

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
لانتباه دائرة الإفصاح المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي الثالث عشر لعام 2018

تحية طيبة وبعد ،،،

إشارة للموضوع أعلاه ، نرفق لكم نسخة من التقرير السنوي الثالث عشر للشركة لعام 2018 متضمنا البيانات المالية وتقرير الحوكمة للشركة ، بالإضافة الى محتويات التقرير على (CD) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الرئيس التنفيذي
محمد العلاوي



بورصة عمان الدائرة الإدارية والمالية الديسوان
٠٢ نيسان ٢٠١٩
١٨٥٤
الرقم المتسلسل: ٣١٢٥٥
رقم الملف: ٣١٢٥٥
الجهة المختصة: ٣١٢٥٥

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



ديرة

DEERA

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.

DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO. PLC



شركة الكديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

13

التقرير السنوي الثالث عشر
لعام ٢٠١٨

ص.ب ٩٤٠٢٣٧ عمان ١١١٩٤
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥
بريد الكتروني : info@deera.jo
www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

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

المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها. وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثالث عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار 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 راس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية التي تملك نادي ديونز من (50,000) دينار ليصبح (4,907,179) اربعة ملايين وتسعمائة وسبعة الاف ومائة وتسعة وسبعون دينارا حيث تساهم الشركة بنسبة (76%) من راس المال .
- 2- استكمال تحديث وصيانة نادي ديونز العائدة ملكيته لشركة عمان المتطورة 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 الفحيص ملاصقة لاراضي الشركة من المتوقع ان تحقق عائد عند بيعها.
- 11- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وتم الحصول على موافقتها لعدد منها وجاري العمل للحصول على الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
- 12- توقيع اتفاقية تنفيذ اعمال تطوير اراضي تحقق عائد للشركة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع للشركات العقارية المماثلة في الأردن وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2019) نقلة نوعية في عملها تمكناها 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 ابنية اعتبارا من 2019/1/29 وتم زيادة رأسمالها من (150,000) دينار الى (500,000) دينار مما ينعكس إيجابا 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 و التوفيق....
و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

رئيس مجلس الادارة
م. محمد يوسف الطراونه





مشروع نادي ديونز / شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية



تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2018 المقدم للهيئة العامة العادية 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 وتطلعات 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 وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات 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.

ثانياً: أ- الشركات التابعة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
11	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%100	5,348,238	استثمارات عقارية	برج الديرة التجاري	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	5,340,384		شقق الاطلالة	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	100,000		—	شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
2		%100	150,000		مقاولات انشائية	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
134	عمان/ طريق المطار اليادودة ص.ب 118 الأردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	%76	4,907,179	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان	%49	19,274,683	استثمارات عقارية	فلل الرحمانية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-	11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%49	13,667,634	استثمارات عقارية	—	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ

ثالثاً: أ- 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	- رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م. - عضو مجلس ادارة الشركة الاولى للتأمين م.ع.م. - رئيس هيئة مديرين شركة العون المتطورة للمقاولات . - رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الاسمنتية . - مدير عام شركة العون المتطورة لتجارة الآليات . - مدير عام شركة العطارات للتعددين . - مدير عام شركة السند 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 انتاركتيكا للتجارة العامة . - مدير عام شركة راكين للزراعة . - مدير عام شركة كولومبيا للإسكان . - مدير عام شركة دار الكرم للإسكان .
السيد منذر مصطفى القيسي ممثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب الرئيس لغاية 2018/10/10 عضواً	1968	بكالوريوس فيزياء	1990	- رئيس مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن. - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الاردن . - مدير عام / المؤسسة الهندسية للتقنيات المتطورة - مدير عام / شركة التقنيات الهندسية – رئيس هيئة المديرين . - عضو سابق في أمانة عمان الكبرى .
السيد محمد فهمي حمد ممثل شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن	عضو	1974	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1996	- مدير تنفيذي / بيت التمويل الكويتي – البحرين . - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن . - عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين .
السيد راشد علي الزياتي ممثل شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن	عضو	1977	ماجستير إدارة اقتصادية بكالوريوس اقتصاد	2003 2002	- مدير دائرة الاستثمارات بيت التمويل الكويتي / البحرين . - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن . - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الاردن والبحرين - مدير عام شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن
السيد محمد أحمد محمد العلاوي ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2018/10/16	عضو	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	- رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات . - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات سابقاً - عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات) سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز) سابقاً . - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير العقاري سابقاً. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي سابقاً .

<ul style="list-style-type: none"> - مدير عام شركة البداد القابضة سابقاً . - مدير عام شركة إعمار للتطوير العقاري والاستثمار العقاري سابقاً . - مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريل سابقاً . 					
<ul style="list-style-type: none"> - رئيس قسم العقارات/ بنك الاردن (2015/10 - ولغاية الان). - مهندس موقع في قسم الانشاءات/ امانة عمان الكبرى (2015/2 - 2015/10). - كبير مهندسي التصميم المدني/ امانة عمان الكبرى (2015/1-2014/1). - رئيس قسم مراقبة وسائل الاعلام/ امانة عمان الكبرى (2014/2 - 2012/11). - كبير المستشارين الفنيين في قسم المشاريع والمشروعات الخاصة/ امانة عمان الكبرى (2012/11 - 2008/9). - المهندس التقني/ امانة عمان الكبرى (2008/9 - 2005/4). 	2005	بكالوريوس هندسة مدنية	1982	عضواً	م. سارة محمد صالح ابو حمور من 2018/10/17
<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات . - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات . - عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة الاطلا له للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين . - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA) . - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء . - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI) . - رئيس مجموعة دراجو الاردن . - عضو مجلس إدارة كلية العلوم - الجامعة الاردنية (2010-2011) . - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2006-2001) . - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004) . - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية . - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014) . - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013) . - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات(2003-2004) . 	1988	بكالوريوس إدارة أعمال	1965	نائب الرئيس من 2018/10/10 عضواً لغاية 2018/10/9	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

<p>1999 - نائب رئيس تنفيذي شركة حديد الاردن لغاية 2018/10/30 - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد لغاية 2018/11/4. 1992 - نائب رئيس هيئة مديرين شركة المتطورة للشبكات الحديدي لغاية 2018/11/4. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمون لتجارة الحديد والمعادن لغاية 2018/11/4. - مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013 - المدير المالي / مجموعة الغرير 2012 – 2013 - المدير المالي / شركة الثامر القابضة 2010 – 2012 - المدير المالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 – 2007 - المدير المالي / شركة مدن الاردن 1998 – 2000 - المدير المالي / شركة المعدات العالمية 1995 - 1998</p>	<p>1999 1992</p>	<p>ماجستير ادارة اعمال بكالوريوس محاسبة</p>	<p>1970</p>	<p>عضو</p>	<p>شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ويمثلها: السيد رأفت عمر غباين</p>
<p>2009 - مدير تطوير الاعمال - شركة العون المتطورة للمقاولات . - نائب المدير العام - شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية . - عضو مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين سابقاً . - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي 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>	<p>2009 2002</p>	<p>دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	<p>1981</p>	<p>عضو</p>	<p>السيد معتز غالب أبو الحسن ويمثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري</p>
<p>2001 - عضو مجلس النواب الثامن عشر والسابع عشر والسادس عشر . - محامية منذ 2003. - عضو لجنة الحريات 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</p>	<p>2001 2005</p>	<p>بكالوريوس قانون ماجستير في الإرشاد النفسي</p>	<p>1979</p>	<p>عضو</p>	<p>السيدة وفاء سعيد بني مصطفى تمثل شركة مادورا للتجارة العامة</p>

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	مذكورة في البند (ثالثاً / أ) أعلاه
السيد ياسين محمد حمد خليفات	- المستشار المالي والإداري - أمين سر مجلس الإدارة - مدير التدقيق الداخلي	1957	بكالوريوس محاسبة	1980	- عضو مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م. - عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن م.ع.م. لغاية 2018/4/3 - مستشار مالي وإداري - شركة الديرة اعتباراً من 2008/7/7 . - مدير التدقيق الداخلي - شركة الديرة اعتباراً من 2015/9/1 . - أمين سر مجلس إدارة شركة الديرة اعتباراً من 2016/7/11 . - أمين سر مجلس إدارة كل من شركة لؤلؤة الديرة وشركة روابي الديرة وشركة برج الديرة وشركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 . - عضو هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م منذ 2016/7/30 . - عضو هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م . - عضو هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م . - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م منذ 2017/6/13 ولغاية 2018/1/27 . - امين سر هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - أمين سر مجلس إدارة شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 إلى 2015 . - مدير محافظ استثمارية في سوق عمان المالي - شركة التعاون العربي سابقاً . - الخبرات التالية في شركة الاسمنت الأردنية (لافارج الاردنية) من 1982 إلى 2002 : مدير الدائرة الإدارية . مدير دائرة الدراسات . مدير دائرة التدقيق الداخلي . مدير دائرة الإدارة العامة . مساعد مدير التدقيق الداخلي . رئيس قسم التدقيق المالي والإداري . رئيس قسم محاسبة البنوك والقروض والكفالات . رئيس قسم محاسبة الصرف . رئيس اللجنة الإدارية لحوافز ترك الخدمة . رئيس لجنة صندوق الاسكان . مأمور تقدير ضريبة الدخل 1981- 1982 .
السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	1960	بكالوريوس اقتصاد / علوم مالية	1985	- شركة الأولى للتمويل سابقاً : مدير العمليات . مدير العلاقات التجارية والمبيعات . مساعد مدير الفرع الرئيسي . مساعد مدير الاستثمار . - شركة بيت الاستثمار - قطر سابقاً : مسؤول المكتب الخلفي .

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

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

الرقم	الاسم	2017		2018	
		نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2017/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2018/12/31
1	شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن	%28	11,200,000	%28	11,200,000
2	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	%23,07	9,231,181	%21,59	8,636,121
3	م. محمد يوسف صالح الطراونة	%16,58	6,633,753	%19,09	7,636,499
4	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	%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 الا ان الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي.
علماً أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة والحليفة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع شقق الاطلالة في تلاح العلي ومشروع شقق الشميساني واستكمال تشطيبات مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا العبدالله.

