

التاريخ: 2018/03/20  
الرقم: 2018/47

٢/٤١ - 

للرياح  
\* بورصة عمان  
\* المركب  
السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
تحية طيبة وبعد،

التزاماً بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم البيانات المالية المدققة لشركتنا للسنة المالية المنتهية بتاريخ 31/12/2017، كما ونرفق لكم قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية للشركة لعام 2017.

وتفضوا بقبول فائق الاحترام،،،

هذا دعمنا  
منذر أبو عوض  
نائب المدير العام



نسخة : الملف .  
نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية .  
نسخة : بورصة عمان .





تقرير مجلس الإدارة السنوي  
للسنة المنتهية في 2017/12/31

## مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
رئيس	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
نائب الرئيس	شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدر
عضو	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها السيد/ وليد صالح زكي زكي
عضو	شركة تثمين العقارية يمثلها مهندس معايى الدكتور/ بسام سمير شحادة التلهوني
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخراطة
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا
عضو	المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة

السادة/ المهنيون العرب	مدقق الحسابات
السيد/ منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

يسريني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2017.

بعد ما شهد了 العام 2016 من تحسن ملحوظ على كافة المؤشرات المالية والاستثمارية للشركة من حيث الانخفاض الكبير في المديونية والارتفاع في حقوق المساهمين مع المحافظة على مصاريف الشركة في الحد الأدنى الممكن، فقد استمر مجلس إدارة الشركة في العمل على التخطيط والدراسات لاستغلال استثمارات الشركة ومواردها بما كان له أثر واضح في الاستمرار في تخفيض المديونية وبالتالي، تخفيض كلفها وهو ما يظهر واضحاً في البيانات المالية للشركة.

سيستمر المجلس في اتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها ضمان استقرارية الشركة والحفاظ على استثماراتها ومواردها تمهدًا لبدء أعمال التطوير لهذه الاستثمارات حال توفر فرض ضمان النجاح لها.

وختاماً، ينقدم لكم مجلس إدارة الشركة بجزيل الشكر لتفتكم ودعمكم المتواصل لنا. سائلين الله أن يوفقنا لما فيه الخير لشركتنا ومساهميها في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

والسلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

د.أسامة رستم ماضي  
رئيس مجلس الإدارة

## 1- أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتعلقة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغيارتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتشييده.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

## 1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 9 موظفين.

## 1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (41,229,684) ديناراً.

## 2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:  
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 16/02/2004 برأس المال قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70%) من رأس المال ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظفان ولا يوجد لديها فروع.
- شركة ايوان للإعمار:  
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 23/03/2003 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100%) من رأس المال ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأرضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- شركة ايوان للاستشارات الهندسية:  
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 07/02/2007 برأس المال قدره (1,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100%) من رأس المال ونشاط الشركة الرئيسي إدارة المشاريع والاستشارات الهندسية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يعمل بها موظفين ولا يوجد لديها فروع . تم تجميد عمل الشركة ووقف صرف أية نفقات عليها.
- شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار:  
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 06/05/2007 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100%) من رأس المال ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

### ٣. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
<b>الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي</b> • مواليد 1954. • يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976 . • يحمل شهادة الماجستير في هندسة الحسور منذ عام 1977 . • يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنسانية منذ عام 1981 . • يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981 . • عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981 - 1996 . • مستشار هندي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات. • عضو ورئيس هيئة مديرين ومجالس إدارة لعدة شركات.	• حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966 . • مزاولة الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة. • رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية، عضو مجلس امناء جامعة العقبة للتكنولوجيا. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية، نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين. • عضو مجلس إدارة شركة الاسمنت الأردنية، عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية. • عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير. • مواليد 1939 .
<b>المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدیر</b> • حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971 . • عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرية 1990 – 1998 . • مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 – 2007 . • عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الرياضية 2000 – 2004 . • عضو مجلس إدارة في شركة الخفافيش للأستثمارات المالية 2000 – 2005 . • عضو مجلس إدارة في شركة الخفافيش الأردنية 2000 – 2006 . • عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 – 2007 . • رئيس هيئة مديرين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأردنية منذ عام 1993 . • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون المنظورة للمقاولات 2008 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الإسمنتية 2009 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة العطارات للتعدين 2010 وحتى الآن. • مدير عام شركة العون المنظورة لتجارة الآلات 2011 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنسانية 2011 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة المتقدمة للاستشارات والإستثمارات الجيولوجية والتعدنية م.خ.م 2011 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة جلو للإسكان 2012 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة النخبة لإدارة وتماك المستشفيات 2012 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن. • عضو هيئة مديرين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة الرأبة العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الرملي 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للإستشارات والتدريب 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 – 2018 ثم رئيس هيئة المديرين حتى الآن. • مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن. مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن. • مدير عام شركة راين زراعية 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون لخدمات رجال الأعمال 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العطارات للتعدين 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة الشارع للتطوير العقاري والإستثمارات 2016 وحتى الآن. • رئيس هيئة المديرين شركة عمان المنظورة 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن 2017 وحتى الآن.
<b>السيد / نايل محمد حمد الزعبي</b> • مواليد 1947 .	• مواليد 1969 ، حاصل على درجة البكالوريوس هندسة زراعية من الجامعة الأردنية منذ عام 1993 . • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون المنظورة للمقاولات 2008 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الإسمنتية 2009 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة العطارات للتعدين 2010 وحتى الآن. • مدير عام شركة العون المنظورة لتجارة الآلات 2011 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنسانية 2011 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة المتقدمة للاستشارات والإستثمارات الجيولوجية والتعدنية م.خ.م 2011 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة جلو للإسكان 2012 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة النخبة لإدارة وتماك المستشفيات 2012 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن. • عضو هيئة مديرين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة الرأبة العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الرملي 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للإستشارات والتدريب 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 – 2018 ثم رئيس هيئة المديرين حتى الآن. • مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن. مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن. • مدير عام شركة راين زراعية 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون لخدمات رجال الأعمال 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العطارات للتعدين 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة الشارع للتطوير العقاري والإستثمارات 2016 وحتى الآن. • رئيس هيئة المديرين شركة عمان المنظورة 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن 2017 وحتى الآن.
<b>المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة</b> • نائب رئيس هيئة المديرين شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن. • عضو هيئة مديرين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • رئيس هيئة مديرين شركة الرأبة العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الرملي 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة مديرين شركة انتركتيكا للإستشارات والتدريب 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 – 2018 ثم رئيس هيئة المديرين حتى الآن. • مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن. مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن. • مدير عام شركة راين زراعية 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون لخدمات رجال الأعمال 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة العطارات للتعدين 2016 وحتى الآن. • نائب رئيس هيئة المديرين شركة الشارع للتطوير العقاري والإستثمارات 2016 وحتى الآن. • رئيس هيئة المديرين شركة عمان المنظورة 2018 وحتى الآن. • رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن 2017 وحتى الآن.	• مواليد 1954 . • يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976 . • يحمل شهادة الماجستير في هندسة الحسور منذ عام 1977 . • يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنسانية منذ عام 1981 . • يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981 . • عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981 - 1996 . • مستشار هندي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات. • عضو ورئيس هيئة مديرين ومجالس إدارة لعدة شركات.

