



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

الرقم: 262 /4/4/2
التاريخ: 2019/3/27

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين.
لانتباہ دائرة الافصاح المحترمين.

الموضوع: التقرير السنوي الثالث عشر لعام (2018).

تحية طيبة وبعد،

اشارة للموضوع اعلاه، نرفق لكم طيه مسودة التقرير السنوي الثالث عشر متضمنا البيانات المالية للشركة لعام (2018)، وسيتم تزويدكم بالنسخة الاصلية بالإضافة الى محتويات التقرير على قرص ممغنط (CD) حال استلامه من المطبعة.

وتفضلو بقبول فائق الاحترام،،،

الرئيس التنفيذي

محمد العلاوي



هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان

٢٠١٩ آذار ٣١

الرقم المتسلسل ٥٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
الجهة المختصة ١٢ / ١٦ / ٢٠١٩

- نسخة / السادة بورصة عمان المحترمين
- مع نسخة من التقرير أعلاه
- نسخة / السادة مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين
- مع نسخة من التقرير أعلاه .



دیرة

DEERA

شركة الديرة للاستثمار والتلوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

١٣

التقرير السنوي الثالث عشر

لعام ٢٠١٨

ص.ب ٩٤٠٣٧ عمان ١١١٩٤

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥

بريد الكتروني : info@deera.jo

www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمي
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس	1- المهندس محمد يوسف صالح الطراونه
نائب الرئيس لغاية 10/10/2018 عضوً من 10/10/2018	2- السادة شركة سوسة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ويمثلها السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي
نائب الرئيس من 10/10/2018 عضوً لغاية 9/10/2018	3- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع
عضوً	4- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلاوي المهندسة سارة محمد صالح ابو حمور
لغاية 16/10/2018 من 17/10/2018	5- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد محمد فهمي حمد
عضوً	6- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد راشد علي الزيانى
عضوً	7- السادة شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها السيدة وفاء سعيد يعقوببني مصطفى
عضوً	8- السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد معتز غالب ابو الحسن
عضوً	9- السادة شركة العون المتطرورة للصناعات الاسمنتية ويمثلها السيد رأفت عمر غباين

المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.

مدقووا الحسابات: المجموعة المهنية العربية RSM Jordan
المستشار القانوني: السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ كَلْمَةِ رَئِيسِ مَجْلِسِ الْادْمَارِ

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفي أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها. وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقلكم ودعمكم ويسريني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثالث عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2018 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين :

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2018) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية :

- 1- رفع رأس مال شركة عمان المتطرفة للاستثمارات السياحية والصناعية التي تملك نادي ديونز من (50,000) دينار ليصبح (4,907,179) اربعة ملايين وتسعمائة وسبعين ألف ومائة وتسعة وسبعون ديناراً حيث تساهم الشركة بنسبة (67%) من رأس المال .
- 2- استكمال تحديث وصيانة نادي ديونز العائد ملكيته لشركة عمان المتطرفة للاستثمارات السياحية والصناعية وافتتاحه في 2018/7/15 .
- 3- تسويق باقي فلل الرحمانية حيث تم بيع كامل الفلل البالغ عددها (12) فيلا .
- 4- الاستمرار في تسويق شقق الاطلالة حيث تم بيع (14) شقة خلال عام (2018) وباقي (7) شقق من اصل (94) شقة .
- 5- الاستمرار في تسويق مشروع شقق الشميساني حيث تم بيع (16) شقة خلال عام (2018) وباقي شقة واحدة من اصل (20) شقة .
- 6- استكمال تنفيذ مشروع برج الديرة حيث أنه في مرحلة التشطيبات النهائية حالياً .
- 7- قامت الشركة بحركات تداول في محفظة الاسهم للتخلص من الاسهم الخاسرة نتج عنها ربح بلغ (86,128) دينار .
- 8- بيع شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م والتي تمتلك قطعة ارض وتحقيق ربح قدره (185,671) دينار .
- 9- بيع بعض قطع الاراضي .
- 10- شراء قطعة ارض في حوض ابو ركة من اراضي الفحص ملاصقة لاراضي الشركة من المتوقع ان تتحقق عائد عند بيعها .
- 11- إدارة محفظة الاراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وتم الحصول على موافقها لعدد منها وجارى العمل للحصول على الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأرضي الأخرى لأغراض البيع . كما يوجد قطع أراضي غير قابلة للفرز كون مساحتها لا تسمح بالإفراز وتوجه الشركة التخلص من تلك القطع ببيعها .
- 12- توقيع اتفاقية تنفيذ اعمال تطوير اراضي تحقق عائد للشركة .

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل بـاستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع للشركات العقارية المملوكة في الأردن وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعكم أن تحقق خلال عام (2019) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل للمساهمين حيث يسرني اعلامكم انه تم رفع تصنيف شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) لدى وزارة الاشغال العامة والاسكان الى الفئة الاولى انشاء ابنيه اعتبارا من 29/1/2019 وتم زيادة رأسمالها من (150,000) دينار الى (500,000) دينار مما ينعكس ايجابا على الشركة .

وفي الختام يطيب لي أن أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها و إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة و إدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة .

راجين من الله النجاح والتوفيق....
و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة
م. محمد يوسف الطراونه



مشروع فلل الرحمة / شركة تولفة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2018 المقدم للهيئة العامة العادلة لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثالث عشر.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الثالث عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2018 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطورات الشركة المستقبلية لعام 2019.

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسيئها وتقسيئها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غaiات الشركة.
- التأجير التمويلي .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي شارع المدينة المنورة مقابل مستشفى العيون التخصصي في مجمع نور التجاري الطابق السادس ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها 166 موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين .

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (21,922,498) دينار كما في 31 كانون الأول 2018.

ثالثاً: أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
المهندس محمد يوسف صالح الطراونة	رئيس مجلس الإدارة	1969	بكالوريوس الهندسة الزراعية	1993	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م - عضو مجلس ادارة الشركة الاولى للتأمين م.ع.م - رئيس هيئة مديرين شركة العون المتطرفة للمقاولات . - رئيس هيئة مديرين شركة العون لصناعات الاسمنتية . - مدير عام شركة العون المتطرفة لتجارة الآليات . - مدير عام شركة العطارات للتعدين . - مدير عام شركة السندي للنقل . - مدير عام شركة العون لخدمة رجال الأعمال . - مدير عام شركة جنوا للإسكان . - مدير عام شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري - مدير عام شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية . - مدير عام شركة مادورا للتجارة العامة . - مدير عام شركة انشاركتيكا للتجارة العامة . - مدير عام شركة راينن للزراعة . - مدير عام شركة كولومبيا للإسكان . - مدير عام شركة دار الكرم للإسكان .
السيد منذر مصطفى القيسى	نائب الرئيس لغاية 2018/10/10	1968	بكالوريوس فيزياء	1990	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس ادارة شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن. - عضو مجلس ادارة عدة شركات عقارية وصناعية في الأردن . - مدير عام / المؤسسة الهندسية للتقنيات المتطرفة - مدير عام / شركة التقنيات الهندسية - رئيس هيئة المديرين . - عضو سابق فيأمانة عمان الكبرى .
السيد محمد فهمي حمد	عضو	1974	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1996	<ul style="list-style-type: none"> - مدير تنفيذي / بيت التمويل الكويتي - البحرين . - عضو مجلس ادارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن . - عضو مجلس ادارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين .
السيد راشد علي الزياني	عضو	1977	ماجستير إدارة اقتصادية	2003	<ul style="list-style-type: none"> - مدير دائرة الاستثمارات بيت التمويل الكويتي / البحرين . - عضو مجلس ادارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن . - عضو مجلس ادارة عدة شركات عقارية وصناعية في الأردن والبحرين - مدير عام شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن
السيد محمد أحمد محمد العلوي	عضو	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات . - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات سابقاً - عضو مجلس ادارة شركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات) سابقاً. - عضو مجلس ادارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز) سابقاً . - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير سابقاً. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير العقاري سابقاً. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري سابقاً. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة البسفور مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الاراضي سابقاً .