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددین 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 وتوابعها 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 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31 ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ

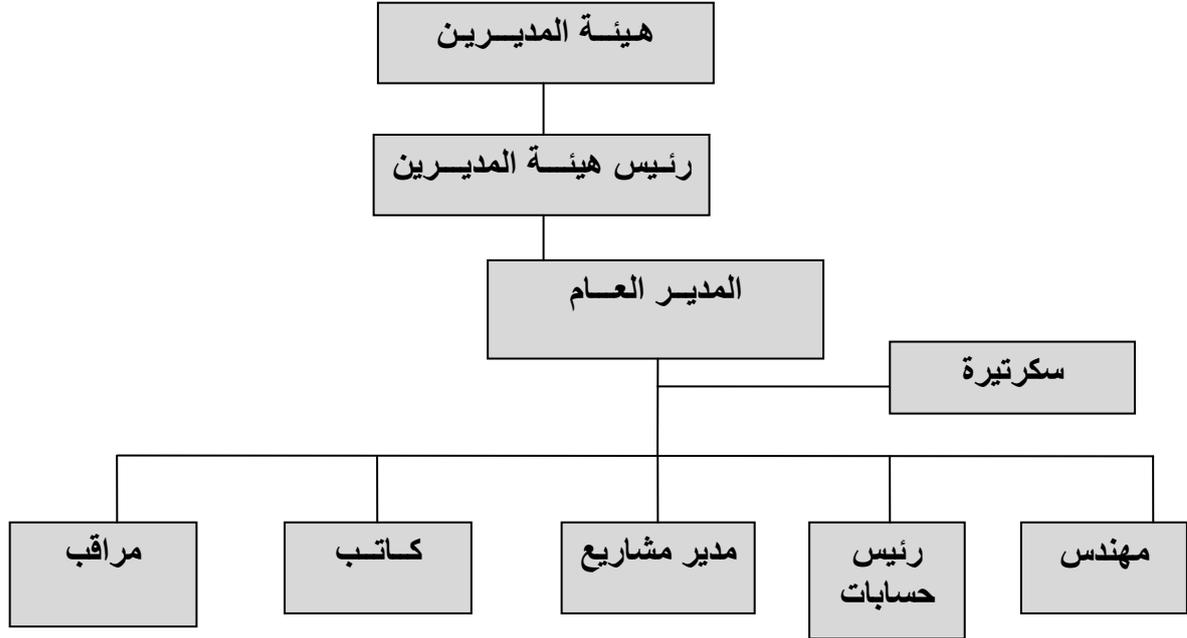
2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31. ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً : القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية او غيرها التي لها أثر مادي على الشركة او منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

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 وتوابعها واذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل واذا زادت المساحة عن 180 م² فان كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31 ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولييه على الشركة .

ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	3	2	1	-
2	بكالوريوس	8	23	1	4
3	دبلوم	3	4	-	1
4	ثانوية عامة	5	105	-	3
5	إعدادي	-	-	-	2
6	ابتدائي	-	-	-	1
	المجموع	19	134	2	11

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كلاً منهم .

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

● المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو إيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات المرابحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها أثر كبير، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني

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 أنه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

• مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

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

كما قامت بتاريخ 2017/11/27، بالحصول على تمويل لشركة عمان المتطورة من بنك صفوة بلغ (2) مليون دينار بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (36) حوض ابو ركبه (23) العائدة ملكيتها لشركة الديرة وذلك لتحديث وصيانة نادي ديونز بنسبة مريحة متناقصة (5%) سنويا 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 2018/12/31، وباقي 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 تلاح العلي والعائدة ملكيتها لشركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة حيث تم بيع (14) شقة عام (2018) وباقي (7) شقق.
4. استكمال تسويق قلل الرحمانية الواقعة على شارع الملك عبد الله الثاني والعائدة ملكيتها لشركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة حيث تم بيع باقي الفلل وعددها (2) فيلا.
5. التخلص من الأسهم الخاسرة حيث نتج عن ذلك تحقق ربح فعلي بلغ (86,128) دينار.
6. استكمال تحديث وصيانة وتشغيل نادي ديونز المملوك لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
7. رفع راس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية 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 راس المال (4,907,179) دينار بدلا 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 العائدة للشركة.
10. شراء قطعة ارض في حوض ابو ركبة من اراضي الفحيص ملاصقة لاراضي الشركة من المتوقع تحقيق عائد عند بيعها.
11. إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وتم الحصول على موافقتها لعدد منها وجاري العمل للحصول على الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
12. توقيع اتفاقية تنفيذ اعمال تطوير اراضي تحقق عائد للشركة.

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

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

الثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار :

2014	2015	2016	2017	2018	البيانات
(493,944)	(414,354)	(1,708,485)	(631,621)	(684,980)	صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل
لا يوجد	2,000,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة
65,308,957	64,894,603	61,186,118	60,554,498	59,869,518	صافي حقوق المساهمين
0.790	0.930	0.940	0.870	0.760	أسعار الأوراق المالية في نهاية العام

* بلغ مجموع الأرباح الموزعة سابقاً سواء نقداً أو أسهم مجانية ما يعادل 58.5% من رأس مال الشركة وتمثل (33.5%) نقداً و (25%) أسهم مجانية وتعتبر هذه النتيجة من أفضل النتائج للشركات العقارية الأردنية .

الرابع عشر : تحليل المركز المالي الموحد لمجموعة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

أما بالنسبة لإيرادات المجموعة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (1,611,728) دينار و ارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية والاستهلاكات بحوالي (590,026) دينار عن العام الماضي. وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2017	2018
1	نسبة الملكية	%80.07	%66.58
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%0.20	%35.53
3	معدل المديونية	%36.25	%34.37
4	العائد على الأصول	(%0.14)	(%0.67)
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	%57.46	%50.78
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(%0.17)	(%1)
7	مضاعف حق الملكية / معامل الرفع	%144.53	%152.55

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

- 1- رفع تصنيف شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) لدى وزارة الاشغال العامة والاسكان الى الفئة اولى انشاء ابنية اعتبارا من 2019/1/29 وزيادة رأسمالها من (150,000) دينار الى (500,000) دينار.
- 2- استكمال تشطيبات مشروع برج الديرة .
- 3- البحث عن فرص استثمارية جديدة.
- 4- الاستمرار في تسويق شقق الشميساني وشقق الإطلالة والبدء في تسويق مشروع برج الديرة التجاري .
- 5- تنويع المحفظة الإستثمارية للشركة.
- 6- استكمال ادخال قطع الأراضي التي تملكها الشركة والشركات التابعة والحليفة والتي لم يتم تطويرها سابقا في التنظيم والعمل على افرازها وفتح الطرق وتعبيدها.

- 7- استكمال تطوير ارض البحات 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 للسنة 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 للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
1160		شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
725		شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة الساقى للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
725		شركة السامق للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة الزنبق للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
1740		شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.خ
1740		شركة الاطلالة للإستثمار والتطوير العقاري م.خ
2900		شركة عمان المتطورة للإستثمارات 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 للعضو 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 عبدالكريم القيسي يمثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والإستثمار العقاري	نائب رئيس المجلس	الأردنية	50,000	-	50,000	-
3	المهندسة سارة محمد ابو حمور		الأردنية	-	-	-	-

500	8,636,121	500	9,231,181	عضو	السيد محمد أحمد العلاوي ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة
-	-	-	-	عضو	السيد محمد فهمي حمد
-	11,200,000	-	11,200,000	عضو	السيد راشد علي الزباني يمثلون شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن
-	50,000	-	50,000	عضو	السيد رافت عمر غياي ممثل شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنية.
-	4,825,396	-	4,775,546	عضو	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
-	50,000	-	50,000	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
-	50,000	-	50,000	عضو	السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى ممثل شركة مادورا للتجارة العامة

- أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة:

الاسهم المملوكة		الشركة	الجنسية	المنصب	الاسم
2018/12/31	2017/12/31				
4,825,396	4,775,546	الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م	اردرنية	رئيس المجلس	م. محمد يوسف الطراونه
8,636,121	9,231,181	انتاركتيكا للتجارة العامة ذ.م.م			
50,000	50,000	العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ذ.م.م			
50,000	50,000	الenan الوسطى للتطوير العقاري ذ.م.م			
50,000	50,000	مادورا للتجارة العامة ذ.م.م			
203,674	—	القطارات للتعددين ذ.م.م			
50,000	50,000	سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ذ.م.م	اردرنية	عضو	شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن م.خ

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل باقي اعضاء مجلس الادارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

عدد الاسهم كما في		الجنسية	المنصب	الإسم
2018/12/31	2017/12/31			
500	500	أردنية	الرئيس التنفيذي / المدير العام	السيد محمد أحمد العلاوي
-	-	أردنية	المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبدالله
-	-	أردنية	المستشار المالي والإداري أمين سر مجلس الإدارة مدير التدقيق الداخلي	السيد ياسين محمد حمد خليفات
-	-	أردنية	مديرة الدائرة الاستثمارية	الآنسة رانية خالد موسى حماد

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الإدارة العليا التنفيذية :
 * لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الإدارة العليا التنفيذية.
 * لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .
الثامن عشر:
 أ- 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 الإدارة	—	—	—	—
2	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي يمثل: شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب رئيس المجلس	7200	—	—	7200
3	المهندسة سارة محمد ابو حمور السيد محمد أحمد العلاوي يمثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو عضو	1490 5710	— —	— —	1490 5710
4	السيد محمد فهمي حمد	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد راشد علي الزباني يمثلان : شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	عضو	7200	—	—	7200
6	السيد رافت عمر غباين يمثل: شركة العون المتطورة 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 بني مصطفى تمثل: شركة مادورا للتجارة العامة	عضو	7200	—	—	7200
المجموع			57600	—	—	57600

ب- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية بالدينار:

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد 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 رانية خالد موسى حماد	مديرة الدائرة الاستثمارية	15,895	600	—	16,495
المجموع			173,202	2,520	5,100	180,822

يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة وهاتف على حساب الشركة.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة والشركات التابعة خلال السنة المالية:
أ- التبرعات النقدية:

المبلغ /دينار	اسم الجهة المتبرع لها
1500	وزارة التنمية الاجتماعية
200	نجدت جريس موسى القسوس
500	مؤتمر كلية الفنون والتصميم الدولية
2500	نادي ديونز الرياضي
4000	جمعية اصدقاء البحر الميت
8700	الاجمالي

ب- التبرعات العينية : لا توجد تبرعات عينية.