- المهندس / عمار والائل عزت السجدي**
- مواليد 1964، حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.
  - مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.
  - حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمساعدة.
  - مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.
  - عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن.
  - عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج 2011 – 2013.
  - مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة.
  - مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والاتصالات الالكترونية.
- 
- مواليد 1963.**
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985.
  - محام ممارس 1988 – 1999.
  - مراقب عام الشركات 1999 – 2003.
  - رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005.
  - وزير تطوير القطاع العام وزیر الصناعة والتجارة 2005 – 2007.
  - رئيس ديوان المظالم عام 2008.
  - وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009.
  - عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع.
  - عضو مجلس إدارة سابق في هيئة الكهرباء الوطنية.
  - عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية.
  - رئيس مجلس إدارة بنكالأردن دبي الإسلامي لعدة فترات.
  - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.
- 
- مواليد 1945.**
- حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب – سوريا عام 1968.
  - ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1971.
  - دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1974.
  - مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.
  - شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والابحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.
  - مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.
  - خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنسانية والإدارة.
  - عضو سبق في مجلس امانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة.
- 
- مواليد 1964.**
- يحمل شهادة البكالوريوس في القانون من الجامعة الأردنية 1987.
  - ماجستير في القانون من الجامعة الأردنية 1991.
  - دكتوراه في القانون من جامعة أينبر-المملكة المتحدة 1997.
  - وزيرا للعدل 2013-2016.
  - محام مزاول لمدة تزيد عن 25 عاماً.
  - مستشاراً قانونياً للعديد من المنظمات الدولية والخاصة.
  - أستاذ القانون في كلية الحقوق بالجامعة الأردنية.
  - مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة 2011-2012.
  - عضو في مجلس الأعيان السابع والعشرين.
  - شريك ومؤسس في شركة التلهوني والعودات ومشاركهـم للمحاماة.
- 
- مواليد 1939.**
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق من جامعة الإسكندرية بتقدير جيد 1966.
  - تدرج في عدة مناصب في شركة مصفاة البترول الأردنية منذ 1967 إلى 2000 حيث عمل كمستشار قانوني ثم مديرًا لدائرة توزيع المحروقات ثم مديرًا لدائرة العلاقات العامة.
  - شغل منصب مستشار للعلاقات العامة في بنك القاهرة عمان 2000-2007.
  - شغل منصب المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.
  - عضو مجلس إدارة في نادي السيارات الملكي منذ عام 1990 ولغاية الأن.
  - أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الأن.

### 3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>مواليد 1968 وحاصل على بكالوريوس علم الحاسوب منذ عام 2005.</li><li>رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.</li><li>مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.</li><li>نائب المدير العام للشئون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام 2010 وحتى تاريخه.</li><li>ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية.</li></ul> | <p>منذر نعمان فايز أبو عوض<br/>نائب المدير العام<br/>المدير المالي والإداري<br/>أمين سر مجلس الإدارة</p> |
|--|--|

### 4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

الرتبة	اسم المساهم	2017/12/31		2016/12/31	
		عدد الأسهم	% النسبة	عدد الأسهم	% النسبة
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	18,790,777	37.86	18,790,777	37.86
2	شركة الثراء للاستثمار	7,733,403	15.58	6,287,739	12.67
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م.	3,796,489	7.65	3,796,489	7.65
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.	2,766,013	5.57	2,766,013	5.57

### 5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأأسواقها الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضا تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من فلسطين ودولة الكويت.

### 6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عمالء رئيسيين محلياً أو خارجياً

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عمالء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

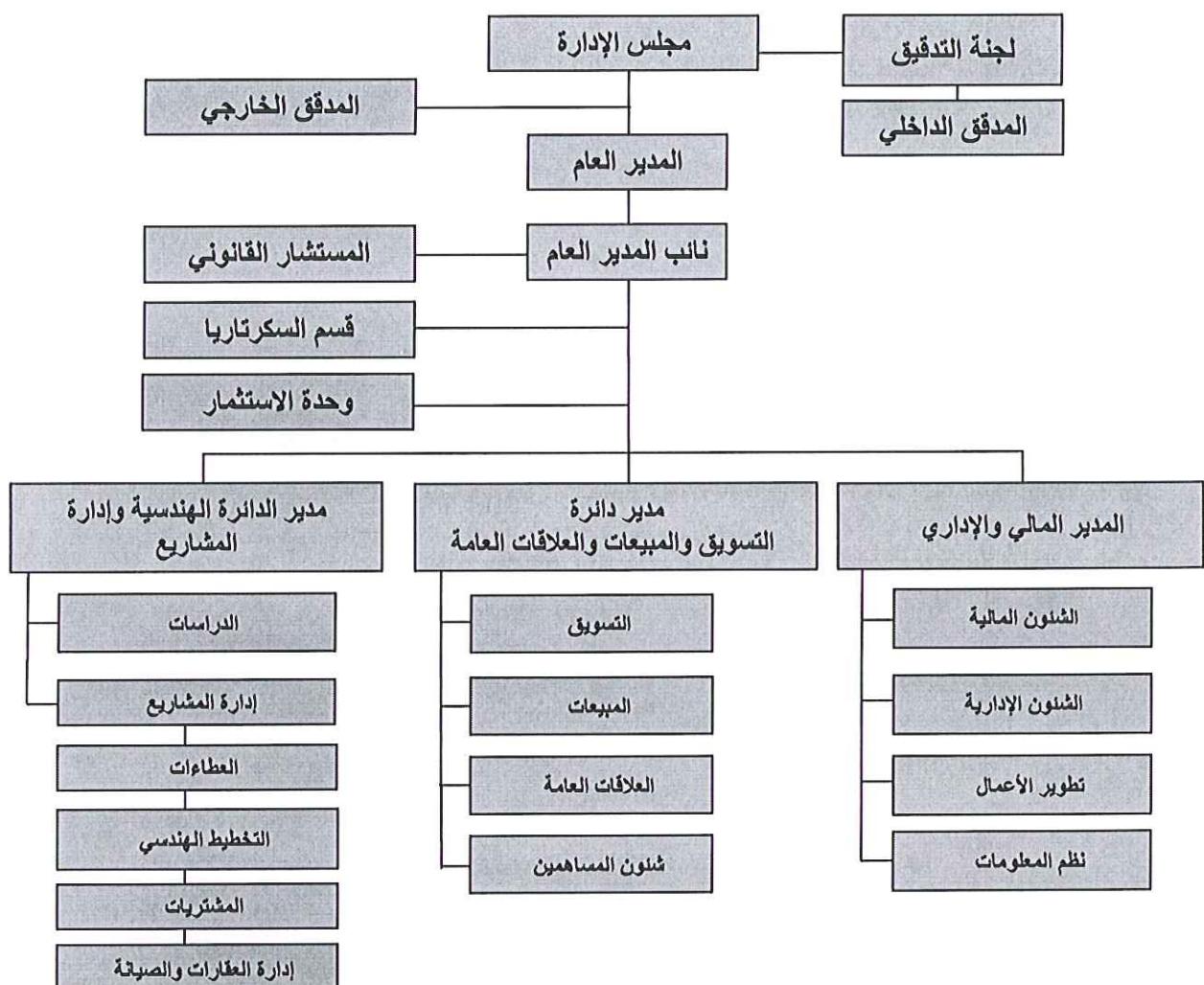
### 7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- لا يوجد حسب علمنا أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

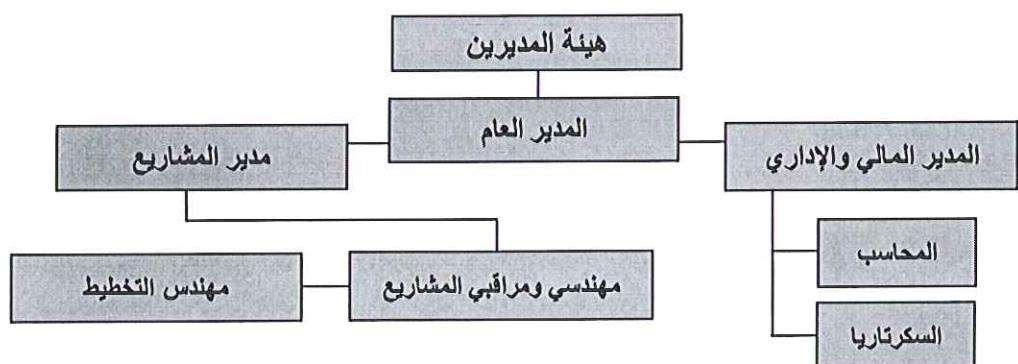
### 8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

