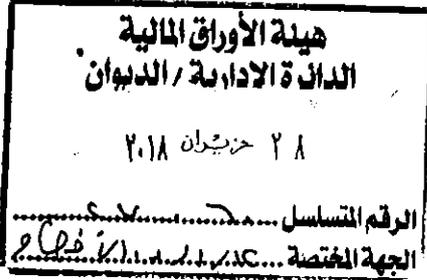


التاريخ: 2018/06/28
الرقم: 2018/96



للمراجع
السيد / السيد

السيد / السيد

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

السيد / السيد

تحية طيبة وبعد،،

YCA

إشارة إلى طلب السيد / عبدالله الجيتاوي بالمكالمة الهاتفية ، نرفق لكم القرص المدمج يحتوي على التقرير السنوي لمجلس الإدارة و البيانات المالية للشركة للعام 2017 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

منذ أبو عوض

منذر أبو عوض
نائب المدير العام

نسخة : الملف

شركة تطوير العقارات م.ع.م

دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي

تحية طيبة وبعد،

عملاً بأحكام قانون الشركات والنظام الداخلي للشركة، فإنه يسر مجلس الإدارة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة، والذي سوف يعقد في فندق (أياس - Ayass) الكائن في شارع المدينة المنورة - مقابل الخطوط الجوية السعودية، وذلك في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق 2018/04/24 للنظر في المواضيع التالية :

- 1) تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق وإقراره.
- 2) قراءة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة المنتهية بتاريخ 2017/12/31 والخطة المستقبلية للشركة.
- 3) سماع ومناقشة تقرير مدقق الحسابات عن الفترة المنتهية في 2017/12/31.
- 4) مناقشة الميزانية العامة والحسابات الختامية للفترة المنتهية في 2017/12/31 والمصادقة عليها.
- 5) انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية 2018 وتحديد أتعابه.
- 6) إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 2017/12/31 وفقاً لأحكام القانون.
- 7) أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال وتدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة شريطة موافقة ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

ملاحظة يرجى إبراز هذه الدعوة عند الحضور شخصياً أو توكيل أحد المساهمين بموجب قسيمة التوكيل أثناء وإيداعها في مركز الشركة الكائن في شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري بناية رقم (145) الطابق الرابع، هاتف 5510352 فاكس 5510353 قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

د. أسامة رستم ماضي
رئيس مجلس الإدارة

الموقع الإلكتروني: www.redv.com.jo

شركة تطوير العقارات م.ع.م

قسيمة توكيل

إلى السادة / شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة.

عدد الأسهم:

رقم المساهمة:

أنا « من الجنسية » بصفتي مساهماً في شركة تطوير العقارات م.ع.م. فقد انبث المساهم وكيلاً عني لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق 2018/04/24 وفوضته بأن يصوت باسمي وبالنيابة عني في الاجتماع المذكور وفي أي اجتماع آخر قد يؤجل إليه هذا الاجتماع .

اسم الموكل:
توقيعه:
التاريخ:

اسم الشاهد:
توقيعه:
التاريخ:



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

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
الرئيس	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
نائب الرئيس	شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير
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 تميم العقارية يمثلها معالي الدكتور/ بسام سمير شحادة التلهوني
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
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 وبركاته.

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

بعد ما شهدته 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 مما كان له أثر واضح في الاستمرار في تخفيض المديونية وبالتالي، تخفيض كلفها وهو ما يظهر واضحا في البيانات المالية للشركة.

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

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

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

د.أسامة رستم ماضي
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. 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 والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
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 2004/02/16 برأسمال قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70 %) من رأسمالها 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 إيوان للإعمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- **شركة إيوان للاستشارات الهندسية**
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 2007/02/07 برأسمال قدره (1,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها 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 العلاء لإدارة أصول الاستثمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها 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.

3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

نبذة تعريفية

العضو

• مواليد 1954.

- يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976.
- يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977.
- يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية 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 هندسي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات.
- عضو ورئيس هيئات مديريين ومجالس إدارة لعدة شركات.

الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي

- مواليد 1939، حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966.
- مزاول الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة.
- رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية. عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأتابيب 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.

المهندس / عمر "محمد علي" عثمان
بدير

• مواليد 1947.

- حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971.
- عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 – 1998.
- مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 – 2007.
- عضو هيئة مديريين في الشركة الأردنية الريادية 2000 – 2004.
- عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 – 2005.
- عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 – 2006.
- عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 – 2007.
- رئيس هيئة المديريين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن.
- رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