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

- لا يوجد عقود مع الشركات التابعة والحليفة.
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم .

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :
تأخذ الشركة بالإعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

توصيات مجلس الإدارة

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

و في 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 الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

الإقرارات

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو

ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن
السيد محمد فهمي حمد



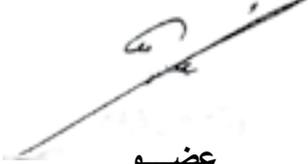
عضو

ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن
السيد راشد علي الزياتي



عضو

ممثل شركة العون المتطورة
السيد رأفت عمر غباين



عضو

ممثل شركة سوسنة الخليج
السيد منذر مصطفى القيسي



عضو

ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
السيد معتز غالب ابو الحسن



عضو

ممثل شركة مادورا للتجارة العامة
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى



عضو

ممثل شركة اناركيتيا للتجارة العامة
المهندسة سارة محمد ابو حمور



نائب رئيس مجلس الإدارة

ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري
السيد طارق حمدي الطباع



رئيس مجلس الإدارة

المهندس محمد يوسف الطراونة



3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2018).

المدير المالي

السيد جلال جميل امين



الرئيس التنفيذي

السيد محمد احمد العلاوي



رئيس مجلس الإدارة

المهندس محمد يوسف الطراونه



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.

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

تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من تسعة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- اغلبية اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (4) اعضاء من اصل (9) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يسمي عضو مجلس الادارة الاعتباري شخصاً طبيعياً لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثله خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- 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.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- 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 المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.

ب- اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
م. محمد يوسف صالح الطراونه	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	حالية	تنفيذي	غير مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	حالية	غير تنفيذي	مستقل

ج- ممثلي اعضاء مجلس الادارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	السيد منذر مصطفى القيسي	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	السيد محمد احمد العلاوي لغاية 2018/10/16	سابقة	تنفيذي	غير مستقل
	المهندسة سارة محمد ابو حمور من 2018/10/17	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	السيد محمد فهمي حمد	حالية	غير تنفيذي	مستقل
	السيد راشد علي الزباني	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	السيد معتز غالب ابو الحسن	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	السيد رأفت عمر غباين	حالية	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد احمد العلاوي	الرئيس التنفيذي
السيد ياسين محمد خليفات	المستشار المالي والإداري مدير التدقيق الداخلي أمين سر مجلس الإدارة
السيد جلال جميل أمين عبد الله	المدير المالي
الأنسة رانيا خالد موسى حماد	مديرة الدائرة الاستثمارية
السيدة ايمان خليل يوسف	مديرة مكتب الرئيس التنفيذي

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

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

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

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

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

ح- رئيس و اعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد معتز غالب أبو الحسن	رئيس اللجنة لغاية 2018/3/12	دبلوم إدارة أعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009	- نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية.
السيد رأفت عمر غباين	رئيس اللجنة من 2018/3/12 عضو لغاية 2018/3/12	ماجستير إدارة أعمال 1999 بكالوريوس محاسبة 1992 شهادة (CMA)	- مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013 - 2017. - مدير مالي / مجموعة الغرير 2012 - 2013. - مدير مالي / شركة الثامر القابضة 2012 - 2010. - مدير مالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 - 2007. - مدير مالي / شركة مدنت الاردن 1998 - 2000. - مدير مالي / شركة المعدات العالمية 1995 - 1998.
السيد محمد فهمي حمد	عضو	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 1996 محاسب قانوني معتمد (CPA)	- مدير تدقيق خارجي - شركة اندرسن 1996/8 - 2002/6. - مدير ادارة المخاطر - بنك البحرين الاسلامي 2002/7 - 2003/12. - مدير ادارة التدقيق الداخلي - بيت

التمويل الكويتي – البحرين 2004/1 – 2005/11 - مدير ادارة الاستثمار – بيت التمويل الكويتي 2005/12 – 2015/12. - مدير تنفيذي مسئول عن عدد من الادارات المساندة بيت التمويل الكويتي/ البحرين 2016/1 حتى تاريخه.			
- امين صندوق غرفة تجارة عمان 2007 – 2011. - امين صندوق غرفة تجارة الاردن 2007 – 2011. - رئيس اللجنة المالية – مسجد الطباع.	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	عضو من 2018/3/12	السيد طارق حمدي الطباع

ط- رئيس واعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:

1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	رئيساً
السيد منذر مصطفى القيسي	عضواً
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد طارق حمدي الطباع	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد منذر مصطفى القيسي	رئيساً
السيد راشد علي الزباني	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي	عضواً

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:

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

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.

ل- اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

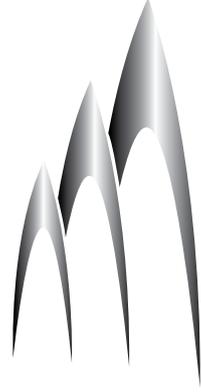
الرقم	العضو	جلسة رقم 1 تاريخ 2018/3/12		جلسة رقم 2 تاريخ 2018/7/25		جلسة رقم 3 تاريخ 2018/8/5		جلسة رقم 4 تاريخ 2018/9/30		جلسة رقم 5 تاريخ 2018/10/10		جلسة رقم 6 تاريخ 2018/10/29	
		حضور	حضور	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب
1	م. محمد يوسف الطراونه	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
2	شركة سوسنه الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ويمثلها السيد مندر مصطفى القيسي	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
3	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد راشد على الزباني	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
4	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد محمد فهمي حمد	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
5	شركة الشراع للتطوير العقاري الاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
6	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد معتر غالب ابو الحسن	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
7	شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
8	شركة العون المتطورة للصناعات الأسمنتيه ويمثلها السيد رأفت عمر غباين	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
9	شركة انتاركيتكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي لغاية 16/10/2018	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
	م. سارة محمد ابو حمور من 17/10/2018												✓
المجموع		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب
2	4	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
6	6												
6	6												
2	4	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
6	6												
2	4	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
6	6												
5	5												
1	1												

رئيس مجلس الإدارة
م. محمد الطراونه



مشروع برج الديرة / شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

مشروع شقق الشميساني / شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري



ديرة
DEERA

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في
٣١ كانون الأول ٢٠١٨
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>البيان</u>
٤٣-٤١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤٤	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٥	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٧٢-٤٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأدائها 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" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر 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 للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم زيادة حصة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري في الإستثمار في شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية وتحويل الفوائد البنكية الخاصة بشركة عمان المتطورة 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 الإدارة بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب فتاعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (٣٥) صدر قرار محكمة هيئة التحكيم بإلزام شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بدفع المبالغ المشار إليها في الإيضاح رقم (٣٥) وقامت الشركة بالطعن بهذا القرار تمييزاً.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا القوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأيها حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم الإستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الإستثمارات في الأراضي ما نسبته ٥١% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للإستثمارات في الأراضي.

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

يتم قياس حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة على أساس طريقة حقوق الملكية ويتم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٦)، إن استثمار المجموعة في الشركات الحليفة وحصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة تشكل عنصر مهم من قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة ولقيام مدققين آخرين بإصدار قوائم مالية مدققة، كذلك حقيقة تملك الشركات الحليفة إستثمارات عقارية يتعين عليها إعادة تقييم تلك العقارات عند إعداد القوائم المالية لتحديد القيمة العادلة لها وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم الشركات بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في التقييم في قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر الاستثمار في الشركات الحليفة وتقرير حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تم تدقيق حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة الذي يعتبر بنداً هاماً للقوائم المالية من خلال مراجعتنا للقوائم المالية المدققة الصادرة من مدققين آخرين وللمستندات المتوفرة لدى الإدارة المعززة للمبالغ المحسوبة، وناقشنا هذا مع الإدارة المالية للمجموعة، وشملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً الحصول على أدلة تدقيق مناسبة بشكل مباشر من خلال مراجعتنا للمستندات المعززة الهامة لبنود قائمة المركز المالي للشركات الحليفة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

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، سواءً كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ 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 المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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

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

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

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

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات 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 نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

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

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد 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 الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