لا يوجد حسب علمنا أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

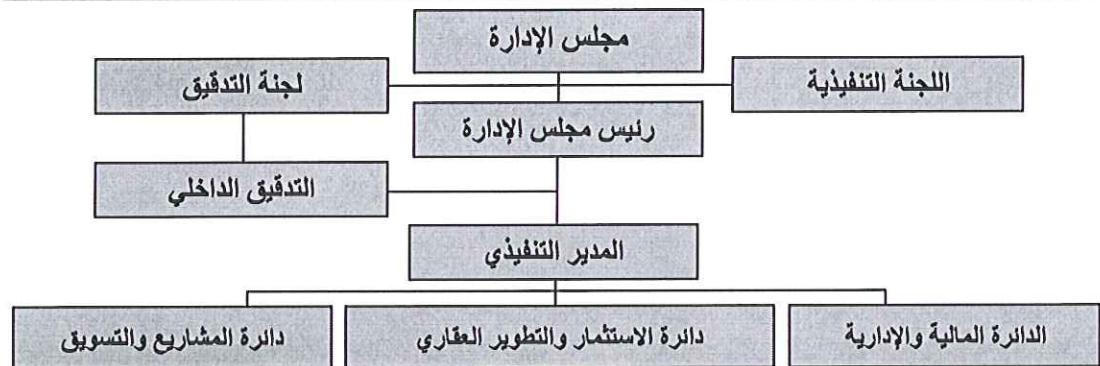
#### ٩.١.٩. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



#### ٩.١.٩. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمال



### 9.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



### 9.4. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة إيوان للاستشارات للاعمر	شركة إيوان للعقارات	شركة تطوير
دكتوراه	-	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-
بكالوريوس	-	2	-	-	4
دبلوم	-	-	-	-	-
ثانوية عامة	-	-	-	1	2
أقل من ثانوية عامة	-	-	-	-	3
الإجمالي	-	2	-	1	9

### 9.5. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2017.

### 10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير، لا يوجد حسب علمنا مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

### 11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- الاستثمار في إدارة أصول الشركة واستثماراتها بأفضل الوسائل المتاحة مع الاستمرار في البحث عن أنساب الفرص لاستغلال هذه الاستثمارات لتحقيق أفضل العائدات في المستقبل القريب.
- المحافظة على مصاريف الشركة الإدارية في حدتها الأدنى الممكن حفاظاً على موارد الشركة وإيراداتها.
- استمراراً للجهود المبذولة في إدارة القروض البنكية بما يحفظ حقوق الشركة ومساهميها، حيث تم تخفيض القروض البنكية بنسبة (55%) عاماً كانت عليه عام 2016.
- تخفيض مصاريف التمويل من (714,373) دينار عام 2016 إلى (400,181) دينار عام 2017 أي بنسبة انخفاض بلغت (44%) عاماً كانت عليه عام 2016.
- ارتفاع الإيرادات الأخرى في الشركة بنسبة 240% عاماً كانت عليه في العام 2016.
- البدء بدراسة إنشاء مشاريع عقارية ذات جدوى اقتصادية جيدة لتحقيق إيرادات وأرباح معقولة للشركة ومساهميها.

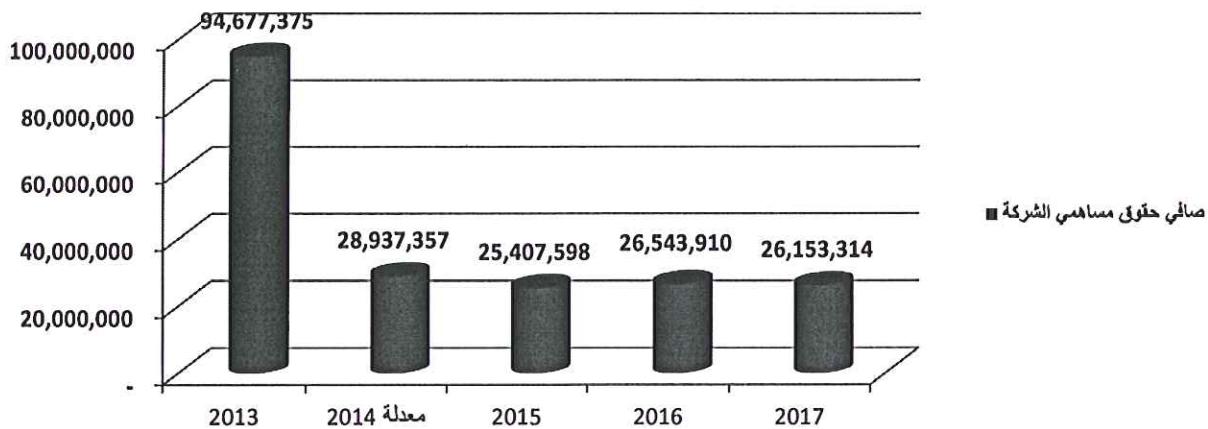
**12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسية**

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسية.

**13. السلسلة الزمنية للأرباح/الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.**

السنة المالية	2013	معدلة 2014	2015	2016	2017
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	1,446,897	(3,803,404)	(3,417,016)	1,942,637	(554,350)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسمة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	94,677,375	28,937,357	25,407,598	26,543,910	26,153,314
سعر الورقة المالية	0.200	0.180	0.400	0.390	0.490

**صافي حقوق مساهمي الشركة**



**14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية**

المؤشر المالي	2016	2017
نسبة التداول	1.59	3.24
نسبة العائد على الأصول	3.29%	-1.07%
نسبة العائد على حقوق المساهمين	7.32%	-2.12%
حصة السهم من الربح (الخساره)	0.041	-0.012
الالتزامات إلى حقوق الملكية	50.39%	35.44%
معدل المديونية	33.51%	11.52%
قيمة السهم الدفترية	0.535	0.527
نسبة الملكية	66.49%	73.83%

**15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة**

- الاستمرار في إدارة الرصيد المتبقى من مديونية الشركة والعمل على تخفيضه أو تسديده بالكامل.
- استمرار العمل على إدارة أصول واستثمارات الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها.
- استمرار مراجعة استثمارات الشركة العقارية وذلك لتحديد الاستغلال الأمثل لكل منها وفقاً لفرص النجاح ومعطيات السوق العقاري بهدف ضمان أفضل النتائج.
- الاستمرار في إدارة المحفظة المالية للشركة بما يحقق أفضل العائدات من هذه الاستثمارات.
- الاستمرار في العمل على ضبط نفقات الشركة وكيف تشغيلها حفاظاً على موارد الشركة وموجوداتها.

**16. اتعاب التدقيق للعام 2017 للشركة والشركات التابعة**

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق	قيمة اتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	9,280
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	9,280
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	290
شركة ايوان للإعمار والاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	870

**1.17. أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة**

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة		
			2016/12/31	2017/12/31	%
			العدد	العدد	النسبة %
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	اردنية	2,000,000	1,502,027	4.03
السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	اردنية	5,702	5,702	0.01
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان	ممثل نائب الرئيس	اردنية	99,164	99,164	0.19
السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	اردنية	5,000	5,000	0.01
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	اردنية	0	0	0
السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	اردنية	18,790,777	18,790,777	37.8
السيد / وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	اردنية	0	0	0.01
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	اردنية	5,423	5,423	0.01
معالي السيد / سالم أحمد جميل	عضو	اردنية	5,000	5,000	0.01
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	اردنية	171,075	171,075	0.34
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	اردنية	5,000	5,000	0.01
السادة / شركة تأمين العقارية	عضو	اردنية	5,000	5,000	0.01
معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني	ممثل عضو		0	0	0

**17.أثنان: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة**

المنصب	اسم العضو	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	2016/12/31	2017/12/31
		الشرق العربي للتطوير والاستثمارات مع قابضة	الأردنية	2,711	2,711	
		البادية للأبراج العقارية	الأردنية	2,766	2,766	
		إيلاف للاستثمارات العقارية	الأردنية	2,766	2,766	
		الاستثمارية المتخصصة للاستشارات والتدريب	الأردنية	5,423	5,423	
		الوجه العقاري الاستثماري	الأردنية	5,000	5,000	
		النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	الأردنية	3,796,489	3,796,489	
ممثل عضو	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	النخبة للخدمات المالية	الأردنية	0	0	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي
رئيس	السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	لا يوجد شركات مسيطر عليها				السادة / عاصي عثمان بدير
نائب الرئيس	المهندس / عمار وائل عزت السجدي	لا يوجد شركات مسيطر عليها				السيدة / عز الدين عزت مصطفى كخدما
ممثل عضو	المهندس / سالم احمد جميل الخازعلة	لا يوجد شركات مسيطر عليها				معالي السيد / سالم يوسف صالح الطراونة
عضو	السادة / شركة تثمين العقارية	لا يوجد شركات مسيطر عليها				معالي الدكتور / باسم سمير شحادة
عضو	معالي التهوني	لا يوجد شركات مسيطر عليها				السيد / وليد صالح زكي زكي
ممثل عضو		لا يوجد شركات مسيطر عليها				
ممثل عضو		لا يوجد شركات مسيطر عليها				

**17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية**

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصياً	2016/12/31	2017/12/31
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام المدير المالي والإداري	الأردنية	0	0	

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم.