السيد / نايل محمد حمد الزعبي

- مواليد 1969، حاصل على درجة البكالوريوس هندسة زراعية من الجامعة الأردنية منذ عام 1993.
- نائب رئيس هيئة المديريين شركة العون المتطورة للمقاولات 2008 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة العون للصناعات الإسمنتية 2009 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديريين شركة العطرارات للتعدين 2010 وحتى الآن.
- مدير عام شركة العون المتطورة لتجارة الآليات 2011 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة أركان للمقاولات الإنشائية 2011 وحتى الآن.
- رئيس مجلس إدارة شركة المتقدمة للإستشارات والإستثمارات الجيولوجية والتعدينية م.خ.م 2011 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديريين شركة جنوا للإسكان 2012 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة النخبة لإدارة وتملك المستشفيات 2012 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن.
- عضو هيئة مديريين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديريين شركة الراية العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الزيتي 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديريين شركة أنتاركتيكا للإستشارات والتدريب 2016 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة المديريين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 – 2018 ثم رئيس هيئة المديريين حتى الآن.
- مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن. مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن.
- مدير عام شركة راكين الزراعية 2016 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة المديريين شركة العون لخدمات رجال الأعمال 2018 وحتى الآن.
- رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري 2016 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة المديريين شركة العطرارات للتعدين 2016 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة المديريين شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات 2016 وحتى الآن.
- رئيس هيئة المديريين شركة عمان المتطورة 2018 وحتى الآن.
- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن 2017 وحتى الآن.

المهندس / محمد يوسف صالح
الطراونة

المهندس / عمار وائل 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 بالمصاعد.
- 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 والأتمتة الالكترونية.

**معالي السيد / سالم أحمد جميل
الخرزاعة**

- 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 ووزير الصناعة والتجارة 2005 – 2007.
- رئيس ديوان المطالم عام 2008.
- وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009.
- عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع.
- عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين.
- عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية.
- رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

**الدكتور / عز الدين عزت مصطفى
كتخدا**

- 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 والأبحاث 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 الإنشائية والإدارة.
- عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة.

**معالي الدكتور / بسام سمير شحادة
التلهوني**

- مواليد 1964.
- يحمل شهادة البكالوريوس في القانون من الجامعة الأردنية 1987.
- ماجستير في القانون من الجامعة الأردنية 1991.
- دكتوراه في القانون من جامعة أديرة-المملكة المتحدة 1997.
- وزيراً للعدل 2013-2016.
- محام مزاوول لمدة تزيد عن 25 عاماً.
- مستشاراً قانونياً للعديد من المنظمات الدولية والخاصة.
- استاذ القانون في كلية الحقوق بالجامعة الأردنية.
- مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة 2011-2012.
- عضو في مجلس الأعيان السابع والعشرين.
- شريك و مؤسس في شركة التلهوني والعودات ومشاركوهم للمحاماة.

السيد / وليد صالح زكي زكي

- مواليد 1939.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق من جامعة الاسكندرية بتقدير جيد 1966.
- تدرج في عدة مناصب في شركة مصفاة البترول الاردنية منذ 1967 إلى 2000 حيث عمل كمستشار قانوني ثم مديراً لدائرة توزيع المحروقات ثم مديراً 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 الآن.
- أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.

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

- مواليد 1968 وحاصل على بكالوريوس علم الحاسوب منذ عام 2005.
 - رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.
 - مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.
 - نائب المدير العام للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام 2010 وحتى تاريخه.
 - ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية.
- منذر نعمان فايز أبو عوض
نائب المدير العام
المدير المالي والإداري
أمين سر مجلس الإدارة

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

ت	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 والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً 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 محددین أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

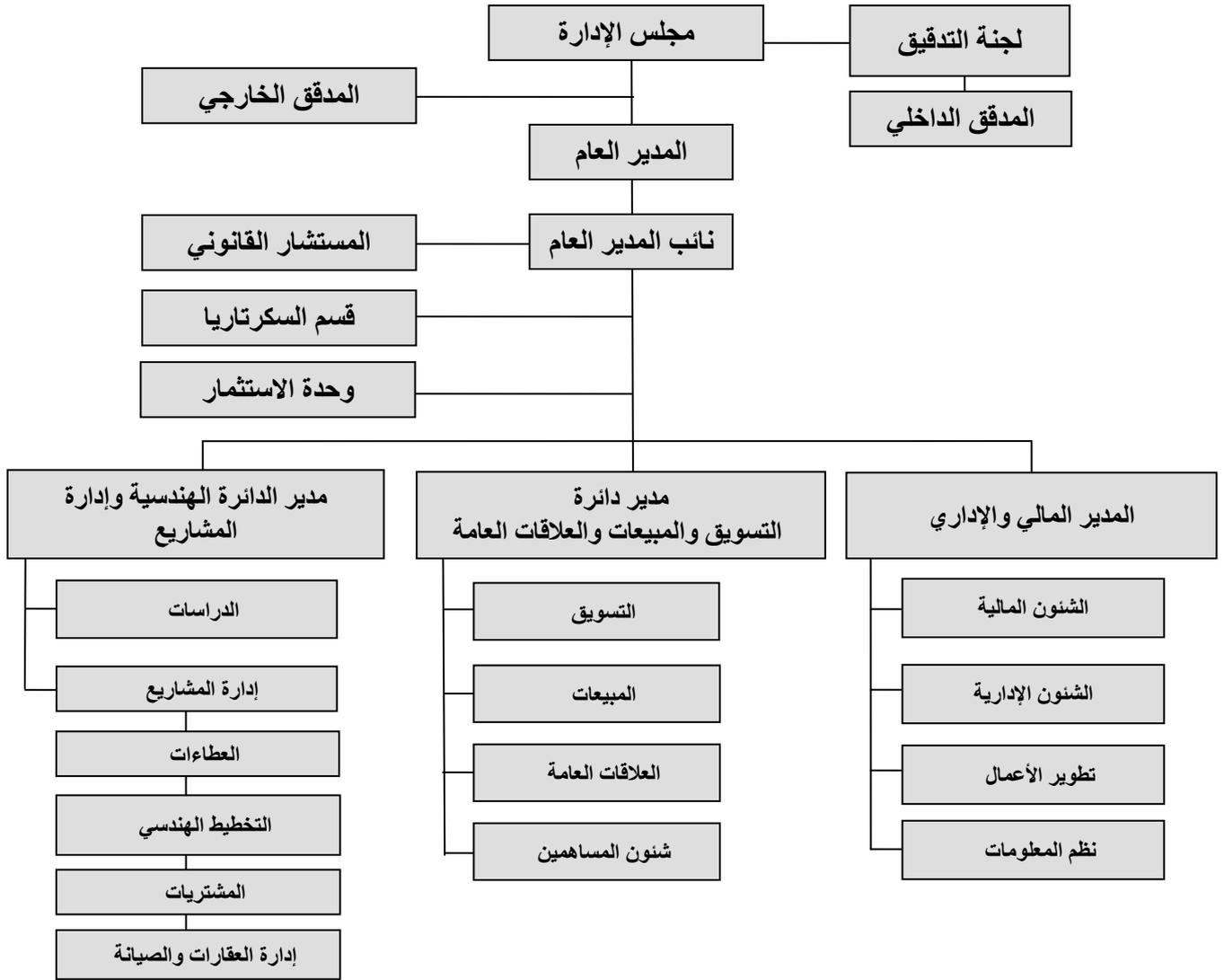
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- 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.