<p>نائب رئيس تنفيذي شركة حديد الاردن لغاية 2018/10/30</p> <ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد لغاية 2018/11/4. - نائب رئيس هيئة مدربين شركة المتطرفة للشبك الحديدي لغاية 2018/11/4. - نائب رئيس هيئة مدربين شركة عمون لتجارة الحديد والمعادن لغاية 2018/11/4. - مساعد الرئيس التنفيذي للشئون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013 - المدير المالي / مجموعة الغير 2012 – 2013 - المدير المالي / شركة الثامر القابضة 2010 – 2012 - المدير المالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 – 2007 - المدير المالي / شركة مدنـت الاردن 1998 – 2000 - المدير المالي / شركة المعدات العالمية 1995 – 1998 <p>مدير تطوير الأعمال – شركة العون المتطرفة للمقاولات .</p> <ul style="list-style-type: none"> - نائب المدير العام – شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات التبروبلية . - عضو مجلس ادارة شركة الشارع للتطوير العقاري . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن . - عضو مجلس ادارة شركة اليروموك للتأمين سابقاً . - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكى سابقاً . - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية سابقاً . - مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير سابقاً . <p>عضو مجلس النواب الثامن عشر والسابع عشر والسادس عشر .</p> <ul style="list-style-type: none"> - محامية منذ 2003. - عضو لجنة الحرفيات وحقوق الإنسان . - عضو في لجنة المرأة في مجلس النواب الثامن عشر . - رئيسة اللجنة القانونية في المركز الوطني لحقوق الإنسان . - رئيسة ائتلاف البرلمانيات من الدول العربية لمناهضة العنف ضد المرأة . - عضو اللجنة التوجيهية العليا لتمكين النساء في الانتخابات بالشراكة مع الهيئة المستقلة للانتخاب . - أول منسقة لملتقى البرلمانيات الأردنيات . - عضو المجموعة البرلمانية العالمية للمناخ . - عضو مؤسس في منتدى البرلماني العربي للتنمية والسكان - عضو لجنة المنتدى النسائي الدولي في الأردن 	1999 1992	<p>ماجستير ادارة أعمال بكالوريوس محاسبة</p>	1970	عضو	<p>شركة العون المتطرفة للصناعات الاسمنتية ويمثلها: السيد رافت عمر غباين</p>
<p>دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية</p> <p>دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	2009 2002	<p>دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية</p> <p>دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	1981	عضو	<p>السيد معتر غالب أبو الحسن ويمثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري</p>
<p>بكالوريوس قانون</p> <p>ماجستير في الإرشاد النفسي</p>	2001 2005	<p>بكالوريوس قانون</p> <p>ماجستير في الإرشاد النفسي</p>	1979	عضو	<p>السيدة وفاء سعيدبني مصطفى تتمثل شركة مادورا للتجارة العامة</p>

مسؤول مركز التدريب الداخلي . مسؤول محافظ استثمارية . البنك العقاري المصري العربي – فلسطين سابقاً مساعد مدير دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة بنك الشرق الأوسط للاستثمار، الأردن سابقاً : مراقب دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة . البنك العقاري العربي – الأردن سابقاً : رئيس قسم دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة . بيت التمويل الكويتي – الكويت سابقاً : مشرف مصرفي . مركز أبراج الجابرية للصرافة – الكويت سابقاً : محل استثماري							
وسيط مالي رئيسي – سوق عمان المالي / مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي) . وسيط مالي رئيسي – سوق عمان المالي / شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري) .	2004	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1982	مديرة الدائرة الاستثمارية	الأنسة رانيا خالد موسى حماد		

رابعاً: أسماء كبار مساهمي الشركة الذين يمتلكون 5% فأكثر من أسهم الشركة مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	شركة بيت التمويل الكويتي/الأردن	شركة انتاركتيكا التجارة العامة	م. محمد يوسف صالح الطراونة	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2017/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31
						2018	2017				
1	شركة بيت التمويل الكويتي/الأردن					%28	11,200,000	%28	11,200,000	%28	11,200,000
2	شركة انتاركتيكا التجارة العامة					% 21,59	8,636,121	%,23,07	9,231,181	% 21,59	8,636,121
3	م. محمد يوسف صالح الطراونة					% 19,09	7,636,499	%16,58	6,633,753	% 19,09	7,636,499
4	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات					% 12,06	4,825,396	%11.93	4,775,546	% 12,06	4,825,396

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في فتح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا أن الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي.

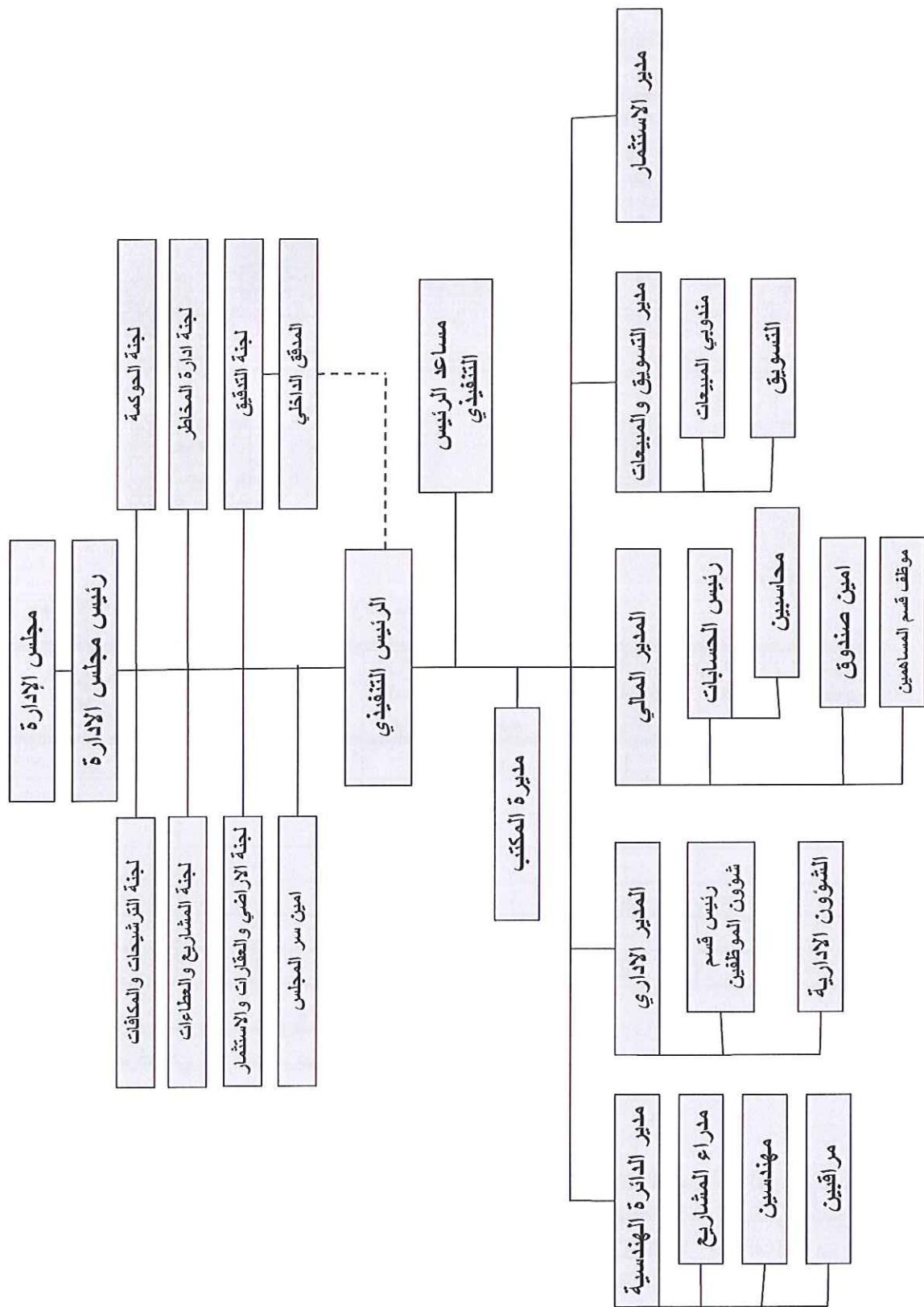
علمًا أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة والحليفة لها تحافظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع شقق الاطلالة في تل العلبي ومشروع شقق الشميساني واستكمال تشطيبات مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا العبدالله.