**17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)**

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

#### 18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أسامة رستم عزيز ماضي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
عمر "محمد علي" عثمان بدير	-	4,500	2,700	0	0	7,200
عز الدين عزت مصطفى كتخدا	-	4,500	2,700	0	0	7,200
نائل محمد محمد الز عبي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
عمار وائل عزت السجدي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
سالم احمد جميل الخازاعلة	-	4,500	2,700	0	0	7,200
وليد صالح زكي زكي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
بسام سمير شحادة التلهوني	-	4,500	2,700	0	0	7,200
محمد يوسف صالح الطراونة	-	2,250	1,350	0	0	3,600
المجموع	-	38,250	22,950	0	0	61,200

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	البدلات الأخرى السنوية	بدل التنقلات	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
منذر نعمن أبو عوض	نائب المدير العام - المدير المالي والإداري - أمين سر مجلس الإدارة	54,000	2,760	-	-	-	56,760

#### 19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2017.

#### 20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

**21. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم**

- تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة و لمزيد من الإيضاح بين الجدول التالي طبيعة العلاقة و التعامل.

الجهة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تابعة	تمويل
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	شركة تابعة	تمويل
شركة المكان للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الظاهر للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
الشركة الاستثمارية المنشقة ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	معاملات تجارية

- لا يوجد أي عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

**22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي**

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة، كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي.

## **مشاريع الشركة**

### **مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات**

- يتم العمل على دراسة إقامة مجمع تجاري على الجزء متعدد الاستعمال من هذه القطعة لما لها من ميزات من حيث الموقع الحيوي والمستقبل التجاري.
- تم وضع التصاميم الأولية للمشروع والانتهاء من دراسات الجدوى التي أضهرت الجدوى الاقتصادية العالية لهذا المشروع.
- لا يزال العمل مستمراً للحصول على الموافقات الرسمية من الجهات ذات العلاقة على هذا المشروع.

### **مشروع جحرا**

- إن تنظيم هذه القطعة هو تنظيم مميز حيث نظمت بعد إفراز الشوارع إلى قطعتين الأولى سكن (ا) والثانية متعدد الاستعمال.
- يتم العمل على دراسة أفضل السبل المتاحة لاستغلال الجزء المتبقى من قطعة الأرض والمنظم سكن (ا) سواء بالتطوير أو المشاركة أو البيع.

## تقرير حوكمة الشركات

قامت الشركة بوضع وتعديل الأنظمة الداخلية بما يتوافق مع تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 والمقررة بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2017/146)، كما وتلتزم الشركة بتطبيق مواد هذه التعليمات.

### 1. أسماء أعضاء/ممثلـي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقلين خلال عام 2017

الاسم	عضو/ممثل عضو	لتنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الإنشاءات الفنية العربية	عضو	-	مستقل
المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدبر ممثل شركة الإنشاءات الفنية العربية	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	-	غير مستقل
السيد / نايل محمد حمد الزعبي ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	عضو	-	غير مستقل
السيد / وليد صالح زكي زكي ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة تثمين العقارية	عضو	-	مستقل
معالي الدكتور/ بسام سمير شحادة التلهوني ممثل شركة تثمين العقارية	ممثل عضو	غير تنفيذي	مستقل
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاولة	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

## 2. المناصب التنفيذية في الشركة

المنصب	الاسم
نائب المدير العام المدير المالي والإداري	منذر نعمان أبو عوض
المدير العام	شاغر

## 2. عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة

العضو	البعضيات في الشركات المساهمة العامة
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاسمنت الأردنية.
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو مجلس إدارة شركة الأردنية لصناعة الأنابيب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن.
المهندس / عمار والل عزت السجدي	رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني	عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني.
السيد / وليد صالح زكي زكي	عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمينات.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو مجلس إدارة شركة الحياة للصناعات الدوائية.
معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني	لا يوجد.
السيد / وليد صالح زكي زكي	لا يوجد.

## 3. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

السيد/ طارق زيد إبراهيم باكير – المساعد الإداري للمدير العام.

## 4. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة إدارة المخاطر.

## 5. اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية

العضو	المنصب	المؤهلات والخبرات المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية
المهندس / عمار والل عزت السجدي	رئيس	اكتسب الخبرات المالية والمحاسبية كونه مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة، وكذلك عضويته في مجالس وهيئات إدارة عدة شركات.
السيد / وليد صالح زكي زكي	عضو	المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.

**6. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت**

المنصب	العضو
رئيس	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخراطة
عضو	السيد / وليد صالح زكي زكي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا

**7. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحكومة**

المنصب	العضو
رئيس	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخراطة
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي

**8. اسم رئيس وأعضاء لجنة إدارة المخاطر**

المنصب	العضو
رئيس	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
عضو	السيد / نايل محمد حمد الزعبي
عضو	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني

**10. عدد اجتماعات اللجان خلال العام 2017**

اسم اللجنة	عدد الاجتماعات
لجنة التدقيق	4
لجنة الترشيحات والمكافآت	1
لجنة الحكومة	1
لجنة إدارة المخاطر	1

**11. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2017**  
تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 26/12/2017 ولم تجتمع خلال العام 2017 مع المدقق الخارجي.

**11. عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2017 مع بيان الأعضاء الحاضرين**  
تم عقد 7 اجتماعات خلال العام 2017 وكان الحضور على النحو التالي:

الحضور	عدد مرات	رقم الاجتماع							العضو
		7	6	5	4	3	2	1	
	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي
	6	✓	✓	✓	✓		✓	✓	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / نايل محمد حمد الزعبي
	2	✓					✓		المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة
	6	✓		✓	✓	✓	✓	✓	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخراطة
	5	✓	✓		✓		✓	✓	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا
	5	✓		✓	✓		✓	✓	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني
	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / وليد صالح زكي زكي

الاسم	المنصب	التوقيع
اسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	

# **شركة تطوير العقارات**

شركة مساهمة عامة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧  
وتقدير مدقق الحسابات المستقل

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة

---

**فهرس**

---

**صفحة**

٣ - ٢	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٦	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٧	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٨	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢٢ - ٩	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



### تقرير مدقق الحسابات المستقل

**السادة مساهمي**  
**شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**الرأي**  
لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وكلًا من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعه في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدلة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وأداتها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

**اساس الرأي**  
لقد تم تدققنا للبيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولي، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق البيانات المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلتزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

**فقرة توكيدية**  
تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

**امور التدقيق الرئيسية**  
امور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدققنا للبيانات المالية الموحدة وتكون رأينا حولها، دون إبداء رأينا منفصلاً حول هذه الأمور. هذا ولم يتبيّن لنا أية أمور تدقيق مهمة يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

**المعلومات الأخرى**  
المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول البيانات المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أي خطأ جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبيّن لنا نتيجة قيمانا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبيّن لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

**مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة**  
إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخلية من أي خطأ جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد البيانات المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الاستثمار كمنشأة مستمرة والافصاح في البيانات المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصرفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقى آخر بخلاف ذلك.



**مسؤولية مدقق الحسابات**  
 تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضمانة لإكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.  
 قد تنتج الأخطاء في البيانات المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية المستخدمة للبيانات المالية.

- نعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:
- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تحضيرنا وتفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من توسيط أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسب وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تشير شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك باستناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا ثبّت لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن البيانات المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض البيانات المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه البيانات تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق البيانات المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدها.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكلة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول البيانات المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

**تقرير حول المتطلبات القانونية**  
 تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصلية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

ابراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)  
**المهنيون العرب**  
 (أعضاء في جرانت تورنر)

عمان في ١٥ آذار ٢٠١٨

**شركة تطوير العقارات**  
**شركة مساهمة عامة**  
**بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧**  
**(بالدينار الأردني)**

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
١٧,٨٢٧,٩٣٧	١٦,٥٣٨,٩٧٠	٣	الموجودات
٤٩,١٢٤	٤٧,٣٣١	٤	الموجودات غير المتداولة
٣,٨٠٩,٦٠٠	٣,٨٦٤,١٦٤	٥	استثمارات عقارية
١,١٣٩,٩٠٦	١,٢٦١,٧٨٠	٦	ممتلكات ومعدات
١,٢٢٥,٧٢٤	١,٢٣٠,٥٢٩	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٠,٤٤٦,٥٥٠	١٠,٠٦٠,٣٦٢	٢٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٥,١٧٩,٦٢٠	٥,١٧٥,١٩٤	٨	استثمارات في شركات زميلة
٣٩,٢٧٧,٩٦١	٣٨,١٧٨,٣٣٠		ذمم جهات ذات علاقة مدينة طولبة الأجل
			عقارات تحت التطوير
			مجموع الموجودات غير المتداولة
١١,٢٤٠,٥٥٢	١١,٣٠٨,٩١٢	٩	الموجودات المتداولة
٢٤,٠١٧	٢٧,٥١٩	٩	عقارات جاهزة للبيع
٥,٦٢٩,٥٧٨	٢٨٩,٧٨٩	١٠	ارصدة مدينة أخرى
١,٤٩١,٣٨٣	١,٦٧١,٩٩٩	١١	ذمم مدينة
٢٢٥,٠٤١	١٧٨,١٣٤	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٨,٦١٠,٧١	١٣,٤٧٦,٣٥٣		النقد وما في حكمه
٥٧,٨٨٨,٠٣٢	٥١,٦٥٤,٦٨٣		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	١٣	حقوق الملكية والمطلوبات
٣٧٠,٧٤٨	٣٧٠,٧٤٨	١٣	حقوق الملكية
( ٢,٨٩٥,٥٦٤)	( ٢,٨٨٩,٨٩٩)	١٤	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
( ١,٨٥٩,٠٢٣)	( ١,٦٩٨,٣٠٣)	١٤	احتياطي إيجاري
( ١٨,٦٩٧,٧٤٧)	( ١٩,٢٥٤,٧٧٧)	١٤	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
٢٦,٥٤٣,٩١٩	٢٦,١٥٣,٣١٤	١٤	التغير المترافق في القيمة العادلة للموجودات المالية
١١,٩٤٨,٢٥٩	١١,٩٨٤,٩٥٢	١٤	خسائر متراكمة
٣٨,٤٩٢,١٦٨	٣٨,١٣٨,٢٦٦		مجموع حقوق مساهمي الشركة
			حقوق غير المسيطرین
			مجموع حقوق الملكية
١,٧٩٩,٤٢٥	٤,٠٢٥,٧٦٨	١٤	المطلوبات
٥,٨٨٣,٧٥١	٥,٣٣٠,١٦٥	٢٢	المطلوبات غير المتداولة
٧,٦٨٣,١٧٦	٩,٣٥٥,٩٣٣		تسهيلات ائتمانية طولية الأجل
			ذمم جهات ذات علاقة دائنة طولية الأجل
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
٧,٨٧٠,٦٣٥	٣٦٩,٣٨٥	١٤	المطلوبات المتداولة
٣٢٧,١٥١	٣٤٨,٠٩٨	١٥	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال عام
٢,٣٨٠,١٨٥	٢,٣٨٠,١٨٥	١٥	ذمم دائنة
١,١٣٤,٧١٧	١,٠٦٢,٨١٦	١٦	إيرادات مقبوضة مقدماً
١١,٧١٢,٦٨٨	٤,١٦٠,٤٨٤	١٦	ارصدة دائنة أخرى
١٩,٣٩٥,٨٦٤	١٣,٥١٦,٤١٧	١٦	مجموع المطلوبات المتداولة
٥٧,٨٨٨,٠٣٢	٥١,٦٥٤,٦٨٣		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

**شركة تطوير العقارات**  
**شركة مساهمة عامة**  
**بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧**  
**(باليدينار الأردني)**

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
٣,٤٢٥,٥٣٨	( ١٩٢,٢٨٥)	١٧	صافي (خسائر) أرباح بيع أراضي
( ٢٤٢,٩٢٢)	١٨٠,٦١٦		فروقات تقدير موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
( ١٦٤,٨٧٨)	( ٧٣,٦٢٦)	٧	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
( ٣٩٥,٤٦٣)	( ٤٥٢,٦٥٩)	١٨	مصاريف إدارية
( ٧١٤,٣٧٣)	( ٤٠٠,١٨٤)		مصاريف تمويل
-	٢٦٦,٩١١		رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنفت الحاجة له
٣٤,٥٣٤	١١٦,٨٧٧	١٩	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
<u>١,٩٤٢,٤٣٦</u>	<u>( ٥٥٤,٣٥٠)</u>		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
( ٣٦,٤٦٥)	-		ضريبة دخل سنوات سابقة
<u>١,٩٠٥,٩٧١</u>	<u>( ٥٥٤,٣٥٠)</u>		(خسارة) ربح السنة
			وتعود إلى:
١,٩٤٢,٦٣٧	( ٥٥٥,٠٩٤)		مساهمي الشركة
( ٣٦,٦٦٦)	٧٤٤		حقوق غير المسيطرین
<u>١,٩٠٥,٩٧١</u>	<u>( ٥٥٤,٣٥٠)</u>		
<u>٠,٠٤١</u>	<u>( ٠,٠١٢)</u>	٢٠	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقراً معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(باليدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
١,٩٠٥,٩٧١	( ٥٥٤,٣٥٠ )		(خسارة) ربح السنة
( ٨٩٩,٣٣٩ )	١٢١,٨٦٩		بنود الدخل الشامل الأخرى:
٤٢,٨٨٩	٧٥,٦٩٧	٧	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة
١,٠٤٩,٥٢١	( ٣٥٦,٧٨٤ )		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			اجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
١,١٣٦,٣١١	( ٣٩٤,٣٢٤ )		مساهمي الشركة
( ٨٦,٧٩٠ )	٣٧,٥٤٠		حقوق غير المسيطرین
١,٠٤٩,٥٢١	( ٣٥٦,٧٨٤ )		

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرا معها"

**بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧**  
سريره متساهنه حامد.

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
المؤسسة الموحدة للمقاييس

(بالدينار الأردني)

\* يتضمن الحسابات المترافقه للشركة كافية ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ارباحاً تقييم غير محققة تتضمن موجودات المالية بالقيمة العادلة من حادل بيان الدخل بمبلغ (٦٠,٨٠٠) دينار.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقراً معها<sup>١</sup>

**شركة تطوير العقارات**  
**شركة مساهمة عامة**  
**بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧**  
**(بالدينار الأردني)**

	٢٠١٦	٢٠١٧	
			<b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
١,٩٠٥,٩٧١	( ٥٥٤,٣٥٠)		(خسارة) ربح السنة
١١,٨٥٣	١,٩٤٣		استهلاكات
٢٤٢,٩٢٢	( ١٨٠,٦١٦)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٦٤,٨٧٨	٧٣,٦٢٦		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
٣٣,٠٦٩	( ٥٤,٥٦٥)		فروقات تقييم عملة
( ٣,٢٣٢,٠٥٧)	١٨٠,٧٠٦		خسائر (أرباح) بيع استثمارات عقارية
-	( ٢٦٦,٩١١)		رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتهت الحاجة له
			<b>التغير في رأس المال العامل</b>
٣,٦٣٧	٥,٣٣٩,٧٨٩		ذمم مدينة
٦٠	-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٨٨,٢٠٢	( ٣,٥٠٦)		أرصدة مدينة أخرى
( ٣,٢٢٠,٨٥١)	( ٧١,٩٠١)		أرصدة دائنة أخرى
( ١٤٧,١٧٤)	٢٠,٩٤٧		ذمم دائنة
٥٧,٥٨٢	-		إيرادات مقبوضة مقدماً
٢٩٦,٨٨٩	( ٢٨,٦٤٦)		عقارات جاهزة للبيع
( ٤,٢٩٥,٠١٩)	٤,٤٥٦,٥١٦		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل
			<b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>
١,١٢٣,٥٨٦	-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
( ١٠٤,٤١٢)	١,٣٣٤,٩٥٨		استثمارات عقارية
-	( ١٥٠)		ممتلكات ومعدات
( ٢٨,٤٠٢)	( ٢,٧٣٤)		استثمارات في شركات زميلة
٨١,١٠٩	٤,٤٢٦		عقارات تحت التطوير
١,٠٧١,٨٨١	١,٣٣٦,٥٠٠		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
			<b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>
( ٥٣٣,٧٤٨)	( ٥,٢٧٤,٩٠٧)		تسهيلات إئتمانية
( ١,١٠١,٩٢٠)	( ٥٦٧,٨٩٨)		ذمم جهات ذات علاقة
-	٢,٨٨٢		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
٤,٥٠٠,٧١٨	-		حقوق غير المسيطرین
٢,٨٦٥,٠٥٠	( ٥,٨٣٩,٩٢٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
( ٣٥٨,٠٨٨)	( ٤٦,٩٠٧)		التغير في النقد وما في حكمه
٥٨٣,١٢٩	٢٢٥,٠٤١		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٢٥,٠٤١	١٧٨,١٣٤		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
٢٠١٧ كانون الأول ٣١  
(بالدينار الأردني)

---

١ . عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥ ، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع السكنية وبيعها وتاجيرها.