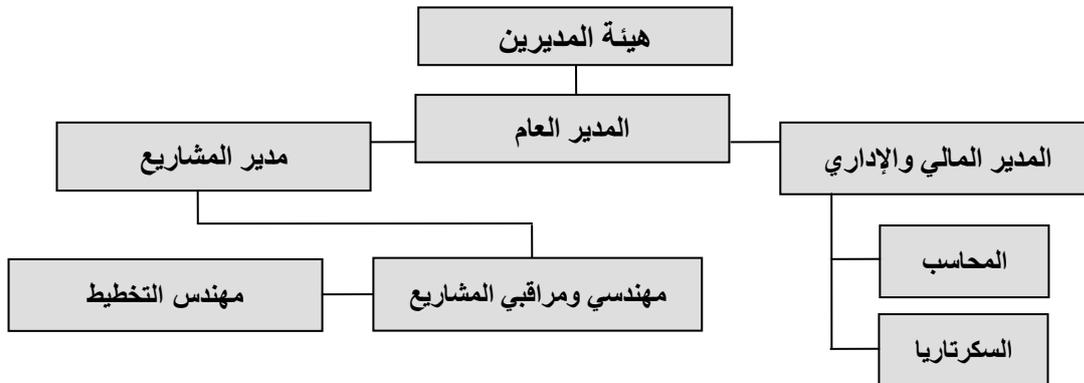
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

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.

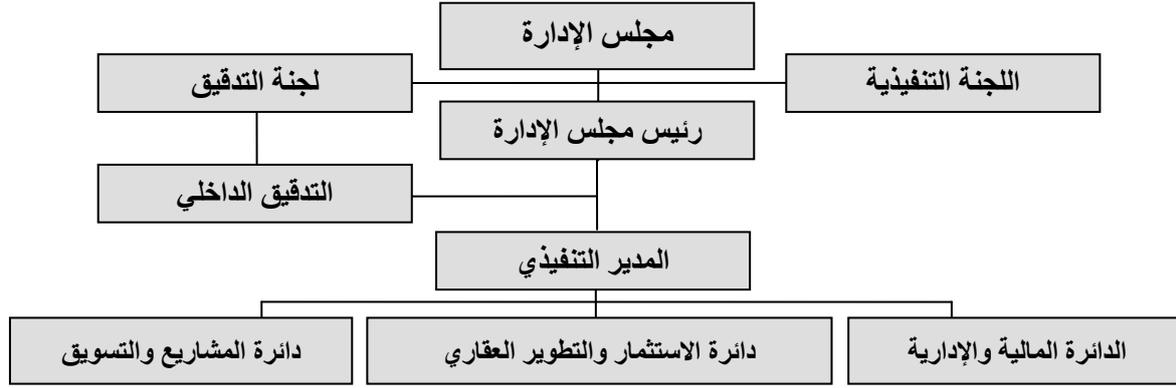
1.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