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتواجدها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 11/12/2018 تجديد الاعفاء حتى 31/12/2019 ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ

تاسعًاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.م.ع.م :



حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

• المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا انه لم تحدث فيه زلزال عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة(5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تختلف أية خسائر تذكر ولا يتوفّر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

• مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

قامت الشركة بتاريخ 20/6/2017 بالحصول على قرض لصالح شركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة (16.3) مليون دينار من بنك المال بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الأرض رقم (1200) حوض الغباشة وتلعة عقيل المملوكة لشركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية لتمويل شراء نادي ديونز والارض المقام عليها بنسبة فائدة (6,8%) سنوياً وبدون عمولة يسدد باقساط شهرية.

كما قامت بتاريخ 27/11/2017، بالحصول على تمويل لشركة عمان المتطرورة من بنك صفوة بلغ (2) مليون دينار بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الأرض رقم (36) حوض ابو ركه (23) العائد ملكيتها لشركة الديرة وذلك لتحديث وصيانة نادي ديونز بنسبة مرابحة متناقصة (5%) سنوياً تسدد بموجب اقساط نصف سنوية لمدة (5) سنوات.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

1. الاستمرار في تسويق شقق الشميساني حيث تم بيع (19) شقة حتى 31/12/2018، وبقي شقة واحدة.
2. العمل جاري على استكمال تشطيب مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا والعائد لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة.
3. الاستمرار في تسويق شقق الإطلالة الواقعة في تلاع العلي والعائد ملكيتها لشركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة حيث تم بيع (14) شقة عام (2018) وبقي (7) شقق.
4. استكمال تسويق فلل الرحمانية الواقعة على شارع الملك عبد الله الثاني والعائد ملكيتها لشركة لولوة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة حيث تم بيع باقي الفلل وعدها (2) فيلا.
5. التخلص من الأسهم الخاسرة حيث تحقق ربح فعلي بلغ (86,128) دينار.
6. استكمال تحديث وصيانة وتشغيل نادي ديونز المملوک لشركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
7. رفع رأس مال شركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحة والصناعية والتي تملك نادي ديونز الواقع على قطعة ارض مساحتها (103) دونم وذلك بالشراكة مع شركة انتاركتيكا للتجارة العامة حيث تملك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (76%) وشركة انتاركتيكا (24%) حيث أصبح رأس المال (4,907,179) دينار بدلاً من (50,000) دينار.
8. بيع شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م وتحقيق عائد بلغ (185,671) دينار.
9. بيع بعض قطع الاراضي العائد للشركة.
10. شراء قطعة ارض في حوض ابو ركه من اراضي الفحيص ملاصقة لاراضي الشركة من المتوقع تحقيق عائد عند بيعها.
11. إدارة محفظة الارضي عن طريق تقديم المخططات الالزامية من أجل التطوير والإفراج لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وتم الحصول على موافقتها لعدد منها وجارى العمل للحصول على الباقى وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الارضي الأخرى لأغراض البيع.
12. توقيع اتفاقية تنفيذ اعمال تطوير اراضي تحقق عائد للشركة.

الثاني عشر: الآثار المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

- 7- استكمال تطوير ارض البحاث ووضع خطة لاستثمارها.
- 8- استكمال ادخال اراضي راس الجندي وابو ركبة في التنظيم وفتح الطرق وتعبيدها.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها لسنة المنتهية في 31 كانون أول 2018 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

غوشة وشركاه	المجموعة المهنية العربية RSM	المدقق	الشركة
-	9280	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	
1160		شركة أوتاد للمقاولات الإنسانية ذ.م.م	
725		شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	
725		شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	
725		شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م	
725		شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	
725		شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م	
1740		شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	
1740		شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	
2900		شركة عمان المتطرفة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	
11,165	9280		الاجمالي

السابع عشر:

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2017/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2018/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2018/12/31
1	المهندس محمد يوسف صالح الطراونه	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	-	6,633,753	7,636,499
2	السيد منذر مصطفى عبدالعزيز القيسى يمثل شركة سوسة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب رئيس مجلس	الأردنية	50,000	-	-
3	المهندسة سارة محمد ابو حمور		الأردنية	-	-	-

جـ - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقرب اعضاء مجلس الادارة واقرب اشخاص الادارة العليا التنفيذية :
 * لا يوجد أسهم مملوكة لاقرب اعضاء مجلس الادارة واقرب اشخاص الادارة العليا التنفيذية.

* لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب اعضاء مجلس الادارة واقرب اشخاص الادارة العليا التنفيذية .
الثامن عشر:

أـ المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السنوية بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	المهندس محمد يوسف صالح الطراونه	رئيس مجلس الإداره	—	—	—	—
2	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسى يمثل: شركة سوسة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب رئيس مجلس	7200	—	—	7200
3	المهندسة سارة محمد ابو حمور السيد محمد احمد العلاوي يمثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو عضو	1490 5710	1490 5710	—	—
4	السيد محمد فهري حمد	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد راشد علي الزيني يمثلان : شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	عضو	7200	—	—	7200
6	السيد رافت عمر غباين يمثل: شركة العون المتطرورة للصناعات الاسمنتية	عضو	7200	—	—	7200
7	السيد طارق حمدي الطباع يمثل: شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	7200	—	—	7200
8	السيد معتز غالب أبو الحسن يمثل: شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	7200	—	—	7200
9	السيدة وفاء سعيد يعقوب بنى مصطفى تمثل: شركة مادرول للتجارة العامة	عضو	7200	—	—	7200
المجموع						
			57600	—	—	57600

بـ المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من اشخاص الادارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات و هاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد احمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	89,753	1,200	—	90,953
2	السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	31,554	—	1,500	33,054
3	السيد ياسين محمد حمد خليفات	المستشار المالي والإداري مدير التدقيق الداخلي أمين سر مجلس الإدارة	36,000	720	3,600	40,320
4	الآنسة رانيا خالد موسى حماد	مدير الدائرة الاستثمارية	15,895	600	—	16,495
المجموع						
			173,202	2,520	5,100	180,822

يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة و هاتف على حساب الشركة.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة و إقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31/12/2018 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 31/12/2018.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 31/12/2018 و إقرارها وإبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- المصادقة على انتخاب السيد صقر عودة سلامة حدادين عضو مجلس إدارة اعتباراً من 6/2/2019 للمقدّع الشاغر باستقالة العضو شركة العون المنظورة للصناعات الاسم饶ية.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2019) و تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- اي امور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به و دعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم ، آملين أن يكون عام (2019) عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالـة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

تقرير حوكمة الشركة

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2018) والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

أـ المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

تشكيل مجلس الادارة:

- أـ يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من تسعة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- بـ اغلبية اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- جـ بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (4) اعضاء من اصل (9) اعضاء.
- دـ يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذـ يسمى عضو مجلس الادارة الاعتباري شخصاً طبيعياً لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثلة خلال مدة المجلس.
- رـ يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية الازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- زـ لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- سـ يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- شـ سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- صـ لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ضـ تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- طـ يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

يقوم مجلس الادارة بتحديد صلاحياته حسب القرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

سياسة الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسة تجنب تعارض المصالح:

سوف يضع مجلس الادارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الاشخاص المطالعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.