RSM Jordan

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢١ آذار ٢٠١٩



٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
١٤٥ ٩٠٠	٢١ ٣٩٤ ٦٤٤	٣	ممتلكات ومعدات
٨٢ ٥٠٠	٧٨ ٧٧٩	٤	موجودات غير ملموسة
٣١ ٤١٧ ٨٥١	١٦ ٤٠٥ ٦٥٢	٥	مشاريع تحت التنفيذ
١٥ ٣٤٣ ٣١٥	١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	٦	استثمار في شركات حليفة
٩ ٧٩٤ ٨٧٠	٩ ٨٠٦ ١١٧	٧	استثمارات عقارية
٤ ٨٠٩ ٣٦٨	٥ ٩٨٣ ٩٨٨	٨	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
١ ٩٤٥ ٠٢٥	١ ٣٩٢ ٢٨٣	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٨٧ ٩٠٢	١ ٣١٦ ٠١٠	١٠	أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة
١٤٦ ٤٢٤	٥٨ ٣٦٨	١١	شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
٦٤ ٦٧٣ ١٥٥	٧١ ٨٣٩ ٠٨٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢ ٦٨٩ ٥٥٤	٥٧٨ ٢٢٥	١٢	عقارات معدة للبيع
١٩ ٠٢٢ ٠٧٩	١٧ ٥١٥ ٣١٩	١٣	أراضي معدة للبيع
...	٢٣٢ ٥٦٥		مخزون
٩٨٠ ٠٩١	٤٧٨ ٦٨٥	١٤	أرصدة مدينة أخرى
٤٢ ٧٦٦	٦٥٠ ٦٢١	١٥	ذمم مدينة
٣ ٠٥ ٧٩٤	٤٣٥ ٢٢٥	١٠	أوراق قبض تستحق خلال السنة
١١٥ ٣٧٤	٩١ ٦٧٥	١١	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
١٥٠ ١٥٧	٣٣ ٨٢٤	١٦	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢٣ ٣٠٥ ٨١٥	٢٠ ٠١٦ ١٣٩		مجموع الموجودات المتداولة
٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠	٩١ ٨٥٥ ٢٢٢		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٧	حقوق الملكية
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
١٦ ٤٠٠ ٠٠٠	١٦ ٤٠٠ ٠٠٠		علاوة إصدار
٢ ٧١٣ ٦٤٣	٢ ٧١٣ ٦٤٣		احتياطي إجباري
١٧٥ ١٥٧	١٧٥ ١٥٧		احتياطي اختياري
(٣ ٥٢١ ٠١٦)	(٣ ٤٠٣ ٨٠٨)		احتياطي القيمة العادلة
٤ ٧٨٤ ٧١٤	٣ ٩٨٤ ٥٢٦		أرباح مدورة
٦٠ ٥٥٤ ٤٩٨	٥٩ ٨٦٩ ٥١٨		مجموع حقوق المساهمين
٥ ٥٢٣	١ ٠٧٤ ٣٨٥		حقوق غير المسيطرين
٦٠ ٥٦٠ ٠٢١	٦٠ ٩٤٣ ٩٠٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٤ ٥٥٩ ٧٦١	١٢ ٧٠٢ ٨٧٠	١٨	قرض يستحق لأكثر من سنة
٢ ٠٠٩ ٧٩٨	٢ ٢٥٢ ٥٧٠	١٩	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة تستحق لأكثر من سنة
...	٩٩٨ ٨٨٠	٢٠	التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٤ ٦٩٣ ٠٦٩	٦ ١٢٨ ٦١٦	٣٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة
٢١ ٢٦٢ ٦٢٨	٢٢ ٠٨٢ ٩٣٦		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١ ٧٤٠ ٢٣٩	٢ ٤٠٥ ٨٧٦	١٨	قرض يستحق خلال السنة
٣٦٩ ٥٤٨	١ ١٣٠ ٦٤٢	١٩	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة تستحق خلال السنة
٧١ ٥٠٠	١٩٢ ٦٩٥	٢٠	التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق خلال السنة
٢ ٨٢٦ ٥١٧	٢ ٤٦٩ ٤٩٠	٣٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة
٣٩ ٣٨٢	٣ ٦٣٨	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٢٩٧ ٣٢٩	٨٤٨ ٩٠٤	٢٢	أرصدة دائنة أخرى
٥١٧ ٤٨١	١ ٦١٤ ٦٩٢	٢٣	ذمم دائنة
٢٠٩ ٢٣٣	٨ ٣٥٣	٢٤	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي
٧٩ ٩٢٢	١٥٤ ٠٩٣	٢٥	بنك دائن
٥ ١٧٠	...		شيكات آجلة
٦ ١٥٦ ٣٢١	٨ ٨٢٨ ٣٨٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٧ ٤١٨ ٩٤٩	٣٠ ٩١١ ٣١٩		مجموع المطلوبات
٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠	٩١ ٨٥٥ ٢٢٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

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	تكلفة الإيرادات
٤٩٠١٩٨	٧٣٣١٢٨	٢٦	مجمّل الربح
(٧٥٨٣٣٨)	(٨٣١٤١١)	٢٧	مصاريف إدارية
...	(٥١٦٩٥٣)		تكاليف تمويل
١٥٩١٤٣	٥٩٩٢٧	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
...	(١٤٠٥٦)		مخصص التزامات محتملة
...	(٢٣٠٠٠)		مخصص تدني عقارات معدة للبيع
...	(٢٥٣١٢)		مخصص تدني أراضي معدة للبيع
٣٦٨٣٥	١٣١٦٥	٢٨	إيرادات أخرى
(٧٢١٦٢)	(٦٠٤٥١٢)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٣٥٧٤٤)	...	٢١	مخصص ضريبة الدخل
(١٠٧٩٠٦)	(٦٠٤٥١٢)		خسارة السنة
			تعود خسارة الفترة إلى
(١٠١٤٢٩)	(٥٠٧٦٥١)		مساهمي المجموعة
(٦٤٧٧)	(٩٦٨٦١)		حقوق غير المسيطرين
(١٠٧٩٠٦)	(٦٠٤٥١٢)		
		٢٩	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
(٠,٠٠٣) دينار	(٠,٠١٣) دينار		

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

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(١٠٧٩٠٦)	(٦٠٤٥١٢)	خسارة السنة
(٢٩١٢٦٧)	(٢٦٣٤٥٧)	بنود الدخل الشامل
(٢٣٨٩٢٤)	٨٦١٢٨	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٦٣٨٠٩٧)	(٧٨١٨٤١)	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		الخسارة والدخل الشامل للسنة
(٦٣١٦٢٠)	(٦٨٤٩٨٠)	يعود الدخل الشامل إلى
(٦٤٧٧)	(٩٦٨٦١)	مساهمي المجموعة
(٦٣٨٠٩٧)	(٧٨١٨٤١)	حقوق غير المسيطرين

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

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

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق المساهمين	أرباح مدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	علاوة إصدار	ديونيات	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦١١٨٦١١٨	٠٠٠	٦١١٨٦١١٨	٥٦١٦٦٣٧	(٣٧١٩٣١٩)	١٧٥١٥٧	٢٧١٣٦٤٣	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٠١٦ كانون الأول
١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	حقوق غير المسيطرين
(١٠٧٩٠٦)	(٦٤٧٧)	(١٠١٤٢٩)	(١٠١٤٢٩)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
(٢٩١٢٦٧)	٠٠٠	(٢٩١٢٦٧)	٠٠٠	(٢٩١٢٦٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٢٣٨٩٢٤)	٠٠٠	(٢٣٨٩٢٤)	(٧٢٨٤٩٤)	٤٨٩٥٧٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسائر بيع موجودات مالية
٦٠٥٦٠٠٢١	٥٥٢٣	٦٠٥٥٤٤٩٨	٤٧٨٦٧١٤	(٣٥٢١٠٦٦)	١٧٥١٥٧	٢٧١٣٦٤٣	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١١٦٥٧٢٣	١١٦٥٧٢٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	حقوق غير المسيطرين
(٦٠٤٥١٢)	(٩٦٨٦١)	(٥٠٧٦٥١)	(٥٠٧٦٥١)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
(٢٦٣٤٥٧)	٠٠٠	(٢٦٣٤٥٧)	٠٠٠	(٢٦٣٤٥٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٨٦١٢٨	٠٠٠	٨٦١٢٨	(٢٩٤٥٣٧)	٣٨٠٦٦٥	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسائر بيع موجودات مالية
٦٠٩٤٣٩٠٣	١٠٧٤٣٨٥	٥٩٨٦٩٥١٨	٣٩٨٤٥٢٦	(٣٤٠٣٨٠٨)	١٧٥١٥٧	٢٧١٣٦٤٣	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسلة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستنتج الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاحات	
دينار	دينار		
(٧٢ ١٦٢)	(٦٠٤ ٥١٢)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة قبل الضريبة
			تعديلات
٢٢ ٧١٣	٣١٥ ٨٩٨	٣،٤	استهلاكات وإطفاءات
(٦ ٧٤٩)	٠٠٠		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(١٥٩ ١٤٣)	(٥٩ ٩٢٧)	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٠٠٠	١٤ ٠٥٦		مخصص التزامات محتملة
٠٠٠	٢٣ ٠٠٠		مخصص تندي عقارات معدة للبيع
٠٠٠	٢٥ ٣١٢		مخصص تندي أراضي معدة للبيع
(٨ ٨١٩)	(٢)	٢٨	أرباح ودائع
٠٠٠	٥١٦ ٩٥٣		تكاليف تمويل
			تغيرات في الموجودات والمطلوبات
(٥٦ ٣٨٨)	(١٠١ ٥٦٧)	١٢	إضافات على عقارات معدة للبيع
٣ ٤١٥ ٩٦٨	٢ ١٨٩ ٨٩٦	١٢	بيع عقارات معدة للبيع
(١٩٤ ٧١٩)	(٥٢ ٦٦٥)	١٤	إضافات على أراضي معدة للبيع
٠٠٠	١ ٥٣٤ ١١٣	١٤	أراضي معدة للبيع
(٦٧٧ ٠٨٠)	٥٠١ ٤٠٦		أرصدة مدينة أخرى
٠٠٠	(٢٣٢ ٥٦٥)		مخزون
١٣٩ ٢٩٣	٠٠٠		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٣٥ ٤٩٦	(٦٠٧ ٨٥٥)		ذمم مدينة
(٨٤ ٢٩٩)	١١١ ٧٥٥		شيكات برسم التحصيل
(١ ٢٩٣ ٦٩٦)	(٤٥٧ ٥٣٩)		أوراق قبض
(١٦ ٧٢٠)	(٣٥ ٧٤٤)	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
١١٩ ٩١١	٥٣٧ ٥١٩		أرصدة دائنة أخرى
٢٠٢ ١٧٧	(٢٠٠ ٨٨٠)		دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي
٤٨١ ٤٩١	١ ٠٩٧ ٢١١		ذمم دائنة
١ ٩٤٧ ٢٧٤	٤ ٥١٣ ٨٦٣		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٥١ ٩٥٨)	(٥ ٢٦٣ ٢٧٨)	٣	شراء ممتلكات ومعدات
٦ ٧٥٠	٤٥٩		بيع ممتلكات ومعدات
(٨٢ ٥٠٠)	٠٠٠		موجودات غير ملموسة
(١٩ ٢٠١ ٨٩٨)	(١ ٢٨٥ ٩٠٣)	٥	مشاريع تحت التنفيذ
(٨ ٢٥٤ ٤٠٠)	(١١ ٢٤٧)	٧	استثمارات عقارية
(٤ ٥٠٠)	(١ ١٧٤ ٦٢٠)		ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٢٧٢ ٩٧٩	٣٧٥ ٤١٣		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٣٤٦ ٦٦٤)	٠٠٠		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨ ٨١٩	٢	٢٨	أرباح ودائع مقبوضة
(٢٧ ٦٥٣ ٣٧٢)	(٧ ٣٥٩ ١٧٤)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٦١١ ٩٢٤	١ ٠٠٣ ٨٦٦		تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
١٦ ٣٠٠ ٠٠٠	(١ ١٩١ ٢٥٤)		قرض
٧٩ ٩٢٢	٧٤ ١٧١		بنك دائن
٤ ٥٠٠	١ ١٢٠ ٠٧٥		التزامات عقد استئجار تمويلي
٧ ٥١٩ ٥٨٦	١ ٠٧٨ ٥٢٠		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٢ ٠٠٠	١ ١٦٥ ٧٢٣		حقوق غير المسيطرين
٥ ١٧٠	(٥ ١٧٠)		شيكات آجلة
٠٠٠	(٥١٦ ٩٥٣)		تكاليف تمويل مدفوعة
٢٤ ٥٣٣ ١٠٢	٢ ٧٢٨ ٩٧٨		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
(١ ١٧٢ ٩٩٦)	(١١٦ ٣٣٣)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١ ٣٢٣ ١٥٣	١٥٠ ١٥٧	١٦	النقد وما في حكمه كما في أول كانون الثاني
١٥٠ ١٥٧	٣٣ ٨٢٤	١٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