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

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٥ آذار ٢٠١٨ وتنطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

**أسس إعداد البيانات المالية الموحدة**

تم اعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

**أسس توحيد البيانات المالية**

تضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقيق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتتبعة في الشركة الأم. اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتطابق مع السياسات المحاسبية المتتبعة في الشركة الأم.

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

ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	اسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	%١٠٠	١٠,٠٠٠	أيوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	%١٠٠	١,٠٠٠	أيوان للإستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	%١٠٠	١٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	%٨٣	١٠,٠٠٠	دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٧٠	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	%٧٠	١٠,٠٠٠	دغيلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٧٠	١٠,٠٠٠	اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٥٢	١٠,٠٠٠	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٤٣	١٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٣٥	١٠,٠٠٠	الاصحاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%٣٥	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الاصحاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٥% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

#### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها ونواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)	الإيرادات من العقود مع العملاء	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٨
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٩
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقد التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢١

#### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدنى (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدنى في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدنى (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

### الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المترافق، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنساب تراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدنى في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للإستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المترافق، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مكاتب وممتلكات أخرى	٢٠٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠٪
وسائط نقل	١٥٪
آخر	٩٪

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدنى في بيان الدخل الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقى بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

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

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل**  
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحافظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

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

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل**  
يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستثمارية المحافظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المترافق في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدور بشكل مباشر.

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

**تاريخ الإعتراف بالموجودات المالية**  
يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجر (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

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

**الموجودات المالية المرهونة**  
هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصريف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

**الاستثمار في الشركات الزميلة**  
تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافة إليها حصة الشركة من آية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات آية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأس المال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

**العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع**  
تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

**الذمم المدينة**  
تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص التدني في الذمم المدينة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

**النقد وما في حكمه**  
يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

**الذمم الدائنة والبالغ مستحقة الدفع**  
يتم إثبات الذمم الدائنة والبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

#### المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات.  
يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.  
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.  
يتم تتحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.  
يتم تتحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.  
يتم تتحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### مصاريف الإقراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحقت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسمتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكمالها.

#### العملات الأجنبية

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

#### ضريبة الدخل

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

### ٣. استثمارات عقارية .

#### أراضي

١٧,٨٢٧,٩٣٧
( ١,١٦٥,٤١٤)
( ١٥١,٩٥٦)
٢٨,٤٠٣
<u>١٦,٥٣٨,٩٧٠</u>

#### الكلفة:

٢٠١٧/١/١ الرصيد كما في  
بيع استثمارات عقارية  
تعويضات إستئلاك أراضي  
إضافات  
٢٠١٧/١٢/٣١ الرصيد كما في

٢٠,٨١٣,٤٣٥
( ١,٢٤٤,٣٤٨)
( ١٥٩,١٨٣)
( ١,٥٨١,٩٦٧)
<u>١٧,٨٢٧,٩٣٧</u>

#### الكلفة:

٢٠١٦/١/١ الرصيد كما في  
بيع استثمارات عقارية  
استبعادات (إستئلاك أراضي)  
تحويل إلى عقارات تحت التطوير  
٢٠١٦/١٢/٣١ الرصيد كما في

- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكورة أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية (١,٣٨٦,٧٠٩) دينار مقابل التسهيلات الإنتمانية الممنوحة للشركة.
- تظهر الأرضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لعدم قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التسريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت أحدي الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٤ برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستئلاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار بالازام وزارة الطاقة والثروة المعدنية بدفع مبلغ (١٠٩,٩٠٨) دينار، هذا ولم يتم إسلام أية مبالغ من قبل الشركة التابعة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة.

### ٤. ممتلكات ومعدات

المجموع	آخرى	وسائل نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب ومتاحف	آخرى
٢٧٥,٠٣٧	٤٩,٨٣٠	١١٩,٣٢٥	٥٦,٧٤٤	٤٩,١٣٨	
١٥٠	-	-	١٥٠	-	
<u>٢٧٥,١٨٧</u>	<u>٤٩,٨٣٠</u>	<u>١١٩,٣٢٥</u>	<u>٥٦,٨٩٤</u>	<u>٤٩,١٣٨</u>	
٢٢٥,٩١٣	٤٧,٧٣٨	١١٩,٣٢٢	٥٥,٤١٣	٣,٤٤٠	
١,٩٤٢	١٠٢	-	٨٥٩	٩٨٢	
<u>٢٢٧,٨٥٦</u>	<u>٤٧,٨٤٠</u>	<u>١١٩,٣٢٢</u>	<u>٥٦,٢٧٢</u>	<u>٤,٤٤٢</u>	
٤٧,٣٣١	١,٩٩٠	٣	٦٢٢	٤٤,٧١٦	
<u>٢٧٥,٠٣٧</u>	<u>٤٩,٨٣٠</u>	<u>١١٩,٣٢٥</u>	<u>٥٦,٧٤٤</u>	<u>٤٩,١٣٨</u>	
<u>٢٧٥,٠٣٧</u>	<u>٤٩,٨٣٠</u>	<u>١١٩,٣٢٥</u>	<u>٥٦,٧٤٤</u>	<u>٤٩,١٣٨</u>	
٢١٤,٠٦٠	٤٧,٤٢٥	١٠٩,٦٩٩	٥٦,٤٧٩	٢,٤٥٧	
١١,٨٥٣	٣١٣	٩,٦٢٣	٩٣٤	٩٨٣	
<u>٢٢٥,٩١٣</u>	<u>٤٧,٧٣٨</u>	<u>١١٩,٣٢٢</u>	<u>٥٥,٤١٣</u>	<u>٣,٤٤٠</u>	
٤٩,١٢٤	٢,٠٩٢	٣	١,٣٢١	٤٥,٦٩٨	

#### الكلفة:

٢٠١٧/١/١ الرصيد كما في  
إضافات  
٢٠١٧/١٢/٣١ الرصيد كما في

#### الاستهلاك المتراكم:

٢٠١٧/١/١ الرصيد كما في  
استهلاك السنة

٢٠١٧/١٢/٣١ الرصيد كما في

صافي القيمة الدفترية كما في

٢٠١٧/١٢/٣١

#### الكلفة:

٢٠١٦/١/١ الرصيد كما في  
٢٠١٦/١٢/٣١ الرصيد كما في

#### الاستهلاك المتراكم:

٢٠١٦/١/١ الرصيد كما في  
استهلاك السنة

٢٠١٦/١٢/٣١ الرصيد كما في

صافي القيمة الدفترية كما في

٢٠١٦/١٢/٣١

## ٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٦	٢٠١٧
٣,٨٠٩,٦٠٠	٣,٨٦٤,١٦٤

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

## ٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٦	٢٠١٧
١,٠٥٠,٢٣٦	١,١٧١,٩٩٢
١٨,١٤٥	١٦,١٨٤
٧١,٥٢٥	٧٣,٦٠٤
<b>١,١٣٩,٩٠٦</b>	<b>١,٢٦١,٧٨٠</b>

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن

أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)

- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإنتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٤٦٨,٥٠٠) دينار.