هـ - عضويات مجلس الادارة التي يشغلها اعضاء مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة:

المنصب	الشركة	الاسم
رئيس مجلس الادارة عضو	شركة حديد الاردن شركة الاولى للتأمين	م. محمد يوسف الطراونه
رئيس مجلس الادارة لغاية 2018/8/28	شركة اموال انفس	السيد محمد احمد العلوي
نائب رئيس مجلس الادارة من 2018/8/13	شركة حديد الاردن	السيد طارق حمدي الطباع

و- ضابط ارتباط الحكومة في الشركة:
السيد ياسين محمد حمد خليفات

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحكومة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.

ح- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الخبرات	المؤهلات العلمية	الصفة	الاسم
<ul style="list-style-type: none"> - نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شرك ة الغازات الصناعية. 	دبلوم إدارة أعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009	رئيس اللجنة لغاية 2018/3/12	السيد معنتر غالب أبو الحسن
<ul style="list-style-type: none"> - مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013 - 2017. - مدير مالي / مجموعة الغرير 2012 - 2013. - مدير مالي / شركة الثامر القابضة 2010 - 2012. - مدير مالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 - 2007. - مدير مالي / شركة مدنـت الاردن 1998 - 2000. - مدير مالي / شركة المعدات العالمية 1995 - 1998. 	ماجستير إدارة أعمال 1999 بكالوريوس محاسبة 1992 شهادة (CMA)	رئيس اللجنة من 12/3/2018 عضو لغاية 12/3/2018	السيد رافت عمر غباين
<ul style="list-style-type: none"> - مدير تدقيق خارجي - شركة اندرسن 2002/6 - 1996/8. - مدير ادارة المخاطر - بنك البحرين الاسلامي 2002/7 - 2003/12. - مدير ادارة التدقيق الداخلي - بيت 	بكالوريوس علوم مالية ومصرافية 1996 محاسب قانوني معتمد (CPA)	عضو	السيد محمد فهمي حمد

ي- عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

1- لجنة التدقيق:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (5) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الخامس 2018/12/5	الرابع 2018/10/25	الثالث 2018/7/24	الثاني 2018/4/28	الاول 2018/3/11	الصفة	الاسم
حضور	حضور	حضور	حضور	حضور		
-	-	-	-	✓	رئيساً	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2018/3/12
✓	✓	✓	✓	-	رئيساً عضوأ	السيد رافت عمر غباين اصبح رئيساً من 2018/3/12
✓	✓	✓	✓	✓	عضوأ	السيد محمد فهمي حمد
✓	✓	✓	✓	-	عضوأ	السيد طارق حمدي الطباع من 2018/3/12

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: لم يتم عقد اي اجتماع.

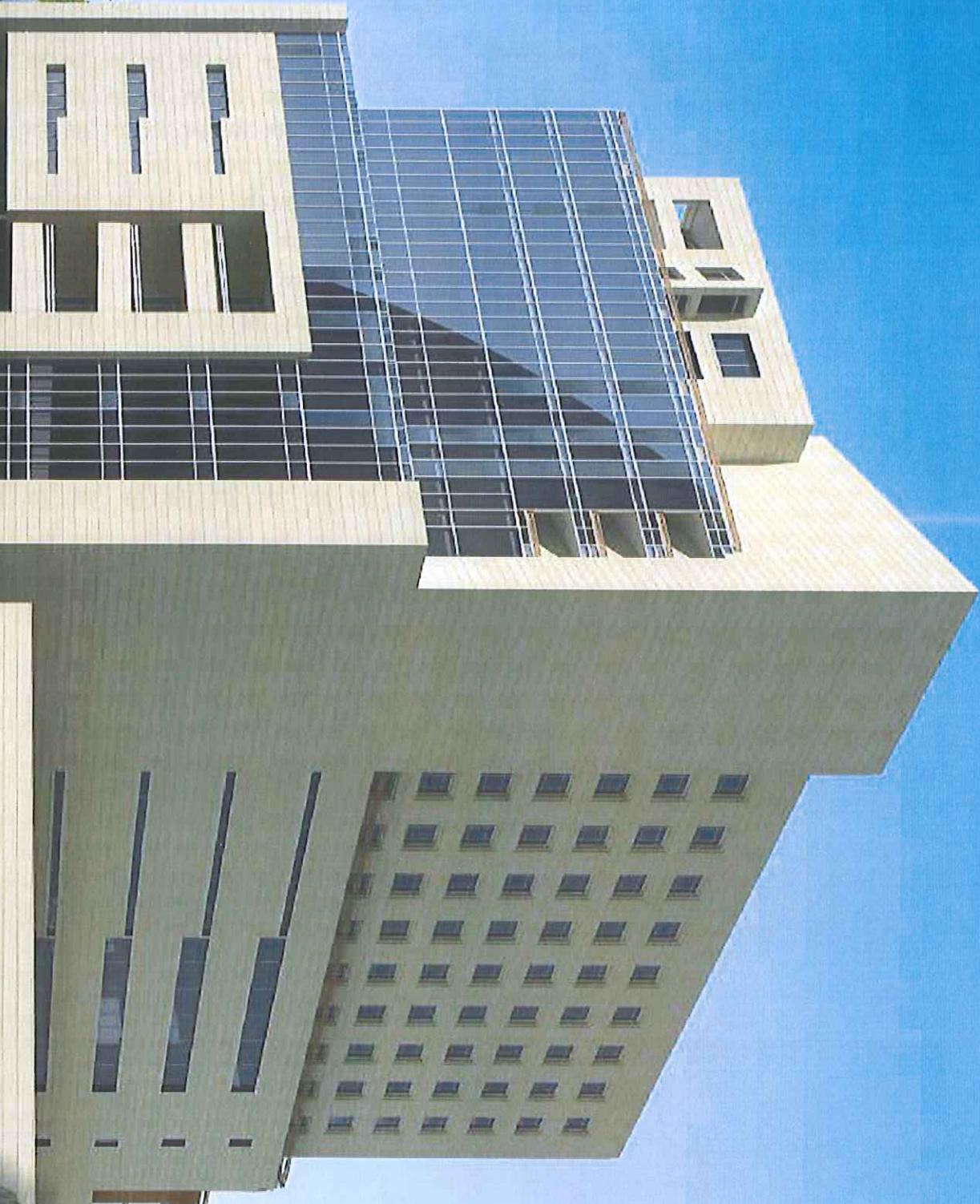
3- لجنة الحوكمة: لم يتم عقد اي اجتماع.

4- لجنة ادارة المخاطر: لم يتم عقد اي اجتماع.

ك- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (3) اجتماعات.