2.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

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

9.ج. 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

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

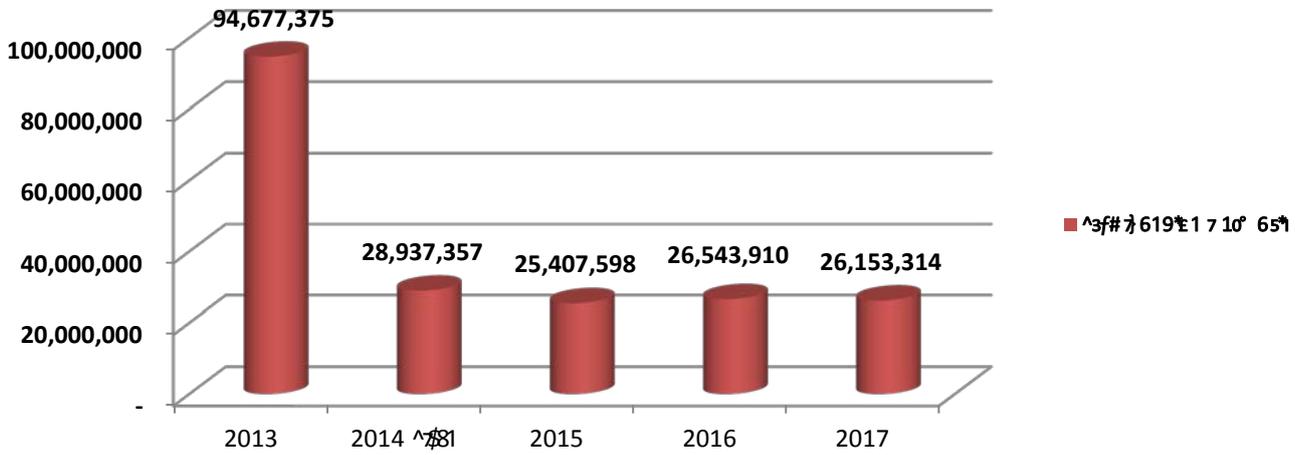
12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

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

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

السنة المالية	2013	2014 معدلة	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 المرسلة	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

2016	2017	المؤشر المالي	
1.59	3.24	نسبة التداول	1
3.29%	-1.07%	نسبة العائد على الأصول	2
7.32%	-2.12%	نسبة العائد على حقوق المساهمين	3
0.041	-0.012	حصة السهم من الربح (الخسارة)	4
50.39%	35.44%	الالتزامات إلى حقوق الملكية	5
33.51%	11.52%	معدل المديونية	6
0.535	0.527	قيمة السهم الدفترية	7
66.49%	73.83%	نسبة الملكية	8

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

1. الاستمرار في إدارة الرصيد المتبقي من مديونية الشركة والعمل على تخفيضه أو تسديده بالكامل.
2. استمرار العمل على إدارة أصول واستثمارات الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها.
3. استمرار مراجعة استثمارات الشركة العقارية وذلك لتحديد الاستغلال الأمثل لكل منها وفقا لفرص النجاح ومعطيات السوق العقاري بهدف ضمان أفضل النتائج.
4. الاستمرار في إدارة المحفظة المالية للشركة بما يحقق أفضل العائدات من هذه الاستثمارات.
5. الاستمرار في العمل على ضبط نفقات الشركة وكلف تشغيلها حفاظا على موارد الشركة وموجوداتها.

16. أتعاب التدقيق للعام 2017 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب 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
شركتي إيوان للإعمار وللإستشارات الهندسية	المهنيون العرب	870

17.أ.أولا: 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
			النسبة %	النسبة %
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	أردنية	1,502,027	2,000,000
السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	أردنية	5,702	5,702
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل نائب الرئيس	أردنية	99,164	99,164
السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	أردنية	5,000	5,000
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	أردنية	0	0
السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	أردنية	18,790,777	18,790,777
السيد / وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	أردنية	0	0
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	أردنية	5,423	5,423
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	أردنية	5,000	5,000
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	أردنية	171,075	171,075
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	أردنية	5,000	5,000
السادة / شركة تميم العقارية	عضو	أردنية	5,000	5,000
معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني	ممثل عضو	أردنية	0	0

17.أ.ثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها		الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
2016/12/31	2017/12/31				
2,711	2,711	الأردنية	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	عضو	السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
2,766	2,766	الأردنية	البادية للأبراج العقارية		
2,766	2,766	الأردنية	إيلاف للاستثمارات العقارية		
5,423	5,423	الأردنية	الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات والتدريب		
5,000	5,000	الأردنية	الوجه العقاري الاستثماري		
3,796,489	3,796,489	الأردنية	النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة		
0	0	الأردنية	النخبة للخدمات المالية	ممثل عضو	السيد / نايل محمد حمد الزعبي
لا يوجد شركات مسيطر عليها				الرئيس	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي
لا يوجد شركات مسيطر عليها				نائب الرئيس	السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	السادة / شركة تميم العقارية
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	السيد / وليد صالح زكي زكي

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

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

- 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 (مدفوع)	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 كتحدا	-	4,500	2,700	0	0	7,200
نايل محمد حمد الزعبي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
عمار وائل عزت السجدي	-	4,500	2,700	0	0	7,200
سالم احمد جميل الخزاعلة	-	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 نعمان 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 يبين الجدول التالي طبيعة العلاقة و التعامل.