(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 ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ 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 الحليفة والتابعة، رهن أموال المجموعة المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق مصلحة المجموعة، تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الأسهم والسندات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠١٩ وتتطلب 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 المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية 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 المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٣٦ أ).

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن 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	النشاط الرئيسي	رأس المال		
		٢٠١٧	٢٠١٨	
٧٦%	سياحية	٥٠.٠٠٠	٤ ٩٠٧ ١٧٩	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية*
١٠٠%	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	مقاولات	١٥٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية
١٠٠%	عقارية	١٠٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠	شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري
١٠٠%	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة التمانم للاستثمار والتطوير العقاري

*تم زيادة حصة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري في الاستثمار في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة ٤٥٦ ٣ ٦٩١ بعد أخذ موافقة مجلس الإدارة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وموافقة الهيئة العامة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية قبل استكمال اجراءات المادة رقم ١٦ من تعليمات الحوكمة، وكذلك تحويل الفوائد البنكية الخاصة بشركة عمان المتطورة الى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والبالغة قيمتها ٢١٨ ٤٣٦ ١ دينار.

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم، يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف عن السيطرة.

لغرض توحيد القوائم المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والناجئة عن التعامل مع الشركة المستثمره مقابل حساب الاستثمار في الشركات الحليفة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات على صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التندني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	
١٥	أجهزة ومعدات
٢	مباني
١٠	ملاعب ومساح
١٠	أجهزة رياضية وكهربائية
٢٠ - ٣٥	أجهزة كمبيوتر و برامج
٩	ديكورات و مزرعات
١٠	عدد و أدوات
١٠	مضخات و أنظمة
١٥ - ١٠	أثاث ومفروشات
١٥	سيارات
١٠	كرفانات

موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في قائمة الدخل الشامل الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التندني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تندني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم إطفاء الموجودات الملموسة على مدى العمر الزمني المتوقع وبنسبة ٢٢% سنوياً.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الأراضي وكلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. 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 كبنود منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة 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 اطفائها. 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 للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين 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 المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوكة ويتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي القيمة العادلة للموجودات المملوكة والمطلوبات القائمة ويتم تسجيلها بعد تنزيل أي مخصص تدني في القيمة.

تمثل الزيادة في حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة عن كلفة التملك شهرة سلبية 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 اقتناؤه أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما 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 الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الاستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي. يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد الموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسملتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المرابحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

عقود الاستئجار التمويلي

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

عند الاعتراف الأولي يتم قياس الموجودات المستأجرة بعقود استئجار تمويلي بالمبلغ المساوي للقيمة العادلة لتلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل، لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم المحاسبة عن تلك الموجودات باتباع السياسة المحاسبية التي تنطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم استهلاك الموجودات المرسمة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

تظهر الممتلكات المستأجرة بعقود تأجير تمويلي والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بمسمى 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.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

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

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة 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 وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

ذمم دائنة ومستحقات

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

التقاص

يتم إجراء تقاص 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 التقاص 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 يتكون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة 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.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحاً منها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والشقق للمشتري وألا تحفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والشقق المباعة وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، واحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات عقود الإنشاءات وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز على أساس التكلفة يضاف إليها نسبة مئوية من هذه التكلفة ويتم إثبات الإيرادات والمصاريف الأخرى طبقاً لأساس الاستحقاق.

يتم تسجيل العمولات كإيرادات عند تقديم الخدمات المتعلقة بها، ويتم الاعتراف بأرباح أسهم الشركات عند تحققها (إقرارها من الهيئة العامة للمساهمين).

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحمّل تراجع عائدها.

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 واجتهادات هامة لتقدير 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 تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الموحدة. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني 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 المقتطع 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 قياسات 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
٨٢ ٥٠٠	٨٢ ٥٠٠
٠٠٠	(٣ ٧٢١)
٨٢ ٥٠٠	٧٨ ٧٧٩

علامات تجارية
مجمع إطفاء العلامات التجارية

٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٣ ٩٣٠ ٣٤٩	٣ ٨٥٨ ٠٠٠
١٧ ٤٨٧ ٥٠٢	١٢ ٥٤٧ ٦٥٢
٣١ ٤١٧ ٨٥١	١٦ ٤٠٥ ٦٥٢

أراضي
تكاليف إنشاءات

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٣ ٥٥٢ ٤٧٨	٣١ ٤١٧ ٨٥١
١٩ ٢٠١ ٨٩٨	١ ٢٨٥ ٩٠٣
٠٠٠	٤ ٣٧٠
٠٠٠	(١٦ ٣٠٢ ٤٧٢)
(١ ٣٣٦ ٥٢٥)	٠٠٠
٣١ ٤١٧ ٨٥١	١٦ ٤٠٥ ٦٥٢

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 التصاميم 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، وأعمال كندرين في نادي ديونز.

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء المشاريع ٢٠٢١ ٠٠٠ دينار ويتوقع الانتهاء من المشاريع خلال سنة ٢٠١٩.

بلغت القيمة العادلة للأرض ٤ ٥٠١ ٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.
(٢٠١٧: ٢٦٦ ٥٦١ ١٦ دينار).

٦) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٧	٢٠١٨	نسبة الملكية		طبيعة النشاط
دينار	دينار	٢٠١٧	٢٠١٨	
٩ ١٤٩ ٠٨٨	٩ ٢٣١ ١٠٤	%٤٩	%٤٩	عقارية
٦ ١٩٤ ٢٢٧	٦ ١٧٢ ١٣٨	%٤٩	%٤٩	عقارية
١٥ ٣٤٣ ٣١٥	١٥ ٤٠٣ ٢٤٢			

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إن تفاصيل الحركة على بند استثمار في شركات حليفة كما يلي:

الرصيد في نهاية السنة دينار	الحصة من نتائج الأعمال دينار	الرصيد في بداية السنة دينار
٩ ٢٣١ ١٠٤	٨٢ ٠١٦	٩ ١٤٩ ٠٨٨
٦ ١٧٢ ١٣٨	(٢٢ ٠٨٩)	٦ ١٩٤ ٢٢٧
<u>١٥ ٤٠٣ ٢٤٢</u>	<u>٥٩ ٩٢٧</u>	<u>١٥ ٣٤٣ ٣١٥</u>
٩ ١٤٩ ٠٨٨	١٩١ ٠٨٢	٨ ٩٥٨ ٠٠٦
٦ ١٩٤ ٢٢٧	(٣١ ٩٣٩)	٦ ٢٢٦ ١٦٦
<u>١٥ ٣٤٣ ٣١٥</u>	<u>١٥٩ ١٤٣</u>	<u>١٥ ١٨٤ ١٧٢</u>

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة دينار	شركة لؤلؤة الديرة دينار
٦٠١ ١٩٦	٣ ٩٥٢ ٤٦٥
١٣ ١٧٤ ٤٣٦	١٤ ٨٩٨ ٥٤١
(١٢٢ ٦٠٦)	(١١ ٣٤٣)
<u>١٣ ٦٥٣ ٠٢٦</u>	<u>١٨ ٨٣٩ ٦٦٣</u>
٦٥٤ ٢٤٧	٤ ٠٤٤ ٤٨٨
١٣ ١٧٤ ٢٠٤	١٤ ٨٩٨ ٥٤٩
(١٣٠ ٣٤٥)	(٩ ٦٣٤)
<u>١٣ ٦٩٨ ١٠٦</u>	<u>١٨ ٩٣٣ ٤٠٣</u>

٢٠١٨

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

٢٠١٧

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

نتائج أعمال الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة دينار	شركة لؤلؤة الديرة دينار
...	٩٠٠ ٠٠٠
...	(٩١٦ ٢٧٨)
(٤٧ ٧٨٢)	(٧٧ ٤٦٢)
٢٧٠٢	٠٠٠
<u>(٤٥ ٠٨٠)</u>	<u>(٩٣ ٧٤٠)</u>
(٢٢ ٠٨٩)	(٤٥ ٩٣٣)
...	١٢٧ ٩٤٩
<u>(٢٢ ٠٨٩)</u>	<u>٨٢ ٠١٦</u>
...	١ ٧٤٠ ٠٠٠
...	(١ ٧٩٧ ١٩٩)
(٦٥ ١٨١)	(١١٩ ٩٥٧)
...	٢٠ ٤٨٥
<u>(٦٥ ١٨١)</u>	<u>(١٥٦ ٦٧١)</u>
(٣١ ٩٣٩)	(٧٦ ٧٦٩)
...	٢٦٧ ٨٥١
<u>(٣١ ٩٣٩)</u>	<u>١٩١ ٠٨٢</u>

٢٠١٨

إيرادات تشغيلية
كلفة إيرادات
مصاريف إدارية
إيرادات أخرى
خسارة السنة
حصة المجموعة من الخسارة ٤٩%
اثر قيود التوحيد
حصة المجموعة من نتائج الأعمال