مشروع الديرة / شركة برج الديرة / شركات التطوير العقاري





دیرة

DEERA

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القواعد المالية الموحدة كما في
٣١ كانون الأول ٢٠١٨
وتقدير مدقق الحسابات المستقل

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O BOX 963699
Amman 11196 Jordan
T +962 6 5673001
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

تقرير مدقق الحسابات المسئول

إلى مساهمي مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

رأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التغيرات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأداتها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمطالبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتقد أن بنيات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

فقرة توكيدية

دون أي تحفظ نورد الآتي:

- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم تزويدنا بالقوائم المالية المدققة من قبل مدقق حسابات آخر لشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وقد أصدر تقريره غير المحتفظ حولها.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم زيادة حصة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري في الاستثمار في شركة عمان المتطرورة للإصدارات السياحية والصناعية وتغول الفواند البنكية الخاصة بشركة عمان المتطرورة إلى شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري قبل استكمال الإجراءات المشار إليها في المادة (١٦) من تعليمات الحكومة.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١٢ و ١٣) هناك عدة شقق وقطع أراضي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري تم بيعها بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٣٥ ،٠٠٠ دينار أردني، قامت الإدارа بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (٣٥) صدر قرار محكمة هيئة التحكيم بلزم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بدفع المبالغ المشار إليها في الإيضاح رقم (٣٥) وقامت الشركة بالطعن بهذا القرار تمييزاً.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها.

التأكد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المختلفة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، تقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصسيم وتتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لدينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطير الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يتمثل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغاييات تصسيم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساليب الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان ذلك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكًّا جوهريا حول قدرة المجموعة على الاستمرار كنائمة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فإنه يتطلب منا أن نلتف الانتهاء في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنتقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبّب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحظى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإصلاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبني وحدتنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحكومة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملحوظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

- لقد زودنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحكومة بما ينفي التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

- من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحكومة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة لل فترة الحالية وهي وبالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان ذلك قانون أو شريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي تقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإصلاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى
تحتنيط المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متقدمة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

RSM Jordan

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢١ آذار ٢٠١٩

Lead sponsors
 European Business Awards

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
٣٩٠٦١٦٦	٥٦٤٠٧٨٠	٢٦	إيرادات تشغيلية
(٣٤١٥٩٦٨)	(٤٩٠٧٦٥٢)	٢٦	كلفة الإيرادات
٤٩٠١٩٨	٧٣٣١٢٨	٢٦	مجمل الربح
(٧٥٨٣٣٨)	(٨٣١٤١١)	٢٧	مصاريف إدارية
...	(٥١٦٩٥٣)	٦	تكليف تمويل
١٥٩١٤٣	٥٩٩٢٧	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفـة
...	(١٤٠٥٦)		مخصص التزامات محتلة
...	(٢٣٠٠٠)		مخصص تدريسي عقارات معدة للبيع
...	(٢٥٣١٢)		مخصص تدريسي أراضي معدة للبيع
٣٦٨٣٥	١٣١٦٥	٢٨	إيرادات أخرى
(٧٢١٦٢)	(٦٠٤٥١٢)	٢١	خسارة السنة قبل الضريبة
(٣٥٧٤٤)	...		مخصص ضريبة الدخل
(١٠٧٩٠٦)	(٦٠٤٥١٢)		خسارة السنة
			تعود خسارة الفترة إلى
(١٠١٤٢٩)	(٥٠٧٦٥١)		مساهمي المجموعة
(٦٤٧٧)	(٩٦٨٦١)		حقوق غير المسيطرـين
(١٠٧٩٠٦)	(٦٠٤٥١٢)		
١٠٠٠٣ دينار	٠٠١٣ دينار	٢٩	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٨ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقراً معها

قسمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المئوية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
المؤسسة العامة المحددة والتطوير العقاري

بِحُجَّبِ نَعِيمَاتِ
الْأَسْلَاطِ الرَّفِيفِ

المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوقاف المالية.

ان الإيصالات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ ششكل جزءاً من هذه القوائمه المالية الموجدة، وذلك مع

(١) عام

تأسست شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤١٠) برأسمال قدره ٤٠٠٠٠٠ دينار.

من أهم غايات المجموعة المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، تمويل الشركات الحليفه والتابعة، رهن أموال المجموعة المنقوله وغير المنقوله ضماناً لديون الشركات الحليفه والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفه والتابعة بما يحقق مصلحة المجموعة، تملك الأموال المنقوله وغير المنقوله، وشراء وتملك الأسهم والسنادات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠١٩ وتحتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المتبقية عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وفقاً لقوانين المحالية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.
إن السياسات المحاسبية المتبقية للسنة متماشية مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٣٦).

أسس توحيد القوائم المالية

تضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، والتي تم تدقيقها من مدققي حسابات آخرين إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك ٢٠١٧	٢٠١٨	النشاط الرئيسي	رأس المال	
			٢٠١٧	٢٠١٨
%٦٦	%٦٦	سياحية	٥٠٠٠	٤٩٠٧١٧٩
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥٣٤٨٢٣٨	٥٣٤٨٢٣٨
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥٣٤٠٣٨٤	٥٣٤٠٣٨٤
%١٠٠	%١٠٠	مقاولات	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠	١٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠	١٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠	١٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠	١٠٠٠
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠٠	١٠٠٠

شركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية*
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة أوتاد للمقاولات الإنسانية
شركة القدس للأكترونيات والاستثمار العقاري
شركة الربيق للاستثمار والتطوير العقاري
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري
شركة السامي للاستثمار والتطوير العقاري
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري
شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري

*تم زيادة حصة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري في الاستثمار في شركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة ٤٥٦ ٣٦٩١ بعدأخذ موافقة مجلس الإدارة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وموافقة الهيئة العامة لشركة عمان المتطرورة للاستثمارات السياحية والصناعية قبل استكمال اجراءات المادة رقم ١٦ من تعليمات الحكومة، وكذلك تحويل الفوائد البنكية الخاصة بشركة عمان المتطرورة إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والبالغة قيمتها ٤٣٦ ٢١٨ دينار.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه بتاريخه، يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتبددة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتبددة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

استثمار في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، ويظهر الاستثمار في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

يظهر الاستثمار في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركات الحليفة ولا يتم اطفاؤها.

يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

تملك شركة تابعة

يتم تسجيل تملك شركة تابعة باستخدام طريقة التملك. ويتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبلغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرین في الشركة بالكامل.

في حال تملك شركة تابعة على مراحل يتم إعادة تقييم حصة المجموعة بالقيمة العادلة كما في تاريخ التملك ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة. هذا ويتم استخدام حصة المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض احتساب الشهرة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرین في الشركة المملوکة بقيمتها العادلة او بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوکة ويتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبلغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرین عن صافي القيمة العادلة للموجودات المملوکة والمطلوبات القائمة ويتم تسجيلها بعد تنزيل اي مخصص تدني في القيمة.

تتمثل الزيادة في حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة عن كلفة التملك شهرة سالبة ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الموحدة. تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

استثمارات عقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناوه أما لكسب إيرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلامها ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإنصاص عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنويًا من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

عقود الاستئجار التمويلي

تصنف عقود الاستئجار والتي تتطلب شروط التعاقد فيها على تحمل المستأجر بصورة جوهرية لجميع المخاطر والمنافع المرتبطة على الملكية كعقود استئجار تمويلي.

عند الاعتراف الأولى يتم قياس الموجودات المستأجرة بعقد استئجار تمويلي بالمثل المساوي للقيمة العادلة ل تلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل، لاحقًا للاعتراف الأولى، يتم المحاسبة عن تلك الموجودات باتباع السياسة المحاسبية التي تتطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم استهلاك الموجودات المرسمة على مدى العمر الإنثاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

تظهر الممتلكات المستأجرة بعقد تأجير تمويلي والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بحسب ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي بالقيمة المدرجة والتي تمثل صافي القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الاستئجار.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتحتاج الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتوزير في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبيًا أو بند ليست خاصة أو مقبولة للتوزير لأغراض ضريبية.