## ٧. استثمارات في شركات زميلة فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة:

القيمة السوفوية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من نتائج الاعمال	الحصة من إطفاء الخسائر	الرصيد في بداية السنة	اسم الشركة
غير مدرجة	٣٤,٨	-	( ١,٥٩٢ )	٢,٧٣٤	٢,٢٦	شركة اللة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٥,٠٠	-	-	-	٥,٠٠	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٥,٠٠	-	-	-	٥,٠٠	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٣,٤٤٨	-	( ٣ )	-	٣,٤٥١	شركة بايور ااما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٣,٠٠٧	-	( ١٤٤ )	-	٣,١٥١	شركة جنة للإسثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	١	-	-	-	١	الشركة الإستثمارية المبنية للإسثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	٤,٧٢٥	-	-	-	٤,٧٢٥	شركة المكان للإسثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	٥,٠٠	-	-	-	٥,٠٠	شركة الظاهر للإسثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	٣,٨٦٥	-	( ٤ )	-	٣,٨٦٩	شركة أنسام للإسثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	١,٣٥٥	-	-	-	١,٣٥٥	شركة القلب للإسثمارات العقارية ذ.م.م
٧٢٣,٤٧٤	<b>١,١٩٥,٧٢٠</b>	<b>٧٥,٦٩٧</b>	<b>( ٧١,٨٨٣ )</b>	-	<b>١,١٩١,٩٦</b>	<b>شركة القدس للإسثمارات العقارية م.ع.م</b>
	<b>١,٢٢٠,٥٢٩</b>	<b>٧٥,٦٩٧</b>	<b>( ٧٣,٦٢٦ )</b>	<b>٢,٧٣٤</b>	<b>١,٢٢٥,٧٧٤</b>	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

أرباح (خسائر) السنوية	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط	اسم الشركة
( ٣,١٨٤ )	-	٢,١٣١,٩٦٥	٢,١٣٨,٧٨١	%٥٠	استثماري	شركة اللة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	١,٦١١,٧٣١	١,٦٢١,٧٢١	%٥٠	استثماري	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	-	١٠,٠٠	%٥٠	استثماري	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
( ١١ )	-	٦,٢١١,٩٤٢	٦,٢٢١,٩٣١	%٦٣٥	استثماري	شركة بايور ااما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
( ٤٠٦ )	-	٩,١٢٣,٥٨١	٩,١٤٢,٠٦٢	%٦٣٦	استثماري	شركة جنة للإسثمارات ذ.م.م
( ٢٥٠ )	-	٢,٤٩٦,٢٩٦	٥٦١,٣٥١	%٦٢٥	استشارات وتدريب	الشركة الإستثمارية المبنية للإسثمارات ذ.م.م
-	-	٢,٣٢٥,٦٠٦	٢,٣٣٥,٦٠٦	%٤٤٧	استثماري	شركة المكان للإسثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	١,١٢٣,٣٢٠	١,١٣٣,٣٢٠	%٥٠	استثماري	شركة الظاهر للإسثمارات العقارية ذ.م.م
( ٢٤ )	-	١,٥١٢,٥٩٩	١,٥٣٢,٥٥١	%٦١٩	استثماري	شركة أنسام للإسثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	-	٥,٠٣٨,١٠٤	%٦١٤	استثماري	شركة القلب للإسثمارات العقارية ذ.م.م
١٢٥,٨٢٤	<b>١٥٢,١٠٤</b>	<b>٢,٨٨٦,٤٤٨</b>	<b>٨,٤٧٢,٧٥٣</b>	<b>%٦٢٦,٨٥</b>	<b>استثمارات عقارية</b>	<b>شركة القدس للإسثمارات العقارية م.ع.م</b>
<b>١٢١,٩٤٩</b>	<b>١٥٢,١٠٤</b>	<b>٢٩,٤٢٩,٤٨٨</b>	<b>٣٨,٢٠٨,١٩٠</b>			

إن جميع الشركات الزميلة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية باستثناء شركة القدس للإسثمارات العقارية المسجلة في دولة فلسطين.

. ٨ . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

. ٩ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٨,٤٦٢	٧,٧١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١١,٦٣١	٩,٩٤٢	أمانات ضريبة الدخل
١,٣٥١	١,٣٥١	تأمينات مسترددة
٢,٥٧٣	٨,٥١٦	متفرقة
<u>٢٤,٠١٧</u>	<u>٢٧,٥١٩</u>	

. ١٠ . ذمم مدينة

٢٠١٦	٢٠١٧	
٥,٦١٩,٧٩٥	٢٧٩,١٤٩	ذمم تخص بيع أراضي
٨٤,٥٩١	٨٤,٥٩١	ذمم مستاجرین
٩٤,١٩٥	٩٥,٠٥٢	ذمم أخرى
( ١٦٩,٠٠٣ )	( ١٦٩,٠٠٣ )	مخصص تدلي الذمم المدينة
<u>٥,٦٢٩,٥٧٨</u>	<u>٢٨٩,٧٨٩</u>	

ان الحركة على مخصص تدلي الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٧٥,٤٤٥	١٦٩,٠٠٣	الرصيد في بداية العام
( ٦,٤٤٢ )	-	إستبعادات
<u>١٦٩,٠٠٣</u>	<u>١٦٩,٠٠٣</u>	

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحصيل بشكل كامل.

. ١١ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

. ١٢ . النقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٧	
١,٣٣٣	٩٢٥	النقد في الصندوق
٣,٦٨٤	١٦٩,٨٦٦	حسابات جارية لدى البنوك
٢٢٠,٠٢٤	٧,٣٤٣	وديعة لأجل لدى البنك
<u>٢٢٥,٠٤١</u>	<u>١٧٨,١٣٤</u>	

تستحق الوديعة لأجل خلال شهر وتستحق عليها فائدة بنسبة ٢.٥% سنوياً.

### ١٣ . حقوق الملكية

**رأس المال**  
يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٤٩,٦٢٥,٥٤٥) دينار أردني مقسم إلى (٤٩,٥٤٥) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

**احتياطي اجباري**  
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة الشرق العربي للاستشارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأس المال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وبعض تلك الأسهم مر هونة مقابل التسهيلات الإنتمانية الممنوحة للشركة التابعة وقد بلغت قيمتها العادلة (٧٣٠,٨٢٣) دينار كما في نهاية العام.

**التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية**  
يتمثل هذا البند التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل التي تمتلكها الشركة وشركاتها التابعة والزميلة.

**حقوق غير المسيطرین**  
يتمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

### ١٤ . تسهيلات إنتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سوق التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	% ٨,٥	٢٠٢٠ - ٢٠١٨	٢,٧٠٠,٠٠٠	١,٢٥٣,٩٦٨
قرض	دينار أردني	% ٨,٢٥	٢٠٢١ - ٢٠١٨	٣,١٤١,١٨٥	٣,١٤١,١٨٥
					٤,٣٩٥,١٥٣

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات مملوكة للشركة.

### ١٥ . ايرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٦	٢٠١٧	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٢,٣٨٠,١٨٥	٢,٣٨٠,١٨٥	

### ١٦ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	مخصصات مختلفة مصاريف مستحقة أمانات مساهمين أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة متفرقة
٩٢١,٥٣٩	٨٩٧,٤١٢	
١٢٩,٣٤٧	٨٥,٦٠٩	
٧٤,٦١٧	٧٠,٥٣٠	
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧	
٦٣٧	٦٨٨	
١,١٣٤,٧١٧	١,٠٦٢,٨١٦	

١٧ . صافي (خسائر) أرباح بيع أراضي

٢٠١٦	٢٠١٧
٥,٨٤٠,٠٠٠	١,٤٧٠,٤٠٧
( ٢,١٥٠,٨٦٧)	( ١,٦٦٢,٦٩٢)
( ٢٦٣,٥٩٥)	-
<b>٣,٤٢٥,٥٣٨</b>	<b>( ١٩٢,٢٨٥)</b>

