦٦٦,٥١١)	ينزل: تكلفة الأراضي المباعة
(١,٠٨٧,٨٥١)	(٩٠,٧٥٤)	ينزل: تكلفة الشقق المباعة
(١٠,٩٨٣)	(٩,٩٠٣)	ينزل: تكلفة الشقق المؤجرة
(١,٠٩٨,٨٣٤)	(٧٦٧,١٦٨)	مجموع التكاليف
٢٢٥,٥٥٥	٤٠٨,١٤٧	إجمالي الربح التشغيلي

١٧- مصاريف إدارية وعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
١٠٩,٩٣٣	٩٧,٣٦٠	الرواتب والأجور وملحقاتها
١٩,٧٥٦	٧,٨٣٠	تعويض نهاية الخدمة
٩٧٣	١,٧٩٩	قرطاسيه ومطبوعات
١,٦٦٨	٢,٨٥٢	سفرات وتنقلات
١١,٥٠٢	١١,٣٠٤	إيجارات
١٤١	٦٨	تبرعات
٤,٣٦٩	٢,٧٥٠	بريد وبرق وهاتف
١,٨٥٣	٤,٠٠٢	مصاريف السيارات
١,٧٩٥	١,٣٨٢	ضيافة
١٥٢	١٥٣	صيانة وتصليلات
٥,٥٨١	٨,٧٢٠	إستهلاكات
٧,٧٩٩	١٦,٨٠٧	أتعاب مهنية واستشارية
٤,٦١٥	٥,٠٩٤	أتعاب مجلس الإدارة والهيئة العامة
٩٢١	١,١١١	دعاية واعلانات
١٠,٩٢٠	١٠,٨٦٧	رسوم واشتركاكات
٥,٣٣٠	٣,٩١١	أخرى
١٨٧,٣٠٨	١٧٦,٠١٠	

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

١٨- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

تتضمن قائمة الدخل المعاملات التالية مع الجهات ذات العلاقة:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٢,٣٤٠	٣,١٩١	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٨٣,١٠٩	٧٤,٤٠٠	رواتب الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة
٤٨٥,٩٠٩	٢٣,٠٠٠	مبيعات اراضي وشقق

١٩- إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المال لضمان استمرارية الشركة وتعظيم العائد للمساهمين، هذا ولم تشهد سياسة الشركة في هذا المجال خلال سنة ٢٠١٦ أي تغيير عما كانت عليه خلال السنة السابقة.

٢٠- الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في البنود التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم الاعتراف أو الغاء الاعتراف بالموجودات المالية في تاريخ التعامل حيث يتم شراء أو بيع الموجودات المالية بموجب عقد يتطلب الحصول أو التنازل عن تلك الموجودات المالية خلال جدول زمني معين ويتم ابرامه بواسطة السوق المالي ذو العلاقة، يتم قياس الموجودات المالية بشكل مبدئي بالقيمة العادلة وتكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة كأداة مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي يتم قياسها بشكل أساسي بالقيمة العادلة.

تم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر وذمم مدينة، إن تصنيف الموجودات المالية بالشكل المذكور يتم بناء على طبيعة وهدف اقتناء تلك الموجودات المالية ويتم قياسها في وقت اثباتها.

تتعرض الشركة الى هامش من المخاطر المالية من خلال موجوداتها ومطلوباتها المالية، إن المخاطر الأساسية التي تتعرض لها الشركة تتمثل في إمكانية عدم كفاية المقبوضات المتعلقة باستثماراتها على الأمد الطويل لتمويل الالتزامات الناشئة عن الاستثمارات. إن العناصر الأكثر أهمية لهذه المخاطر المالية، تتمثل في كل من مخاطر الائتمان، مخاطر أسعار العملات الأجنبية، مخاطر أسعار السوق ومخاطر السيولة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

٢٠- الأدوات المالية "تتمة"

تصنيف الأدوات المالية

موجودات مالية

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١١٥,٠٨٢	٦٧١,٥٣٢
٣٠٩,٧٣٤	٣٠٨,٧٩٦
٦٦٩,٥٠٦	١,٠٨٥,١١٨
٥٥,٠٠٠	٥٤,٠٠٠
١٤٠,٩٨٠	١٣٢,٩٢٩
<u>١,٢٩٠,٣٠٢</u>	<u>٢,٢٥٢,٣٧٥</u>

الموجودات

نقد وما في حكمه

شيكات برسم التحصيل

مدينون مختلفون

استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل

استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

مطلوبات مالية

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٧٠,٥٨٠	١٣٧,٧١١
٥٦,١٤٤	٧,١٢٩
٥٨٠,٧٤١	١,٠٧٣,٠٣٤
<u>٨٠٧,٤٦٥</u>	<u>١,٢١٧,٨٧٤</u>

المطلوبات

ذمم دائنة

شيكات آجلة

أرصدة دائنة أخرى

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠- الأدوات المالية "تتمة"

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.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها والمعتمدة على تحليل التدفق النقدي بإستخدام الأسعار الحالية والمعمول بها في حركات الأسواق المالية لأدوات مالية مشابهة.

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

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي يتم قياسها لاحقاً على القياس المبدئي 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).