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

نجم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواءً تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

التناقص

يتم إجراء تناقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التناقص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرک في قائمة الدخل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المرتبطة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات للموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمفضض والمتصل بالأسماء العادي ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المفضض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادي المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائدتها.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجهادات هامة لتقيير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقيير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغایات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتمأخذ خسارة التدنى في قائمة الدخل الموحدة. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالتكلفة لتقيير أي تدنى في قيمتها ويتمأخذ هذا التدنى في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطوع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل مقاييس القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٤) موجودات غير ملموسة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٨٢٥٠٠	٨٢٥٠٠
٠٠٠	(٣٧٢١)
٨٢٥٠٠	٧٨٧٧٩

علامات تجارية
مجمع إطفاء العلامات التجارية

٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٣٩٣٠٣٤٩	٣٨٥٨٠٠٠
١٧٤٨٧٥٠٢	١٢٥٤٧٦٥٢
٣١٤١٧٨٥١	١٦٤٠٥٦٥٢

أراضي
تكليف إنشاءات

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٣٥٥٢٤٧٨	٣١٤١٧٨٥١
١٩٢٠١٨٩٨	١٢٨٥٩٠٣
٠٠٠	٤٣٧٠
٠٠٠	(١٦٣٠٢٤٧٢)
(١٣٣٦٥٢٥)	١٦٤٠٥٦٥٢
٣١٤١٧٨٥١	

الرصيد في بداية السنة
إضافات

المحول من الممتلكات والمعدات

المحول إلى الممتلكات والمعدات

المحول إلى عقارات معدة للبيع

الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند كلفة أراضي وأعمال التصميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨، واعمال كندرین في نادي ديورز.

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنها المشاريع ٢٠٢١٠٠٠ دينار ويتوقع الانتهاء من المشاريع خلال سنة ٢٠١٩.

بلغت القيمة العادلة للأرض ٤٥٠١٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبريين عقاريين معتمدين، (٢٠١٧: ٢٦٦٢٦٦ ١٦ دينار).

٦) استثمار في شركات حلقة

٢٠١٧	٢٠١٨	نسبة الملكية	طبيعة النشاط
دينار	دينار	٢٠١٧ ٢٠١٨	
٩١٤٩٠٨٨	٩٢٢١١٠٤	%٤٩ %٤٩	عقارية
٦١٩٤٢٢٧	٦١٧٢١٣٨	%٤٩ %٤٩	عقارية
١٥٣٤٣٣١٥	١٥٤٠٣٢٤٢		

شركة لولوة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

٧) استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٩٧٩٤٨٧٠	٩٧٩٤٨٧٠
...	١١٢٤٧
٩٧٩٤٨٧٠	٩٨٠٦١١٧

أراضي
تحسینات على الأراضي

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١١١٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبريين عقاريين معتمدين.

٨) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٣٦٠٠٠٠	٤٦٨٥٠٠٠
٨٨٢٦٦٠	٩١١٢٦٠
٣٢٦٧٠٨	٣٨٧٧٢٨
٤٨٠٩٣٦٨	٥٩٨٣٩٨٨

كلفة الأرضي
تكليف تمويل مرسلة
مصاريف مرسلة

إن تفاصيل الحركة على بند ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٤٨٠٤٨٦٨	٤٨٠٩٣٦٨
...	١١٤٦٠٢٠
٤٥٠٠	٢٨٦٠٠
٤٨٠٩٣٦٨	٥٩٨٣٩٨٨

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
تكليف تمويل مرسلة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي لقطع أراضي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ١٥ شرين الثاني ٢٠١١ بقيمة ٣٦٠٠٠ دينار، تم دفع مبلغ ٨٥٠٠٠ دينار بتاريخ توقيع العقد من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، على أن يسدد المبلغ المتبقى بقسط واحد بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٣٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقى بقسط واحد بيلغ ٥٤٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٥.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٥ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٥٤٧٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقى بقسط واحد بيلغ ٦٠٥٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٦، بتاريخ ١٩ نوزember تم جدولة الرصيد المتبقى على أن يسدد المبلغ المتبقى بقسط واحد بيلغ ٦٧٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٧، خلال سنة ٢٠١٧ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقى على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧٨٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٨، وبتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٩ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقى بعد تسديد مبلغ ٨٠٠ دينار على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧٩٨٥٠ دينار بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠٢٠.

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض ابو ركبة رقم ٢٢ من قرية الغبيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ شرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١١٠٠٠ دينار.

بلغت القيمة العادلة لقطع الأرضي المستأجرة ٣٠٠٧٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبريين عقاريين معتمدين. (٢٠١٧: ٦٢٥٩٢٥ دينار).

٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٨١٩٤٦٢	١٣٢٩٢٢٠
١٢٥٥٦٣	٦٣٠٦٣
١٩٤٥٠٤٥	١٣٩٢٢٨٣

أسهم متوفّر لها أسعار سوقية
أسهم غير متوفّر لها أسعار سوقية

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٣) أراضي معدة للبيع

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٩٠٢٢٠٧٩	١٧٥٤٠٦٣١	أراضي
٠٠٠	(٢٥٣١٢)	مخصص تدني
<u>١٩٠٢٢٠٧٩</u>	<u>١٧٥١٥٣١٩</u>	

هناك قطعة أرض من أراضي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موقعة لدى وزارة العدل بقيمة ٣٥ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتتها بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

إن تفاصيل الحركة على بند أراضي معدة للبيع كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٨٨٢٧٣٦٠	١٩٠٢٢٠٧٩	الرصيد في بداية السنة
١٩٤٧١٩	٥٢٦٦٥	تحسینات
٠٠٠	(١٥٣٤١١٣)	تكلفة أراضي مباعة
٠٠٠	(٢٥٣١٢)	مخصص تدني
<u>١٩٠٢٢٠٧٩</u>	<u>١٧٥١٥٣١٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٤٥٩ ٩٠١ ٢٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبريين عقاريين معتمدين.

(١٤) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٥٣٢٣٤	٢١٠٩٨٩	دفعات مقدمة موردين
١١٧٩٨١	١٣٧٢٢١	تأمينات مستردة
٤٤٥٦٩	٤٤٥٦٩	شقق متاجرة
٠٠٠	٤١٨١٧	محتجزات
٣٦٢١	٣٨٢٦٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤٤١٠	٢٣٦٠٩	أمانات ضريبة دخل
٤٦١٥٥٠	١١٥٥٠	تأمينات نقدية
١١١٤٠	٧٦٦١	ذمم موظفين
٧٥٧٤	٧٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
٢١٩٦	٠٠٠	إيرادات مستحقة القبض
٨٣٨٥	٠٠٠	أمانات ضريبة مبيعات
<u>١٠٢٤٦٦٠</u>	<u>٥٢٣٢٥٤</u>	
<u>(٤٤٥٦٩)</u>	<u>(٤٤٥٦٩)</u>	
<u>٩٨٠٩١</u>	<u>٤٧٨٦٨٥</u>	مخصص تدني

(١٥) ذمم مدينة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٠٠٠	٣٧٦٣٥٢	القوات المسلحة الأردنية - الجيش العربي
٠٠٠	١٣٨٨١٧	ذمم أعضاء نادي ديونز
٠٠٠	١٢٢٩٧٧	ذمم أعراس ومناسبات
٤١٠٣٠	٦٩٣٧	دفعات مقدمة موردين
١٧٣٦	٥٥٣٨	ذمم مدينة أخرى
<u>٤٢٧٦٦</u>	<u>٦٥٠٦٤١</u>	

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٩) تسهيلات ائتمانية بالمرابحة