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

- 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.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

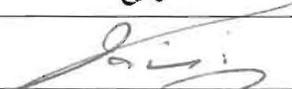
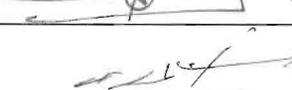
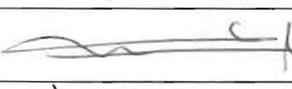
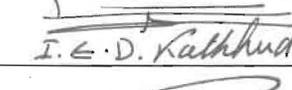
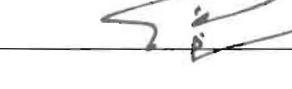
- يتم العمل على دراسة إقامة مجمع تجاري على الجزء متعدد الاستعمال من هذه القطعة لما لها من ميزات من حيث الموقع الحيوي والمستقبل التجاري.
- تم وضع التصاميم الأولية للمشروع والانتهاء من دراسات الجدوى التي أظهرت الجدوى الاقتصادية العالية لهذا المشروع.
- لا يزال العمل مستمرا للحصول على الموافقات الرسمية من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

مشروع جحرا

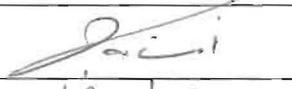
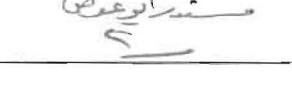
- إن تنظيم هذه القطعة هو تنظيم مميز حيث نظمت بعد إفراز الشوارع إلى قطعتين الأولى سكن (أ) والثانية متعدد الاستعمال.
- يتم العمل على دراسة أفضل السبل المتاحة لاستغلال الجزء المتبقي من قطعة الأرض والمنظم سكن (أ) سواء بالتطوير أو المشاركة أو البيع.

• الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2018).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	أسامة رستم عزيز ماضي
	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	عمر "محمد علي" عثمان بدير
	ممثل / عضو مجلس الإدارة	نايل محمد حمد الزعبي
	ممثل / عضو مجلس الإدارة	وليد صالح زكي زكي
	ممثل / عضو مجلس الإدارة	بسام سمير شحادة التلهوني
	عضو مجلس الإدارة	سالم أحمد جميل الخزاعلة
	عضو مجلس الإدارة	عمار وائل عزت السجدي
	عضو مجلس الإدارة	عز الدين عزت مصطفى كتحدا
	عضو مجلس الإدارة	محمد يوسف صالح الطراونة

- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	أسامة رستم عزيز ماضي
	نائب المدير العام المدير المالي والإداري	منذر نعمان فايز أبو عوض

تقرير حوكمة الشركات

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

1. أسماء أعضاء/ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال عام 2017

الاسم	عضو/ممثل عضو	تنفيذي/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 بدير 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 تميم العقارية	عضو	-	مستقل
معالي الدكتور/ بسام سمير شحادة التلهوني ممثل شركة تميم العقارية	ممثل عضو	غير تنفيذي	مستقل
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

2. المناصب التنفيذية في الشركة

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

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

العضو	العضويات 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. • عضو مجلس إدارة شركة الأردنية لصناعة الأنابيب
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	• رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	• رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن. • رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية. • عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	• 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 وائل 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. أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	التحق بعدد من دورات المحاسبة والإدارة المالية، مؤسس وشريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.

6. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

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

7. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحوكمة

المنصب	العضو
رئيس	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاغة
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 الحوكمة	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 2017/12/26 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:

عدد مرات الحضور	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 الخزاغة
5	√	√		√		√	√	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
5	√		√	√		√	√	معالي الدكتور / بسام سمير شحادة التلهوني
7	√	√	√	√	√	√	√	السيد / وليد صالح زكي زكي

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	أسامة رستم عزيز ماضي

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

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

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

صفحة

- ٢ - ٣ - 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
- ٩ - ٢٢ - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



Grant Thornton

An instinct for growth™

المهنيون العرب

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وكلاً 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 المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

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

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للبيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، 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 إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار وأخرى مسجلة بإسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

أمور التدقيق الرئيسية

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

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف البيانات المالية المرفقة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول البيانات المالية المرفقة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية المرفقة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول البيانات المالية المرفقة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية المرفقة للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية المرفقة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد البيانات المالية المرفقة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في البيانات المالية المرفقة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالإستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى 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 ضماناً 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 الإقتصادية لمستخدمي البيانات المالية.

نعمد 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 تخطيطنا وتنفيذنا 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 تواطؤ 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 المناسبة 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 الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة الى 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 وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالترامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بقدرنا 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

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

إبراهيم حمودة (إجازة ٢٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)