العلاقة بين المدخلات		مدخلات	طريقة التقييم	مستوى القيمة	القيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول		الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر:
العلاقة بين المدخلات الهامة غير الملموسة والقيمة العادلة	هامة غير ملموسة	هامة غير ملموسة	المدخلات المستخدمة	القيمة العادلة	٢٠١٥	٢٠١٦	
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	٥٩,٢٣٥	٥١,١٨٤	أسهم شركات مدرجة
كلما ازداد صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها ارتفعت القيمة العادلة	صافي قيمة الموجودات	صافي الموجودات	صافي الموجودات	المستوى الثالث	٨١,٧٤٥	٨١,٧٤٥	أسهم شركات غير مدرجة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	أسعار العرض في السوق النشطة	المستوى الاول	٥٥,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	من خلال قائمة الدخل: أسهم شركات مدرجة
					١٩٥,٩٨٠	١٨٦,٩٢٩	المجموع

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

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠- الأدوات المالية "تتمة"

● مخاطر الائتمان

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتتجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي الى حدوث خسائر. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف مالي لمبالغ مديونية العملاء (أفراد أو شركات) وتعمل على مراقبة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الوضع المالي للعملاء.

● مخاطر أسعار العملات الأجنبية

لا يوجد مخاطر كبيرة على الشركة متعلقة بتغيير أسعار العملات الأجنبية حيث أن غالبية الموجودات والمطلوبات المالية مسجلة بالدينار الأردني أو الدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت مقابل تلك العملة.

● مخاطر أسعار السوق

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار السوق المتعلقة بالموجودات المالية للمتاجره والموجودات المالية المتوفرة للبيع، تعمل الشركة على تقييم القيمة السوقية والعوامل الأخرى بما فيها التغيير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وذلك من أجل إدارة مخاطر السوق.

● مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية فيما يتعلق بإدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس إدارة الشركة الذي أوجد إطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة، وذلك بهدف إدارة العمليات المتعلقة بالتمويل القصير، والمتوسط وطويل الأمد ومتطلبات إدارة السيولة للشركة، تقوم إدارة الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات مناسبة ومن خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يتم تحديد الاستحقاق التعاقدية للأدوات المالية بناءً على المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المالية من تاريخ القوائم المالية. تقوم إدارة الشركة بمراقبة استحقاق الأدوات المالية بهدف التأكد من توفر السيولة اللازمة في الشركة.

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠- الأدوات المالية "تتمة"

• مخاطر السيولة "تتمة"

فيما يلي استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في تاريخ القوائم المالية بناءً على ترتيبات الدفعات التعاقدية.

٣١ كانون الأول ٢٠١٦:

المجموع دينار	بدون استحقاق دينار	أكثر من سنة دينار	خلال سنة دينار	
٦٧١,٥٣٢	-	-	٦٧١,٥٣٢	نقد وما في حكمه
٣٠٨,٧٩٦	-	٣٠٨,٧٩٦	-	شيكات برسم التحصيل
١,٠٨٥,١١٨	-	-	١,٠٨٥,١١٨	مدينون مختلفون
٥٤,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	-	-	استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل
١٣٢,٩٢٩	١٣٢,٩٢٩	-	-	استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٢,٢٥٢,٣٧٥	١٨٦,٩٢٩	٣٠٨,٧٩٦	١,٧٥٦,٦٥٠	مجموع الموجودات المالية
١٣٧,٧١١	-	-	١٣٧,٧١١	ذمم دائنة
٧,١٢٩	-	-	٧,١٢٩	شيكات آجلة
١,٠٧٣,٠٣٤	-	-	١,٠٧٣,٠٣٤	أرصدة دائنة أخرى
٣٣,٥٤٣	٣٣,٥٤٣	-	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
١,٢٥١,٤١٧	٣٣,٥٤٣	-	١,٢١٧,٨٧٤	

الشركة العقارية التجارية للإستثمار  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية "تتمة"  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠- الأدوات المالية "تتمة"

• مخاطر السيولة "تتمة"

٣١ كانون الأول ٢٠١٥:

المجموع دينار	بدون استحقاق دينار	أكثر من سنة دينار	خلال سنة دينار	
١١٥,٠٨٢	-	-	١١٥,٠٨٢	نقد وما في حكمه
٣٠٩,٧٣٤	-	٣٠٩,٧٣٤	-	شيكات برسم التحصيل
٦٦٩,٥٠٦	-	-	٦٦٩,٥٠٦	مدينون مختلفون
٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	-	-	استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل
١٤٠,٩٨٠	١٤٠,٩٨٠	-	-	استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١,٢٩٠,٣٠٢	١٩٥,٩٨٠	٣٠٩,٧٣٤	٧٨٤,٥٨٨	مجموع الموجودات المالية
١٧٠,٥٨٠	-	-	١٧٠,٥٨٠	ذمم دائنة
٥٦,١٤٤	-	-	٥٦,١٤٤	شيكات آجلة
٥٨٠,٧٤١	-	-	٥٨٠,٧٤١	أرصدة دائنة أخرى
٣٥,١٤٣	٣٥,١٤٣	-	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين
٨٤٢,٦٠٨	٣٥,١٤٣	-	٨٠٧,٤٦٥	

٢١- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٤ آذار ٢٠١٧، على أن يتم عرضها للموافقة عليها من قبل الهيئة العامة في اجتماعها السنوي القادم.