٢٠١٧			٢٠١٨			البنك الإسلامي الأردني بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	دينار	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	دينار	
١٣٥١٨٣٣	٣٦٩٥٤٨		٩٣١٤١٣	٤٩٨٤٢١		
٦٥٧٩٦٥	٠٠٠		١٣٢١١٥٧	٦٣٢٢٢١		
٢٠٠٩٧٩٨	٣٦٩٥٤٨		٢٢٥٢٥٧٠	١١٣٠٦٤٢		

حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمرابحة من البنك الإسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسفـق ٨٨٥٠ دينار وبنسبة مرابحة ٦٦,٨% سنويـاً من قيمة التسـهيلات ولمدة سـبعة سنوات متضمنـة فـترة سـماح لمـدة سـنتـين، التـسهيلـات مـمنـوـحة بـضـمانـة رـهنـ منـ الـدرجـة الـأـولـى لـلـأـرـضـ المـقـامـ عـلـيـهاـ المـشـروـعـ، خـلـالـ سـنـةـ ٢٠١٧ـ قـامـتـ الشـرـكـةـ بـإـعادـةـ جـوـلـهـ الرـصـيدـ المـسـتـحـقـ بـحـيثـ يـتـمـ سـادـادـ الرـصـيدـ القـائـمـ عـلـيـ ٤٨ـ قـسـطـ شـهـريـ قـيـمـةـ كـلـ قـسـطـ ٠٠٠ـ دـيـنـارـ، يـسـتـحـقـ القـسـطـ الـأـوـلـ بـتـارـيخـ ٢٨ـ شـيـاطـ ٢٠١٨ـ وـيـسـتـحـقـ القـسـطـ الـأـخـيـرـ بـتـارـيخـ ٢٩ـ كانـونـ الثـانـيـ ٢٠٢٢ـ.

حصلت شركة عمان المنظورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على وكالة أساس لتمويل استيراد بضاعة على أساس كل من حساب المفتوح أو/ الاعتماد المستندي و/ أو مستندات الشيكـاتـ بـرـسـمـ التـحـصـيلـ بـسـقـفـ ٠٠٠ـ دـيـنـارـ وذلكـ للـقـيـامـ بـأـعـالـ صـيـانـةـ وـتـطـوـرـ وـتـشـغـيلـ مـبـانـيـ نـادـيـ دـيـونـزـ السـيـاحـيـ حيثـ يـتـمـ تـسـيـدـ كـلـ عـلـيـةـ تـموـيلـ ضـمـنـ السـقـفـ المـمـنـوـحـ خـلـالـ ٥ـ سـنـواتـ بـمـوجـبـ ١٠ـ أـقسـاطـ نـصـفـ سـنـوـيـةـ وـذـلـكـ بـضـمانـ رـهـنـ العـقـارـيـ منـ الـدرجـةـ الـأـولـىـ بـمـبـلـغـ ٠٠٠ـ دـيـنـارـ عـلـىـ قـطـعـةـ الـأـرـضـ رقمـ (٣٦ـ)ـ حـوـضـ أـبـوـ رـكـبةـ رقمـ (٢٢ـ)ـ منـ أـرـاضـيـ السـلـطـ وبـالـكـافـالـةـ الشـخصـيـةـ لـرـئـيـسـ مـجـلـسـ إـدـارـةـ المـجـمـوعـةـ السـيـدـ مـحـمـدـ يـوسـفـ الطـراـوـةـ وـكـافـالـةـ شـرـكـةـ الـديـرةـ لـلـاستـثـمـارـ وـالـتـطـوـرـ العـقـارـيـ.

(٢٠) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠١٧			٢٠١٨			الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	دينار	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	دينار	
٠٠٠	٧١٥٠٠		٠٠٠	٧٩٢٠٠		
٠٠٠	٠٠٠		٩٩٨٨٨٠	١١٣٤٩٥		
٠٠٠	٧١٥٠٠		٩٩٨٨٨٠	١٩٢٦٩٥		

تمثل رصيد الالتزامات المستحقة على المجموعة من التزامات استئجار تمويلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ . قـامـتـ شـرـكـةـ الـديـرةـ لـلـاستـثـمـارـ وـالـتـطـوـرـ العـقـارـيـ بـتـوـقـيـعـ عـقـدـ اـسـتـئـجـارـ تـموـيلـيـ معـ بنـكـ صـفـوةـ إـسـلـامـيـ لـخـايـاتـ تـموـيلـ شـراءـ قـطـعـةـ أـرـضـ رقمـ (٣٥ـ)ـ حـوـضـ أـبـوـ رـكـبةـ رقمـ (٢٣ـ)ـ منـ قـرـيـةـ الفـحـيـصـ منـ مدـيـرـيـةـ اـرـاضـيـ السـلـطـ وـذـلـكـ بـتـارـيخـ ١٧ـ شـرـينـ الـأـوـلـ ٢٠١٨ـ بـقـيـمـةـ ١٠٠٠٠٠ـ دـيـنـارـ، وـلـمـدـةـ خـمـسـةـ سـنـواتـ مـتـضـمـنـةـ فـترةـ سـماـحـ ٦ـ أـشـهـرـ (ـمـدـفـوعـةـ الـعـادـ)، اـسـتـحـقـ القـسـطـ الـأـوـلـ بـتـارـيخـ ١٦ـ شـرـينـ الثـانـيـ ٢٠١٨ـ وـيـسـتـحـقـ القـسـطـ الـأـخـيـرـ بـتـارـيخـ ١٦ـ شـرـينـ الـأـوـلـ ٢٠٢٣ـ.

(٢١) ضريبة الدخل

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب وجود خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ، ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالفـةـ نـهـائـيـةـ منـ دائـرـةـ ضـرـيبـةـ الدـخـلـ وـالمـبـيعـاتـ لـخـاتـيـةـ السـنـةـ المـنـتـهـيـةـ فيـ ٣ـ١ـ كانـونـ الـأـوـلـ ٢٠١٥ـ .

(٢٢) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٠٠٠	٣٨٧٤٧٦	إيرادات مؤجلة
١١٩٦٧٩	٢١٠٧٣٥	مصاريف مستحقة
٩٢٣٢٩	٩١٩٧٩	امانات مساهمين
٢٩٦٩٤	٩٤٦٣٩	محتجزات مقاولين
٤١٩١٢	٣٦٧٣٥	امانات الضمان الاجتماعي
٤٧٠٤	١٤٠٥٦	مخصص قضاباً
٨٩٤٤	٨٨٥٦	امانات ضريبة الدخل
٠٠٠	٤٤٢٨	امانات ضريبة مبيعات
٦٧	٠٠٠	أخرى
٢٩٧٣٢٩	٨٤٨٩٠٤	

(٢٣) ذمم دائنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١١١٧٦٠	١٠٦٦٥٠٨	ذمم موردين و مقاولين نادي ديونز
٣٤٩٨٠٠	٣٢٣٥٣١	ذمم موردين و مقاولين مشروع البرج
٤١٨٥٩	٢٠١٨٦٦	ذمم موردين و مقاولين شركة الديرة
١٧٠٦٢	١٢٧٨٧	ذمم موردين و مقاولين أخرى
٥١٧٤٨١	١٦١٤٦٩٢	

(٤) دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي

تمثل رصيد الدفعات المستلمة على حساب مبيعات اراضي من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ودفعات على حساب بيع شقق من شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

(٥) بنك دائم

٢٠١٧	٢٠١٨			
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	بنك صفوة الإسلامية
٠٠٠	٧٩٩٢٢	٠٠٠	١٥٤٠٩٣	