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	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٧,٨٢٧,٩٣٧	١٦,٥٣٨,٩٧٠	٣	إستثمارات عقارية
٤٩,١٢٤	٤٧,٣٣١	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٨٠٩,٦٠٠	٣,٨٦٤,١٦٤	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,١٣٩,٩٠٦	١,٢٦١,٧٨٠	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١,٢٢٥,٧٢٤	١,٢٣٠,٥٢٩	٧	إستثمارات في شركات زميلة
١٠,٠٤٦,٠٥٠	١٠,٠٦٠,٣٦٢	٢٢	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٥,١٧٩,٦٢٠	٥,١٧٥,١٩٤	٨	عقارات تحت التطوير
<u>٣٩,٢٧٧,٩٦١</u>	<u>٣٨,١٧٨,٣٣٠</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١١,٢٤٠,٠٥٢	١١,٣٠٨,٩١٢		عقارات جاهزة للبيع
٢٤,٠١٧	٢٧,٥١٩	٩	أرصدة مدينة أخرى
٥,٦٢٩,٥٧٨	٢٨٩,٧٨٩	١٠	ذمم مدينة
١,٤٩١,٣٨٣	١,٦٧١,٩٩٩	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٢٥,٠٤١	١٧٨,١٣٤	١٢	النقد وما في حكمه
<u>١٨,٦١٠,٠٧١</u>	<u>١٣,٤٧٦,٣٥٣</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>٥٧,٨٨٨,٠٣٢</u>	<u>٥١,٦٥٤,٦٨٣</u>		مجموع الموجودات
		١٣	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٣٧٠,٧٤٨	٣٧٠,٧٤٨		إحتياطي إجباري
(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(٢,٨٨٩,٨٩٩)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٨٥٩,٠٧٣)	(١,٦٩٨,٣٠٣)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١٨,٦٩٧,٧٤٧)	(١٩,٢٥٤,٧٧٧)		خسائر متراكمة
<u>٢٦,٥٤٣,٩٠٩</u>	<u>٢٦,١٥٣,٣١٤</u>		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١١,٩٤٨,٢٥٩	١١,٩٨٤,٩٥٢		حقوق غير المسيطرين
<u>٣٨,٤٩٢,١٦٨</u>	<u>٣٨,١٣٨,٢٦٦</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٧٩٩,٤٢٥	٤,٠٢٥,٧٦٨	١٤	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٥,٨٨٣,٧٥١	٥,٣٣٠,١٦٥	٢٢	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
<u>٧,٦٨٣,١٧٦</u>	<u>٩,٣٥٥,٩٣٣</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٧,٨٧٠,٦٣٥	٣٦٩,٣٨٥	١٤	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٣٢٧,١٥١	٣٤٨,٠٩٨		ذمم دائنة
٢,٣٨٠,١٨٥	٢,٣٨٠,١٨٥	١٥	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,١٣٤,٧١٧	١,٠٦٢,٨١٦	١٦	أرصدة دائنة أخرى
<u>١١,٧١٢,٦٨٨</u>	<u>٤,١٦٠,٤٨٤</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>١٩,٣٩٥,٨٦٤</u>	<u>١٣,٥١٦,٤١٧</u>		مجموع المطلوبات
<u>٥٧,٨٨٨,٠٣٢</u>	<u>٥١,٦٥٤,٦٨٣</u>		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

(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح
٣,٤٢٥,٥٣٨	(١٩٢,٢٨٥)	١٧ صافي (خسائر) أرباح بيع أراضي
(٢٤٢,٩٢٢)	١٨٠,٦١٦	فروقات تقييم 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 إنتقت الحاجة له
٣٤,٥٣٤	١١٦,٨٧٧	١٩ صافي إيرادات ومصاريف أخرى
١,٩٤٢,٤٣٦	(٥٥٤,٣٥٠)	(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(٣٦,٤٦٥)	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
١,٩٠٥,٩٧١	(٥٥٤,٣٥٠)	(خسارة) ربح السنة
وتعود إلى:		
١,٩٤٢,٦٣٧	(٥٥٥,٠٩٤)	مساهمي الشركة
(٣٦,٦٦٦)	٧٤٤	حقوق غير المسيطرين
١,٩٠٥,٩٧١	(٥٥٤,٣٥٠)	
٠,٠٤١	(٠,٠١٢)	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 وتقرأ معها"

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

(بالدينار الأردني)

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

"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 التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	إحتياطي إجباري	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة *	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(١,٨٥٩,٠٧٣)	(١٨,٦٩٧,٧٤٧)	٢٦,٥٤٣,٩٠٩	١١,٩٤٨,٢٥٩	٣٨,٤٩٢,١٦٨
-	-	-	١٦٠,٧٧٠	(٥٥٥,٠٩٤)	(٣٩٤,٣٢٤)	٣٧,٥٤٠	(٣٥٦,٧٨٤)
-	-	٥,٦٦٥	-	(١,٩٣٦)	٣,٧٢٩	(٨٤٧)	٢,٨٨٢
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٨٩,٨٩٩)	(١,٦٩٨,٣٠٣)	(١٩,٢٥٤,٧٧٧)	٢٦,١٥٣,٣١٤	١١,٩٨٤,٩٥٢	٣٨,١٣٨,٢٦٦
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	١٧٦,٤٨٤	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(١,٠٧١,٣٩٢)	(٢٠,٤٢٧,٤٧٥)	٢٥,٤٠٧,٥٩٨	٧,٥٣٤,٣٣١	٣٢,٩٤١,٩٢٩
-	-	-	(٨٠٦,٣٢٦)	١,٩٤٢,٦٣٧	١,١٣٦,٣١١	(٨٦,٧٩٠)	١,٠٤٩,٥٢١
-	١٩٤,٢٦٤	-	-	(١٩٤,٢٦٤)	-	-	-
-	-	-	١٨,٦٤٥	(١٨,٦٤٥)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	٤,٥٠٠,٧١٨	٤,٥٠٠,٧١٨
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(١,٨٥٩,٠٧٣)	(١٨,٦٩٧,٧٤٧)	٢٦,٥٤٣,٩٠٩	١١,٩٤٨,٢٥٩	٣٨,٤٩٢,١٦٨

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بمبلغ (١٨٠,٦١٦) دينار.