٢٠١٧

إيرادات تشغيلية
كلفة إيرادات
مصاريف إدارية
إيرادات أخرى
خسارة السنة
حصة المجموعة من الخسارة ٤٩%
اثر قيود التوحيد
حصة المجموعة من نتائج الأعمال

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٧) استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٩٧٩٤٨٧٠	٩٧٩٤٨٧٠
٠٠٠	١١٢٤٧
<u>٩٧٩٤٨٧٠</u>	<u>٩٨٠٦١١٧</u>

أراضي
تحسينات على الأراضي

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١١١١٠٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

(٨) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٣٦٠٠٠٠٠	٤٦٨٥٠٠٠
٨٨٢٦٦٠	٩١١٢٦٠
٣٢٦٧٠٨	٣٨٧٧٢٨
<u>٤٨٠٩٣٦٨</u>	<u>٥٩٨٣٩٨٨</u>

كلفة الأراضي
تكاليف تمويل مرسلة
مصاريف مرسلة

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

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٤٨٠٩٨٦٨	٤٨٠٩٣٦٨
٠٠٠	١١٤٦٠٢٠
٤٥٠٠	٢٨٦٠٠
<u>٤٨٠٩٣٦٨</u>	<u>٥٩٨٣٩٨٨</u>

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
تكاليف 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 تشرين الثاني ٢٠١١ بقيمة ٣٦٠٠٠٠٠ دينار. تم دفع مبلغ ٨٥٠٠٠٠ دينار بتاريخ توقيع العقد من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٣٠٠٠٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٥٤٠٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٥.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٥ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٥٤٧٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٠٥٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٦، بتاريخ ١٩ تموز ٢٠١٦ تم جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٧٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٧، خلال سنة ٢٠١٧ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧٨٢٠٠ دينار بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ٢٠١٨، وبتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٩ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقي بعد تسديد مبلغ ٨٠٠٠ 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 أراض رقم ٣٥ حوض ابو ركية رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١١٠٠٠٠٠ دينار. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة ٣٠٠٠٠ ٧٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠١٧: ٩٢٥ ٦٢٥٤ دينار).

(٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٨١٩٤٦٢	١٣٢٩٢٢٠
١٢٥٥٦٣	٦٣٠٦٣
<u>١٩٤٥٠٢٥</u>	<u>١٣٩٢٢٨٣</u>

أسهم متوفر لها أسعار سوقية
أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية

(١٠) أوفاق قبض

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٩ ٧١٦	٥ ٨٦٥	مستحقة ومتأخرة السداد
٦٧ ١٣٨	١٠٠ ٤٨٦	١ - ٣ أشهر
٧٦ ٦١٤	١٠٩ ٣٥٦	٤ - ٦ أشهر
٧٦ ١١٤	١١٣ ٨٤٣	٧ - ٩ أشهر
٧٦ ٢١٢	١٠٥ ٦٧٥	١٠ - ١٢ شهر
٢٨٦ ٣٨٨	٤٢٩ ٥٧٧	من سنة إلى سنتين
٢٥٩ ٦٠٤	٣٨١ ٠٤٥	من سنتين إلى ٣ سنوات
٢٣٤ ٨٢٤	٣٠٩ ٣٤٧	من ٣ سنوات إلى ٤ سنوات
١٧٢ ٤٧١	١٣٨ ٠٠٦	من ٤ سنوات إلى ٥ سنوات
٣٠ ١٨٠	٥٣ ٨٩٥	من ٥ سنوات إلى ٦ سنوات
٤ ٤٣٥	٤ ١٤٠	من ٦ سنوات إلى ٧ سنوات
١ ٢٩٣ ٦٩٦	١ ٧٥١ ٢٣٥	

(١١) شبكات برسم التحصيل

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٧ ٣٠٩	٣١ ٥٣١	١ - ٣ أشهر
٢٢ ٥٨٧	٢٤ ٥٠٥	٤ - ٦ أشهر
٣٨ ٨٥٠	٢٠ ٥٤٧	٧ - ٩ أشهر
٢٦ ٦٢٨	١٥ ٠٩٢	١٠ - ١٢ شهر
١٠٥ ٦١٢	٤١ ٠٦٤	من سنة إلى سنتين
٢٣ ٥٠٨	١٤ ٠٦٤	من سنتين إلى ٣ سنوات
١٤ ٠٦٤	٣ ٢٤٠	من ٣ سنوات إلى ٤ سنوات
٣ ٢٤٠	٠٠٠	من ٤ سنوات إلى ٥ سنوات
٢٦١ ٧٩٨	١٥٠ ٠٤٣	

(١٢) عقارات معدة للبيع

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢ ٦٨٩ ٥٥٤	٥٧٨ ٢٢٥	شقق سكنية*

* هناك عدة شقق من شقق شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠ ٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

إن تفاصيل الحركة على بند عقارات معدة للبيع كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٤ ٧١٢ ٦٠٩	٢ ٦٨٩ ٥٥٤	الرصيد في بداية السنة
٥٦ ٣٨٨	١٠١ ٥٦٧	إضافات
٠٠٠	(٢٣ ٠٠٠)	مخصص تدني عقارات معدة للبيع
(٣ ٤١٥ ٩٦٨)	(٢ ١٨٩ ٨٩٦)	المحوّل إلى كلفة مبيعات
١ ٣٣٦ ٥٢٥	٠٠٠	المحوّل من مشاريع تحت التنفيذ
٢ ٦٨٩ ٥٥٤	٥٧٨ ٢٢٥	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند مشروع الشقق السكنية لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري وشركة الإطلاة للإستثمار والتطوير العقاري مطروحاً منها قيود التوحيد.

بلغت القيمة العادلة للشقق السكنية ٦٢٨ ٨٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠١٧: ٧٨٠ ٢٢٥ ٣ دينار).

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	
١٩.٠٢٢.٠٧٩	١٧.٥٤٠.٦٣١	أراضي
٠٠٠	(٢٥.٣١٢)	مخصص تدني
١٩.٠٢٢.٠٧٩	١٧.٥١٥.٣١٩	

هناك قطعة أرض من أراضي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٣٥.٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتها بإنقزال 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	
١٨.٨٢٧.٣٦٠	١٩.٠٢٢.٠٧٩	الرصيد في بداية السنة
١٩٤.٧١٩	٥٢.٦٦٥	تحسينات
٠٠٠	(١.٥٣٤.١١٣)	كلفة أراضي مباعه
٠٠٠	(٢٥.٣١٢)	مخصص تدني
١٩.٠٢٢.٠٧٩	١٧.٥١٥.٣١٩	الرصيد في نهاية السنة

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

(١٤) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٥٣.٢٣٤	٢١٠.٩٨٩	دفعات مقدمة موردين
١١٧.٩٨١	١٣٧.٢٢١	تأمينات مستردة
٤٤.٥٦٩	٤٤.٥٦٩	شقق متاجرة
٠٠٠	٤١.٨١٧	محتجزات
٣.٦٢١	٣٨.٢٦٤	مصاري ف مدفوعة مقدماً
١٤.٤١٠	٢٣.٦٠٩	أمانات ضريبة دخل
٤٦١.٥٥٠	١١.٥٥٠	تأمينات نقدية
١١.١٤٠	٧.٦٦١	ذمم موظفين
٧.٥٧٤	٧.٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
٢.١٩٦	٠٠٠	إيرادات مستحقة القبض
٨.٣٨٥	٠٠٠	أمانات ضريبة مبيعات
١.٠٢٤.٦٦٠	٥٢٣.٢٥٤	
(٤٤.٥٦٩)	(٤٤.٥٦٩)	مخصص تدني
٩٨٠.٠٩١	٤٧٨.٦٨٥	

(١٥) ذمم مدينة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٠٠٠	٣٧٦.٣٥٢	القوات المسلحة الاردنية - الجيش العربي
٠٠٠	١٣٨.٨١٧	ذمم أعضاء نادي ديونز
٠٠٠	١٢٢.٩٧٧	ذمم أعراس ومناسبات
٤١.٠٣٠	٦.٩٣٧	دفعات مقدمة موردين
١.٧٣٦	٥.٥٣٨	ذمم مدينة أخرى
٤٢.٧٦٦	٦٥٠.٦٢١	

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٦) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٣٧ ٤٦٦	٢٦ ٥٤٧	حسابات جارية
١١ ٧٣١	٥ ٣٢٤	نقد في الصندوق
٠٠٠	١ ٩٥٣	بطاقات ائتمانية
١٦١	٠٠٠	حسابات ودائع *
٧٩٩	٠٠٠	حسابات توفير
١٥٠ ١٥٧	٣٣ ٨٢٤	

* تتراوح معدلات العوائد السنوية على حسابات الودائع من ٢,٩% إلى ٣,١%، تستحق هذه الحسابات خلال مدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر من تاريخ نشوئها.

(١٧) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ١٦ ٤٠٠ ٠٠٠ دينار وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقرها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

(١٨) قرض

٢٠١٧		٢٠١٨	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
١٤ ٥٥٩ ٧٦١	١ ٧٤٠ ٢٣٩	١٢ ٧٠٢ ٨٧٠	٢ ٤٠٥ ٨٧٦

بنك المال الأردني

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦ ٣٠٠ ٠٠٠ دينار وبفائدة ٦,٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠ ٠٥٠ دينار شاملة الفوائد، استحق القسط الأول بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨.

(١٩) تسهيلات ائتمانية بالمراوحة

٢٠١٧		٢٠١٨		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١ ٣٥١ ٨٣٣	٣٦٩ ٥٤٨	٩٣١ ٤١٣	٤٩٨ ٤٢١	البنك الإسلامي الأردني
٦٥٧ ٩٦٥	٠٠٠	١ ٣٢١ ١٥٧	٦٣٢ ٢٢١	بنك صفوة الإسلامي
٢ ٠٠٩ ٧٩٨	٣٦٩ ٥٤٨	٢ ٢٥٢ ٥٧٠	١ ١٣٠ ٦٤٢	

حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمراوحة من البنك الإسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار وبنسبة مراوحة ٦,٨% سنوياً من قيمة التسهيلات ولمدة سبعة سنوات متضمنة فترة سماح لمدة سنتين، التسهيلات ممنوحة بضمانة رهن من الدرجة الأولى للأرض المقام عليها المشروع، خلال سنة ٢٠١٧ قامت الشركة بإعادة جدولة الرصيد المستحق بحيث يتم سداد الرصيد القائم على ٤٨ قسط شهري قيمة كل قسط ٣٩ ٠٠٠ دينار، يستحق القسط الأول بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٨ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٢٩ كانون الثاني ٢٠٢٢.