(٦) إيرادات تشغيلية

٢٠١٧ كانون الأول	٢٠١٨ شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	٢٠١٨ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٣٨٤٧٦٦	(٣٠٨٧٧٥٠)	٣٤٧٢٥١٦
١٠٥٤٣٢	(٣٢٨٢١٨)	٤٣٣٦٥٠
٤٩٠١٩٨	(٣٤١٥٩٦٨)	٣٩٠٦١٦٦
٩٤٨٤٤٦	(١٩٣١٢٦٠)	٢٨٧٩٧٠٦
٢٥٧٥١	(١٢٦٧٩٦١)	١٢٩٣٧١٢
(٢٤١٠٧٩)	(١٧٠٨٤٣١)	١٤٦٧٣٦٢
٧٣٣١٢٨	(٤٩٠٧٦٥٢)	٥٦٤٠٧٨٠

مخاطر تقلب أسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات المجموعة 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 حسابية أرباح (خسائر) المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداء مالي بالتزاماته التعاقدية وتتتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة وبمبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

تتمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٣٨٤٢٦	٢٨٥٠٠	أرصدة لدى البنوك
٢٦١٧٩٨	١٥٠٠٤٣	شيكات برس التحصيل
١٢٩٣٦٩٦	١٧٥١٢٣٥	أوراق قرض
٤٢٧٦٦	٦٥٠٦٢١	ذمم مدينة
٩٧٦٤٦٩	٤٤٠٤٢١	أرصدة مدينة أخرى
٢٧١٣١٥٥	٣٠٢٠٨٢٠	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قادر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح وجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة ولا يوجد تأثير مادي لهذا النوع من المخاطر على المجموعة وذلك بآن المجموعة تحافظ على وجود تسهيلات ائتمانية.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس السنة المتبقية لاستحقاق التعاقدى وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع دينار	أكثر من سنة دينار	أقل من سنة دينار	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١٥٤٠٩٣	٠٠٠	١٥٤٠٩٣	بنك دائم
١٦١٤٦٩٢	٠٠٠	١٦١٤٦٩٢	ذمم دائنة
٨٣٥٣	٠٠٠	٨٣٥٣	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٨٤٨٩٠٤	٠٠٠	٨٤٨٩٠٤	أرصدة دائنة أخرى
٣٦٣٨	٠٠٠	٣٦٣٨	مخصص ضريبة الدخل
٨٥٩٨١٠٦	٦١٢٨٦١٦	٢٤٦٩٤٩٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١١٩١٥٧٥	٩٩٨٨٨٠	١٩٢٦٩٥	الالتزامات عقد استئجار تمويلي
٣٣٨٣٢١٢	٢٢٥٢٥٧٠	١١٣٠٦٤٢	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
١٥١٠٨٧٤٦	١٢٧٠٨٧٠	٢٤٠٥٨٧٦	قرض
٣٠٩١١٣١٩	٢٢٠٨٢٩٣٦	٨٨٢٨٣٨٣	
٥١٧٠	٠٠٠	٥١٧٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥١٧٤٨١	٠٠٠	٥١٧٤٨١	شيكات آجلة
٢٠٩٢٢٣	٠٠٠	٢٠٩٢٢٣	ذمم دائنة
٢٩٧٣٢٩	٠٠٠	٢٩٧٣٢٩	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٣٩٣٨٢	٠٠٠	٣٩٣٨٢	أرصدة دائنة أخرى
٧٥١٩٥٨٦	٤٦٩٣٠٦٩	٢٨٢٦٥١٧	مخصص ضريبة الدخل
٧٩٩٢٢	٠٠٠	٧٩٩٢٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٧١٥٠٠	٠٠٠	٧١٥٠٠	بنك دائم
٢٣٧٩٣٤٦	٢٠٠٩٧٩٨	٣٦٩٥٤٨	الالتزامات عقد استئجار تمويلي
١٦٣٠٠٠	١٤٥٥٩٧٦١	١٧٤٠٢٣٩	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
٢٧٤١٨٩٤٩	٢١٢٦٢٦٢٨	٦١٥٦٣٢١	قرض

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٢١ كانون الأول ٢٠١٨

(٣٣) مستويات القيمة العادلة

بحل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رصده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المجموع دينار	المستوى ٣ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ١ دينار
١٩٤٥٠٢٥	٠٠٠	١٢٥٥٦٣	١٨١٩٤٦٢
١٣٩٢٢٨٣	٠٠٠	٦٣٠٦٣	١٣٢٩٢٢٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٧ موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠١٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة

(٣٤) معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفه والمساهمين (الشركاء) الرئيسين وأعضاء مجلس الإدارة (هيئة المديرين) والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة		
٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	طبيعة العلاقة
٤٦٩٣٠٦٩	٦١٢٨٦١٦	شركة شقيقة *
		شركة أنتركتيكا للتجارة العامة *
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة		
٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	طبيعة العلاقة
١٦٦٦٥٥١	١٨٨٢٧٤٩	شركة حلقة **
٥٩٩٠٣٥	٥٨٦٧٤١	شركة حلقة ***
٥٦٠٩٣١	٠٠٠	شركة شقيقة *
٢٨٢٦٥١٧	٢٤٦٩٤٩٠	شركة أنتركتيكا للتجارة العامة *

* بلغت صافي حجم الدفعات المتكونة في حساب الذمة للمجموعة مبلغ ٦١٢٨٦١٦ دينار، لن يتربّأ أي كلفة تمويلية على هذه الدفعات حتى نهاية سنة ٢٠١٨.

** أوصى مجلس إدارة شركة لولوة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٨ تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٣٥٤٩٣٦ دينار وذلك عن طريق إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة للشركة بقيمة ٣٥٤٩٣٦ دينار وتخفيض مبلغ ٢٧٠٠٠ دينار من السيولة الزائدة المقيدة على ذمم المساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح رأس المال ٢١٩٧٤٧ دينار، وهذا خاضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين، كما قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢ تموز ٢٠١٨ التوصية للهيئة العامة بتخفيض رأس مال الشركة المكتب به والمدفوع بمبلغ ١٥٠٠٠ دينار ليصبح رأس المال ١٥٠٦٩٧٤٧ دينار وذلك لزيادته عن الحاجة وتوزيع الفائض على المساهمين، لم تستكمل اجراءات تخفيض رأس المال واطفاء الخسائر المتراكمة لدى دائرة مراقبة الشركات حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

منافع الادارة التنفيذية العليا

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
١٨٨١٤٩	١٨٢٩٣٢

رواتب ومنافع أخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء:
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملًا للمنشآت لاستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسيحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول.

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

- الخطوة ١: تحديد العقد (العقد) المبرمة مع العميل.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.
- الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر للبيع للالتزامات الأداء في العقد.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما تستوفى (أو لدى إستيفاء) المنشأة لالتزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١)، تعرف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بالتزام الأداء، أي عندما تُحوَّل "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلى المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إنصاتات شاملة.

يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) بأثر رجعي، وذلك بتعديل أرقام المقارنة وتعديل الأرباح المدورة في بداية أقرب فترة مقارنة. وبدلاً من ذلك، يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب، وذلك عن طريق تعديل الأرباح المدورة في سنة التقرير (منهج الآخر التراكمي).

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"
تنبع هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والتخصيص) وبعض الإعفاءات الإنلقائية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإنصاتات"
تنبع هذه التعديلات بالإنصاتات حول التطبيق المبدئي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإنصاتات"
تنبع هذه التعديلات بالإنصاتات الإنلقافية لمحاسبة التحوط (والتعديلات اللاحقة) الناتجة عن إدخال فصل محاسبة التحوط في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية :

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٤ لتتضمن: أ- متطلبات التدريجي للموجودات المالية، ب- تعديلات محددة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري - DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., PLC