"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 التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(بالدينار الأردني)

٢٠١٦	٢٠١٧	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
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 إستثمارات عقارية
-	(٢٦٦,٩١١)	رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له
		التغير في رأس المال العامل
٣,٦٣٧	٥,٣٣٩,٧٨٩	ذمم مدينة
٦٠	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٨٨,٢٠٢	(٣,٥٠٦)	أرصدة مدينة أخرى
(٣,٧٢٠,٨٥١)	(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
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
١,١٢٣,٥٨٦	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١٠٤,٤١٢)	١,٣٣٤,٩٥٨	إستثمارات عقارية
-	(١٥٠)	ممتلكات ومعدات
(٢٨,٤٠٢)	(٢,٧٣٤)	إستثمارات في شركات زميلة
٨١,١٠٩	٤,٤٢٦	عقارات تحت التطوير
١,٠٧١,٨٨١	١,٣٣٦,٥٠٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(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 المسيطرين
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
٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(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 الإسكانية وبيعها وتأجيرها.

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 وتتطلب 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.

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

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

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

إن جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الاردنية الهاشمية.

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

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	١٠٠%	١٠,٠٠٠	ايوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	ايوان للإستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	١٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الإستثمار 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	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار 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	الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر 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 وتواريخ 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)	عقود التأمين	للسنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢١

استخدام التقديرات

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

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

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

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

الاستثمارات العقارية بالكلفة

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

الممتلكات والمعدات

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

مكاتب وممتلكات أخرى	٢-١٠٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠٪
وسائط نقل	١٥٪
أخرى	٩-٢٠٪

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية 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 الاستراتيجية المحتفظ 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 النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

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

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف 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 مضافاً إليها حصة الشركة من أية 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 أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال 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 الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

يتم 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 تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

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

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

٣ . استثمارات عقارية

أراضي

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

الكلفة:

الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١
بيع إستثمارات عقارية
تعويضات إستملاك أراضي
إضافات
الرصيد كما في ٢٠١٧/١٢/٣١

الكلفة:

الرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
بيع إستثمارات عقارية
إستبعادات (إستملاك أراضي)
تحويل إلى عقارات تحت التطوير
الرصيد كما في ٢٠١٦/١٢/٣١

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

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

٤ . ممتلكات ومعدات

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب وممتلكات أخرى
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
١,٩٤٣	١٠٢	-	٨٥٩	٩٨٢
<u>٢٢٧,٨٥٦</u>	<u>٤٧,٨٤٠</u>	<u>١١٩,٣٢٢</u>	<u>٥٦,٢٧٢</u>	<u>٤,٤٢٢</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	٥٤,٥٧٩	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	١,٣٣١	٤٥,٦٩٨
<u>٢٧٥,٠٣٧</u>	<u>٤٩,٨٣٠</u>	<u>١١٩,٣٢٥</u>	<u>٥٦,٧٤٤</u>	<u>٤٩,١٣٨</u>

الكلفة:

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

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١
استهلاك السنة
الرصيد كما في ٢٠١٧/١٢/٣١
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٧/١٢/٣١

الكلفة:

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

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ٢٠١٦/١/١
استهلاك السنة
الرصيد كما في ٢٠١٦/١٢/٣١
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
١,١٣٩,٩٠٦	١,٢٦١,٧٨٠

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
اسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)

- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية 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 الإستثمار في الشركات الزميلة:

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	إطفاء الخسائر	الحصة من نتائج الاعمال	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٢,٢٦٦	٢,٧٣٤	(١,٥٩٢)	-	٣,٤٠٨	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٥,٠٠٠	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٥,٠٠٠	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٣,٤٥١	-	(٣)	-	٣,٤٤٨	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	٣,١٥١	-	(١٤٤)	-	٣,٠٠٧	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	١	-	-	-	١	غير مدرجة
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٤,٧٢٥	-	-	-	٤,٧٢٥	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٥,٠٠٠	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٨٦٩	-	(٤)	-	٣,٨٦٥	غير مدرجة
شركة الغليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٣٥٥	-	-	-	١,٣٥٥	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,١٩١,٩٠٦	-	(٧١,٨٨٣)	٧٥,٦٩٧	١,١٩٥,٧٢٠	٧٢٣,٤٧٤
	١,٢٢٥,٧٢٤	٢,٧٣٤	(٧٣,٦٦٦)	٧٥,٦٩٧	١,٢٣٠,٥٢٩	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	أرباح (خسائر) السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,١٣٨,٧٨١	٢,١٣١,٩٦٥	-	(٣,١٨٤)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	١,٦٢١,٧٣١	١,٦١١,٧٣١	-	-
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	١٠,٠٠٠	-	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٣٥	٦,٢٢١,٩٣١	٦,٢١١,٩٤٢	-	(١١)
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٢,٠٦٢	٩,١٣٣,٥٨١	-	(٤٠٦)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٥٦١,٣٥١	٢,٤٩٢,٢٩٦	-	(٢٥٠)
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٤٧	٢,٣٣٥,٦٠٦	٢,٣٢٥,٦٠٦	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	١,١٣٣,٣٢٠	١,١٢٣,٣٢٠	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٩	١,٥٣٢,٥٥١	١,٥١٢,٥٩٩	-	(٢٤)
شركة الغليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٤	٥,٠٣٨,١٠٤	-	-	-
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٦,٨٥	٨,٤٧٢,٧٥٣	٢,٨٨٦,٤٤٨	١٥٢,١٠٤	١٢٥,٨٢٤
			٣٨,٢٠٨,١٩٠	٢٩,٤٢٩,٤٨٨	١٥٢,١٠٤	١٢١,٩٤٩