مبيعات أراضي  
تكلفة مبيعات أراضي  
غرامة تخص مبيعات عقارات في سنوات سابقة

١٨ . مصاريف إدارية

٢٠١٦	٢٠١٧
١٨٣,٣٨٩	١٨٧,٠١٩
٤٠,٣٥٣	٨٥,٢٦٢
٤٩,٥٠٠	٨٥,٢٠٠
٤٢,١٢٢	٣٥,٨٠٦
٨,٦٨٠	٨,٦٨٠
٦,٣١٨	٥,٥٤٦
٢,٨١٩	٥,١٠٣
٢,٨٨٩	٣,٧٩٦
٨٢٩	٣,٥٩٥
٢,٦٠٤	٣,٢٨٩
١١,٨٥٣	١,٩٤٣
١,٢٠٠	١,٢٠٠
١٨,٨٥٥	-
<b>٢٤,٥٥٢</b>	<b>٢٦,٢٢٠</b>
<b>٣٩٥,٤٦٣</b>	<b>٤٥٢,٦٥٩</b>

رواتب وأجور وملحقاتها  
أتعاب مهنية ومصاريف قضايا  
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
رسوم وإشتراكات  
إيجار  
مجتمعات الهيئة العامة  
سفر وتنقلات  
مياه وكهرباء  
محروقات وصيانة سيارات  
بريد وهاتف  
استهلاكات (إيضاح ٤)  
الاتعاب القانونية لمراقب عام الشركات  
ديون مشكوك في تحصيلها  
متفرقة

١٩ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧
( ٣٣,٠٦٩)	٥٤,٥٦٥
١٦,٧٨٤	٢,٤٨٩
٥٠,٨١٩	٥٩,٨٢٣
<b>٣٤,٥٣٤</b>	<b>١١٦,٨٧٧</b>

فروقات تقييم عملة  
فوائد ودائع بنكية  
متفرقة

٢٠ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

٢٠١٦	٢٠١٧
١,٩٤٢,٦٣٧	( ٥٥٥,٠٩٤)
٤٦,٨٥٦,٨٢١	٤٦,٨٦٦,١٦٧
<b>١,٠٤١</b>	<b>( ٠,٠١٢)</b>

(خسارة) ربح السنة العائد لمساهمي الشركة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم

## ٢١ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٤.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٥ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٦ وتم قبوله دون مراجعة ضمن نظام العينات.
- لم يتم إحتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٧ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

## ٢٢ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٧:

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	رصيد القائم	دائن	مددين
المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٧١٥	تمويلي	١,٠٩٩,٠٨١	-	
الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,١٢٠	تمويلي	٥٦١,٦٦٠	-	
جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	٣,٤٩٧,٠٩٤	-	
الاستشارية المبنية للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	١٤,٣٦١	تمويلي	١٤٠,٣٣٤	-	
النلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	٣,٤١٤	تمويلي	١,٠٦٥,٦٤٤	-	
الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,١٠٧	تمويلي	٨٠٥,٨٦٥	-	
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١,٩١٦,٤٢١	-	
أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٢٨٩	تمويلي	٢٩٢,٩٩٠	-	
القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٨,٦٩٤	تمويلي	٦٨١,٢٧٣	-	
الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	٥٥٢,٤٩٨	تمويلي وتجاري	-	٥,٣٢٥,١٨٤	
واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٠٨٨	تمويلي	-	٤,٩٨١	
		١٠,٦١,٣٦٢		٥,٣٢٥,١٦٥		

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا (١٧٤,٥١٩) دينار لعام ٢٠١٧ مقابل (١٣٦,٥٩٦) دينار لعام ٢٠١٦.

## ٢٣ . القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في الاستثمار بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية، وذلك داخل وخارج المملكة الأردنية الهاشمية، كما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٧	
خارج المملكة	داخل المملكة	خارج المملكة	داخل المملكة
( ١٩٥,٠٤٥ )	( ٢٤٥,٨٤٤ )	( ١٧,٣١٨ )	١٧٨,٨٧٤
-	٣,٤٢٥,٥٣٨	-	٧٤,٦٢٦
٥,٠١٩,٦٥١	٢,٦٤٦,٩٦٢	٥,٠٧٦,٠٦٨	٢,٩٥٢,٤٠٤
-	٣٤,٢٤٧,٦١٩	-	٣٣,٠٢٣,٠٧٦

الأرباح (الخسائر) المتباينة من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية

الأرباح المتباينة من نشاط الاستثمار في العقارات

موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية

موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

#### ٤٤ . التزامات باسم الشركة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع اتفاقية تفاهم تم بموجبها التنازل عن حقها بالمنفعة والإدارة والتصريف الخاص بمبنى مدينة دبي للرعاية الصحية (والملحق بموجب عقد تأجير تمويلي من قبل بنك الإتحاد الوطني) مقابل حلول الطرف الثاني مكان الشركة تجاه البنك وتسديد كافة التزاماتها حتى سداد جميع الأقساط المستحقة والأجلة وقام الطرف الثاني بتسديد كامل التزاماته التي ترتب عليه بموجب الاتفاقية المذكورة تجاه الشركة، علماً بأن المديونية تجاه البنك مازالت مسجلة باسم الشركة، وأنه في حال تخلف الطرف الثاني عن سداد أي من التزامات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي فإنه يحق للبنك بيع العقار المستأجر دون الرجوع على الشركة بأية مطالبات مالية.

#### ٤٥ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإنمائية والذمم الدائنة.

##### القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.  
تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	٢٠١٧
٥,٥٣٦,١٦٣	-	٣,٨٦٤,١٦٤	١,٦٧١,٩٩٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٢٦١,٧٨٠	-	٧٣,٦٠٤	١,١٨٨,١٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,٧٩٧,٩٤٣	-	٣,٩٣٧,٧٦٨	٢,٨٦٠,١٧٥	

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	٢٠١٦
٥,٣٠٠,٩٨٢	-	٣,٨٠٩,٦٠٠	١,٤٩١,٣٨٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,١٣٩,٩٠٦	-	٧١,٥٢٥	١,٠٦٨,٣٨١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,٤٤٠,٨٨٩	-	٣,٨٨١,١٢٥	٢,٥٥٩,٧٦٤	

#### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مر بوظ بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

#### مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٧٩,١٤٩) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٧ مقابل (٥,٣٤٠,٠٠٠) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٦.

#### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتغطية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجاليها والاحتفاظ برصيد كافٍ من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاوني كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٧
٤,٣٩٥,١٥٣	٤,٠٢٥,٧٦٨	٣٦٩,٣٨٥	تسهيلات إئتمانية
٣٤٨,٠٩٨	-	٣٤٨,٠٩٨	ذمم دائنة
٥,٣٣٠,١٦٥	٥,٣٣٠,١٦٥	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٣٨٠,١٨٥	-	٢,٣٨٠,١٨٥	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,٠٦٢,٨١٦	-	١,٠٦٢,٨١٦	أرصدة دائنة أخرى
<b>١٣,٥١٦,٤١٧</b>	<b>٩,٣٥٥,٩٣٣</b>	<b>٤,١٦٠,٤٨٤</b>	

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٦
٩,٦٧٠,٠٦٠	١,٧٩٩,٤٢٥	٧,٨٧٠,٦٣٥	تسهيلات إئتمانية
٣٢٧,١٥١	-	٣٢٧,١٥١	ذمم دائنة
٥,٨٨٣,٧٥١	٥,٨٨٣,٧٥١	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٣٨٠,١٨٥	-	٢,٣٨٠,١٨٥	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,١٣٤,٧١٧	-	١,١٣٤,٧١٧	أرصدة دائنة أخرى
<b>١٩,٣٩٥,٨٦٤</b>	<b>٧,٦٨٣,١٧٦</b>	<b>١١,٧١٢,٦٨٨</b>	

#### مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٢.٥٪ سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى إفتراض ارتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٥٪ سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل بمعدل (٣٧) دينار لعام ٢٠١٧ مقابل (١٠٠) دينار لعام ٢٠١٦.

**مخاطر أسعار الأسهم**  
 تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيف/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٢٨٦,١٨٠) دينار لعام ٢٠١٧ مقابل (٩٧٦,٥٥٠) دينار لعام ٢٠١٦.

#### . ٢٦ إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
٩,٦٧٠,٠٦٠	٤,٣٩٥,١٥٣	مجموع الديون
٣٨,٤٩٢,١٦٨	٣٨,١٣٨,٢٦٦	مجموع حقوق الملكية
<b>%٢٥</b>	<b>%١٢</b>	<b>نسبة المديونية إلى حقوق الملكية</b>