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على وكالة أساس لتمويل استيراد بضاعة على أساس كل من حساب المفتوح أو/ الاعتماد المستندي و/ أو مستندات الشيكات برسم التحصيل بسقف ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وذلك للقيام بأعمال صيانة وتطوير وتشغيل مباني نادي ديونز السياحي حيث يتم تسديد كل عملية تمويل ضمن السقف الممنوح خلال ٥ سنوات بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية وذلك بضمان الرهن العقاري من الدرجة الأولى بمبلغ ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض أبو ركية رقم (٢٣) من أراضي السلط وبالكفالة الشخصية لرئيس مجلس إدارة المجموعة السيد محمد يوسف الطراونة وكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

(٢٠) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠١٧		٢٠١٨		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٠٠٠	٧١ ٥٠٠	٠٠٠	٧٩ ٢٠٠	الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي
٠٠٠	٠٠٠	٩٩٨ ٨٨٠	١١٣ ٤٩٥	بنك صفوة الإسلامي
٠٠٠	٧١ ٥٠٠	٩٩٨ ٨٨٠	١٩٢ ٦٩٥	

تمثل رصيد الالتزامات المستحقة على المجموعة من التزامات استئجار تمويلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض ابو ركية رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد)، استحق القسط الأول بتاريخ ١٦ تشرين الثاني ٢٠١٨ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ١٦ تشرين الأول ٢٠٢٣.

(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 كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف 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 مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري، شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري، شركة

القويس للإلكترونيات والاستثمار العقاري، شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب الخسائر الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب الخسائر الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للفترة المالية منذ التأسيس في ١٦ حزيران ٢٠١٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٠٣٥٨	٣٩٣٨٢	رصيد بداية السنة
٣٥٧٤٤	...	ضريبة الدخل المستحقة
(١٦٧٢٠)	(٣٥٧٤٤)	ضريبة الدخل المدفوعة
٣٩٣٨٢	٣٦٣٨	رصيد نهاية السنة

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

(٢٢) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٠٠٠	٣٨٧ ٤٧٦	إيرادات مؤجلة
١١٩ ٦٧٩	٢١٠ ٧٣٥	مصاريف مستحقة
٩٢ ٣٢٩	٩١ ٩٧٩	أمانات مساهمين
٢٩ ٦٩٤	٩٤ ٦٣٩	محتجزات مقاولين
٤١ ٩١٢	٣٦ ٧٣٥	أمانات الضمان الاجتماعي
٤ ٧٠٤	١٤ ٠٥٦	مخصص قضايا
٨ ٩٤٤	٨ ٨٥٦	أمانات ضريبة الدخل
٠٠٠	٤ ٤٢٨	أمانات ضريبة مبيعات
٦٧	٠٠٠	أخرى
٢٩٧ ٣٢٩	٨٤٨ ٩٠٤	

(٢٣) ذمم دائنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١١١ ٧٦٠	١ ٠٦٦ ٥٠٨	ذمم موردين و مقاولين نادي ديونز
٣٤٦ ٨٠٠	٣٣٣ ٥٣١	ذمم موردين و مقاولين مشروع البرج
٤١ ٨٥٩	٢٠١ ٨٦٦	ذمم موردين و مقاولين شركة الديرة
١٧ ٠٦٢	١٢ ٧٨٧	ذمم موردين و مقاولين أخرى
٥١٧ ٤٨١	١ ٦١٤ ٦٩٢	

(٢٤) 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 الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

(٢٥) بنك دائن

٢٠١٧		٢٠١٨		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٠٠٠	٧٩ ٩٢٢	٠٠٠	١٥٤ ٠٩٣	بنك صفة الإسلامي

(٢٦) إيرادات تشغيلية

مجمّل الربح	كلفة الإيرادات	إيرادات	
دينار	دينار	دينار	
٣٨٤ ٧٦٦	(٣ ٠٨٧ ٧٥٠)	٣ ٤٧٢ ٥١٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١٠٥ ٤٣٢	(٣٢٨ ٢١٨)	٤٣٣ ٦٥٠	شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري
٤٩٠ ١٩٨	(٣ ٤١٥ ٩٦٨)	٣ ٩٠٦ ١٦٦	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٩٤٨ ٤٤٦	(١ ٩٣١ ٢٦٠)	٢ ٨٧٩ ٧٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢٥ ٧٥١	(١ ٢٦٧ ٩٦١)	١ ٢٩٣ ٧١٢	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(٢٤١ ٠٦٩)	(١ ٧٠٨ ٤٣١)	١ ٤٦٧ ٣٦٢	شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري
٧٣٣ ١٢٨	(٤ ٩٠٧ ٦٥٢)	٥ ٦٤٠ ٧٨٠	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية

(٢٧) مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٨١ ٧٣٢	٣٩٣ ٥٨١	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٤ ٥٨٩	٨٥ ٧٦٥	رسوم ورخص
٦٤ ٨٠٠	٥٨ ١٠٤	تنتقلت أعضاء مجلس الإدارة
٥٧ ١٦٤	٣٧ ٧٩٣	أتعاب مهنية
٢٦ ٠٩٧	٣٣ ٧٨٧	دعاية وإعلان
٣٠ ٩١٢	٣٠ ٩١٢	إيجار
٣٧ ٥٣٠	٢٨ ٢٨٤	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٢٢ ٧١٣	٢٦ ٦٦٤	استهلاك
٤ ٦١٩	٢٥ ٦٦٢	ضيافة ونظافة
٨ ٠٠٩	١٥ ٨٨٣	قرطاسية ومطبوعات
٣ ٤٤٨	١٤ ٩٢٩	عمولات بنكية
١٢ ٧٩٣	١٣ ٦٥٥	كهرباء ومياه
٩ ٣٧٠	١٢ ٨٨١	سفر وتنتقلت
٤ ٨١٢	١٠ ٨٣٠	بريد وهاتف
١٠ ٦٨٧	١٠ ٥٦١	أخرى
٩ ٢٥٠	٨ ٧٠٠	تبرعات
٩ ٢٨٥	٦ ٩١٩	صيانة
٤٨٢	٦ ١٠٢	مصاريف سيارات
١٠ ٢٠٠	٣ ٣٩٠	عمولات
٨ ٢٤٦	٢ ٧٣٠	ضريبة دخل سنوات سابقة
١ ٦٠٠	٢ ٦٢٩	تقدير أراضي
٠٠٠	١ ٦٥٠	تأمين
٧٥٨ ٣٣٨	٨٣١ ٤١١	

(٢٨) إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٧ ٢٨٢	١٣ ١٦٣	أخرى
٨ ٨١٩	٢	أرباح ودائع
٣ ٩٨٥	٠٠٠	إيراد توزيعات أسهم الشركات
٦ ٧٤٩	٠٠٠	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٣٦ ٨٣٥	١٣ ١٦٥	

(٢٩) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(١٠١ ٤٢٩)	(٥٠٧ ٦٥١)	خسارة السنة
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
دينار (٠,٠٠٣)	دينار (٠,٠١٣)	

(٣٠) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح أو خسارة المجموعة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح (خسائر) المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

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 حساسية أرباح (خسائر) المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر الائتمان

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

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٣٨ ٤٢٦	٢٨ ٥٠٠	أرصدة لدى البنوك
٢٦١ ٧٩٨	١٥٠ ٠٤٣	شيكات برسم التحصيل
١ ٢٩٣ ٦٩٦	١ ٧٥١ ٢٣٥	أوراق قبض
٤٢ ٧٦٦	٦٥٠ ٦٢١	ذمم مدينة
٩٧٦ ٤٦٩	٤٤٠ ٤٢١	أرصدة مدينة أخرى
٢ ٧١٣ ١٥٥	٣ ٠٢٠ ٨٢٠	

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 قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة 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 بأن المجموعة تحافظ على وجود تسهيلات ائتمانية.

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار	دينار	دينار	
١٥٤ ٠٩٣	...	١٥٤ ٠٩٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١ ٦١٤ ٦٩٢	...	١ ٦١٤ ٦٩٢	بنك دائن
٨ ٣٥٣	...	٨ ٣٥٣	ذمم دائنة
٨٤٨ ٩٠٤	...	٨٤٨ ٩٠٤	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٣ ٦٣٨	...	٣ ٦٣٨	أرصدة دائنة أخرى
٨ ٥٩٨ ١٠٦	٦ ١٢٨ ٦١٦	٢ ٤٦٩ ٤٩٠	مخصص ضريبة الدخل
١ ١٩١ ٥٧٥	٩٩٨ ٨٨٠	١٩٢ ٦٩٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣ ٣٨٣ ٢١٢	٢ ٢٥٢ ٥٧٠	١ ١٣٠ ٦٤٢	التزامات عقد استئجار تمويلي
١٥ ١٠٨ ٧٤٦	١٢ ٧٠٢ ٨٧٠	٢ ٤٠٥ ٨٧٦	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
٣٠ ٩١١ ٣١٩	٢٢ ٠٨٢ ٩٣٦	٨ ٨٢٨ ٣٨٣	قرض
٥ ١٧٠	...	٥ ١٧٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥١٧ ٤٨١	...	٥١٧ ٤٨١	شيكات آجلة
٢٠٩ ٢٣٣	...	٢٠٩ ٢٣٣	ذمم دائنة
٢٩٧ ٣٢٩	...	٢٩٧ ٣٢٩	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٣٩ ٣٨٢	...	٣٩ ٣٨٢	أرصدة دائنة أخرى
٧ ٥١٩ ٥٨٦	٤ ٦٩٣ ٠٦٩	٢ ٨٢٦ ٥١٧	مخصص ضريبة الدخل
٧٩ ٩٢٢	...	٧٩ ٩٢٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٧١ ٥٠٠	...	٧١ ٥٠٠	بنك دائن
٢ ٣٧٩ ٣٤٦	٢ ٠٠٩ ٧٩٨	٣٦٩ ٥٤٨	التزامات عقد استئجار تمويلي
١٦ ٣٠٠ ٠٠٠	١٤ ٥٥٩ ٧٦١	١ ٧٤٠ ٢٣٩	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
٢٧ ٤١٨ ٩٤٩	٢١ ٢٦٢ ٦٢٨	٦ ١٥٦ ٣٢١	قرض

٣١ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض وذمم مدينة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنك دائن وشيكات آجلة وذمم دائنة ودفوعات مقدمة على حساب بيع شقق وأرصدة دائنة أخرى ومخصص ضريبة الدخل ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة والتزامات عقد استئجار تمويلي وتسهيلات ائتمانية بالمرابحة وقرض. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

٣٢ التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالعقارات والمقاولات والاستثمارات السياحية.

المجموع دينار	استثمارات سياحية دينار	مقاولات دينار	عقارات دينار	
٧٤٦ ٢٩١	(٢٤١ ٠٦٩)	٩ ٤٨٣	٩٧٧ ٨٧٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٨٣١ ٤١١)	(١٦٢ ٥١٧)	(٣٥ ٦٩٠)	(٦٣٣ ٢٠٤)	صافي إيرادات القطاع الخارجية
(٥١٦ ٩٥٣)	٠٠٠	٠٠٠	(٥١٦ ٩٥٣)	مصاريف إدارية
٥٩ ٩٢٧	٠٠٠	٠٠٠	٥٩ ٩٢٧	تكاليف تمويل
(١٤ ٠٥٦)	٠٠٠	(١٤ ٠٥٦)	٠٠٠	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٢٣ ٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	(٢٣ ٠٠٠)	مخصص التزامات محتملة
(٢٥ ٣١٢)	٠٠٠	٠٠٠	(٢٥ ٣١٢)	مخصص تدني عقارات معدة للبيع
٢	٠٠٠	٠٠٠	٢	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
(٦٠٤ ٥١٢)	(٤٠٣ ٥٨٦)	(٤٠ ٢٦٣)	(١٦٠ ٦٦٣)	أرباح ودائع
٩١ ٨٥٥ ٢٢٢	٣٠ ٢٧٤ ٦٤٣	٢٢١ ٢٨٥	٦١ ٣٤٥ ٩٧٩	خسارة القطاع قبل الضريبة
١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	٠٠٠	٠٠٠	١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	إجمالي موجودات القطاع
٣٠ ٩١١ ٣١٩	٢٤ ٨٧٨ ٧٧٢	٥٢ ١٧٦	٥ ٩٧٦ ٩٥٦	استثمار في شركات حليفة
٧ ٧٣٥ ٠٤٨	٥ ٢٧٥ ٢٠١	٠٠٠	٢ ٤٥٩ ٨٤٧	إجمالي مطلوبات القطاع
				مصاريف رأسمالية
المجموع دينار	استثمارات سياحية دينار	مقاولات دينار	عقارات دينار	
٥١٨ ٢١٤	٧ ٠٠٠	٠٠٠	٥١١ ٢١٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٧٥٨ ٣٣٨)	(٣٣ ٩٨٧)	(٢٦ ٣٨٥)	(٦٩٧ ٩٦٦)	صافي إيرادات القطاع الخارجية
١٥٩ ١٤٣	٠٠٠	٠٠٠	١٥٩ ١٤٣	مصاريف إدارية
٨ ٨١٩	٠٠٠	٠٠٠	٨ ٨١٩	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٧٢ ١٦٢)	(٢٦ ٩٨٧)	(٢٦ ٣٨٥)	(١٨ ٧٩٠)	أرباح ودائع
٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠	٢٦ ٤١٦ ٣٠٤	٢٣٥ ٩٨٨	٦١ ٣٢٦ ٦٧٨	ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة
١٥ ٣٤٣ ٣١٥	٠٠٠	٠٠٠	١٥ ٣٤٣ ٣١٥	إجمالي موجودات القطاع
٢٧ ٤١٨ ٩٤٩	٢٤ ٤٤٨ ٢٦٥	٢٥ ٢٦٥	٢ ٩٤٥ ٤١٩	استثمار في شركات حليفة
٢٧ ٩٤١ ٩٢٠	٢٤ ٤٥٣ ٠٠٧	١٩ ٩٠٩	٣ ٤٦٩ ٠٠٤	إجمالي مطلوبات القطاع
				مصاريف رأسمالية

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

٣٣) مستويات القيمة العادلة

يحلل 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 رسده 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).

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	المجموع دينار
١ ٨١٩ ٤٦٢	١٢٥ ٥٦٣	...	١ ٩٤٥ ٠٢٥
١ ٣٢٩ ٢٢٠	٦٣ ٠٦٣	...	١ ٣٩٢ ٢٨٣

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 الحليفة والمساهمين (الشركاء) الرئيسيين 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
٤ ٦٩٣ ٠٦٩	٦ ١٢٨ ٦١٦	شركة شقيقة

شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة *

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	طبيعة العلاقة
١ ٦٦٦ ٥٥١	١ ٨٨٢ ٧٤٩	شركة حليفة
٥٩٩ ٠٣٥	٥٨٦ ٧٤١	شركة حليفة
٥٦٠ ٩٣١	...	شركة شقيقة
٢ ٨٢٦ ٥١٧	٢ ٤٦٩ ٤٩٠	

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري **
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة *

* بلغت صافي حجم الدفعات المتكونة في حساب الذمة للمجموعة مبلغ ٦ ١٢٨ ٦١٦ دينار، لن يترتب أي كلفة تمويلية على هذه الدفعات حتى نهاية سنة ٢٠١٨.

** أوصى مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٨ تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٣ ٠٥٤ ٩٣٦ دينار وذلك عن طريق إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة للشركة بقيمة ٣٥٤ ٩٣٦ دينار وتخفيض مبلغ ٢ ٧٠٠ ٠٠٠ دينار من السيولة الزائدة المقيدة على ذمم المساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح رأس المال ١٦ ٢١٩ ٧٤٧ 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 المكتتب به والمدفوع بمبلغ ١ ١٥٠ ٠٠٠ دينار ليصبح رأس المال ١٥ ٠٦٩ ٧٤٧ دينار وذلك لزيادته عن الحاجة وتوزيع الفائض على المساهمين. لم تستكمل إجراءات تخفيض رأس المال وإطفاء الخسائر المتراكمة لدى دائرة مراقبة الشركات حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
١٨٨ ١٤٩	١٨٢ ٩٣٢

رواتب ومنافع أخرى

٣٥) التزامات محتملة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
...	٦٩٠.٣٩٠	قضايا*
١٠.٥٠٠	٥٠٠	كفالات
٤٥٠.٠٠٠	٠٠٠	اعتمادات مستندية
٤٦٠.٥٠٠	٦٩٠.٨٩٠	

*بتاريخ ١١ تشرين الأول ٢٠١٧ صدر قرار محكمة هيئة التحكيم بالزام شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بدفع مبلغ ٦٩٠ ٣٩٠ دينار والفائدة القانونية المتعلقة بقضية التحكيم المقامة من شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية، تم استئناف القرار بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٩ صدر قرار محكمة استئناف عمان في دعوى / طلب بطلان حكم التحكيم برد الطلب موضوعاً وتصديق حكم التحكيم، بتاريخ ١١ شباط ٢٠١٩ طعنت الشركة بهذا القرار تمييزاً وفقاً للأسباب المبسطة بلائحة التمييز.

٣٦) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائم بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأي تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإيجابي والاحتياطي والقيمة العادلة والأرباح المدورة وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٦٠ ٩٤٣ ٩٠٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ٦٠ ٥٦٠ ٠٢١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

٣٧) تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة:

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام من ٢٠١٦-٢٠١٤
تشمل التحسينات تعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس السهم"
تتعلق هذه التعديلات بتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): "عقود التأمين"
تتعلق هذه التعديلات بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيار الجديد لعقود التأمين وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد كانون الثاني ٢٠١٨.

تفسير رقم (٢٢) – لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية – المعاملات بالعملة الاجنبية والدفعات المقدمة:
يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الإعراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الإعراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالإعتراف الأولي بالأصل أو الإلتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) – تحويلات الاستثمارات العقارية:
توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء:

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لإستخدامه 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" والتفسيرات 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 (العقود) المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.

الخطوة ٤: تخصيص سعر للبيع لالتزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى إستيفاء) المنشأة إلتزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بإلتزام الأداء، أي عندما تُحوّل "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلتزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات 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 الأثر التراكمي).

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاءات الإنتقائية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"

تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبني 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 - الإفصاحات"

تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات الإضافية 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 التدني للموجودات المالية، ب- تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

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

استبدلت النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمتعلقة بالأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمتعلقة بالأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حيث استُبدل بنموذج للخسائر الائتمانية المتوقعة. تضمن المعيار نموذج أعمال لأدوات الدين والقروض والالتزامات المالية وعقود الضمان المالي والودائع والذمم المدينة، إلا أنه لا ينطبق على أدوات الملكية.

قامت الشركة باحتساب الأثر الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩). ونظراً لعدم ماديته فلم يتم عكس أثره على القوائم المالية.

في حالة وجود مخاطر ائتمانية متدنية للموجودات المالية عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم اعتبار مخاطر الائتمان المتعلقة بهذه الموجودات المالية انها لم تتغير بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية يتم الإعراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بفترات مبكرة مقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

تتضمن النسخة المعدلة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (٢٠١٤) (الأدوات المالية) آلية تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أن يتم تصنيف جميع الموجودات المالية بناءً على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

لا يوجد أي اختلاف جوهري لتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لسنة ٢٠١٤.

٣٨ أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٧.







شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.
DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO. PLC

Tel. : +962 6 5544924 / +962 6 5544826
Fax. : +962 6 5544825
Amman – Jordan
info@deera.jo
www.deera.jo