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

٨ . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وتبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار وأخرى مسجلة بإسم 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 ضريبية الدخل
١,٣٥١	١,٣٥١	تأمينات مستردة
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 مستأجرين
٩٤,١٩٥	٩٥,٠٥٢	ذمم أخرى
(١٦٩,٠٠٣)	(١٦٩,٠٠٣)	مخصص تدني الذمم المدينة
<u>٥,٦٢٩,٥٧٨</u>	<u>٢٨٩,٧٨٩</u>	

ان الحركة على مخصص تدني 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 للتحويل 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
(٤٩,٦٢٥,٥٤٥) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
و ٢٠١٦.

إحتياطي إجباري

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 للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة
تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وبعض
تلك الأسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة التابعة وقد بلغت قيمتها العادلة
(٧٣٠,٨٢٣) دينار كما في نهاية العام.

التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

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

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الاخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

١٤ . تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف 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 . إيرادات مقبوضة مقدماً

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

١٦ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٩٢١,٥٣٩	٨٩٧,٤١٢	مخصصات مختلفة
١٢٩,٣٤٧	٨٥,٦٠٩	مصاريف مستحقة
٧٤,٦١٧	٧٠,٥٣٠	أمانات مساهمين
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
٦٣٧	٦٨٨	متفرقة
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)	-
<u>٣,٤٢٥,٥٣٨</u>	<u>(١٩٢,٢٨٥)</u>

مبيعات أراضي
كلفة 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	-
٢٤,٠٥٢	٢٦,٢٢٠
<u>٣٩٥,٤٦٣</u>	<u>٤٥٢,٦٥٩</u>

رواتب وأجور وملحقاتها
أتعاب مهنية ومصاريف قضايا
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
رسوم وإشتراكات
إيجار
إجتماعات الهيئة العامة
سفر وتنقلات
مياه وكهرباء
محروقات وصيانة سيارات
بريد وهاتف
استهلاكات (إيضاح ٤)
الأتعاب 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
<u>٣٤,٥٣٤</u>	<u>١١٦,٨٧٧</u>

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
<u>٠,٠٤١</u>	<u>(٠,٠١٢)</u>

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

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:

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
مدین	دائن				
-	١,٠٩٩,٠٨١	تمويلي	١,٧١٥	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٥٦١,٦٦٠	تمويلي	١,١٢٠	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٣,٤٩٧,٠٩٤	تمويلي	-	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	١٤٠,٣٣٤	تمويلي	١٤,٣٦١	شركة زميلة	الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م
-	١,٠٦٥,٦٤٤	تمويلي	٣,٤١٤	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	٨٠٥,٨٦٥	تمويلي	١,١٠٧	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	١,٩١٦,٤٢١	تمويلي	-	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	٢٩٢,٩٩٠	تمويلي	١,٢٨٩	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٦٨١,٢٧٣	تمويلي	٨,٦٩٤	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٣٢٥,١٨٤	-	تمويلي وتجاري	٥٥٢,٤٩٨	عضو مجلس إدارة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
٤,٩٨١	-	تمويلي	١,٠٨٨	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
٥,٣٣٠,١٦٥	١٠,٠٦٠,٣٦٢				

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)	(٢٤٥,٨٢٤)	(١٧,٣١٨)	١٧٨,٨٧٤	الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	٣,٤٢٥,٥٣٨	-	٧٤,٦٢٦	الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
٥,٠١٩,٦٥١	٢,٦٤٦,٩٦٢	٥,٠٧٦,٠٦٨	٢,٩٥٢,٤٠٤	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	٣٤,٢٤٧,٦٠٩	-	٣٣,٠٢٣,٠٧٦	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

٢٤ . التزامات باسم الشركة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٥ بتوقيع اتفاقية تفاهم تم بموجبها التنازل عن حقها بالمنفعة والإدارة والتصرف الخاص بمبنى مدينة دبي للرعاية الصحية (والممول 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 ترتبت 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 الالتزامات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي فإنه يحق للبنك بيع العقار المستأجر دون الرجوع على الشركة بأية مطالبات مالية.

٢٥ . 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 الإئتمانية 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 المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

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

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

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
٥,٣٠٠,٩٨٣	-	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 مربوط 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 تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية 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 لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية 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
١٣,٥١٦,٤١٧	٩,٣٥٥,٩٣٣	٤,١٦٠,٤٨٤	
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
١٩,٣٩٥,٨٦٤	٧,٦٨٣,١٧٦	١١,٧١٢,٦٨٨	

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغيير 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 إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل بمعدل (٣٧) دينار لعام ٢٠١٧ مقابل (١,١٠٠) 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 تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٢٨٦,٠١٨) دينار لعام ٢٠١٧ مقابل (٢٥٥,٩٧٦) دينار لعام ٢٠١٦.

٢٦. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة 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
%٢٥	%١٢	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية