



شركة الديرة للإستثمار و التطوير العقاري

DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

الرقم: 111/1/4/2
التاريخ: 2020/6/6

السادة هيئة الاوراق المالية المحترمين.
السادة بورصة عمان المحترمين.

الموضوع: الافصاح.

تحية طيبة وبعد،

لاحقاً لكتابنا رقم (102/1/4/2) تاريخ 2020/5/18 وعملاً بتعليمات الافصاح نرفق
طيه التقرير السنوي لشركة /الديرة للاستثمار والتطوير العقاري متضمناً تقرير
الحوكمة والبيانات المالية الموحدة للشركة لعام (2019) بالإضافة الى محتويات
التقرير على قرص ممغنط (CD).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الرئيس التنفيذي
محمد العلاوي



بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٠٧ نوبات ٢٠٢٠	
1691	الرقم التسلسلي:
31255	رقم الملف:
61100000	الجهة المختصة:



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

14

التقرير السنوي الرابع عشر
لعام 2019

ص.ب 940237 عمان 11194
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : 5544824 فاكس : 5544825
بريد الكتروني : info@deera.jo
www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبد الله الثاني بن 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع
نائب الرئيس
- 3- السادة شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري
ويمثلها السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي
عضواً
- 4- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن
ويمثلها السيد محمد فهمي حمد
عضواً
- 5- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن
ويمثلها السيد راشد علي الزباني
عضواً
- 6- السادة شركة مادورا للتجارة العامة
ويمثلها السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى
عضواً
- 7- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة
ويمثلها المهندسة سارة محمد صالح ابو حمور
عضواً
- 8- السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
ومثلها:
السيد معتز غالب ابو الحسن
السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات
عضواً
- 9- السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية
ومثلها: السيد رأفت عمر غباين
لغاية 2019/9/30
من 2019/10/1
عضواً
- 10- المهندس صقر عودة سلامة حدادين
لغاية 2019/2/3
من 2019/2/6
عضواً

المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.

مدققوا الحسابات: المجموعة المهنية العربية RSM Jordan.
المستشار القانوني: السادة محمود النعيمات و خالد 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 لأشركم على ثقكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الرابع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2019 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 (2019) حيث قامت الشركة بالانشطات التالية :

- 1- رفع راس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية التي تملك نادي ديونز من (4,907,179) دينار ليصبح (7,329,146) ديناراً حيث تساهم الشركة بنسبة (76%) من راس المال .
- 2- تشغيل نادي ديونز العائدة ملكيته لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
- 3- تسويق باقي شقق الاطلالة البالغة (7) شقق من اصل (94) شقة.
- 4- تسويق اخر شقة في مشروع الشميساني.
- 5- تسويق مشروع برج الديرة حيث أنه في مرحلة التشطيبات النهائية حالياً.
- 6- قامت الشركة بحركات تداول في محفظة الاسهم للتخلص من الاسهم الخاسرة نتج عنها **خسائر بلغت (144,212)** دينار.
- 7- رفع تصنيف شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) لدى وزارة الاشغال العامة والاسكان الى الفئة الاولى انشاء ابنية اعتباراً من 2019/1/29 وتم زيادة رأسمالها المصرح به من (150,000) دينار الى (500,000) دينار مما ينعكس إيجاباً على الشركة.
- 8- بيع بعض قطع الاراضي.
- 9- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية حيث تم الحصول على الموافقات الرسمية لافراز بعض القطع وجاري العمل على افراز الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
- كما يوجد قطع أراضي غير قابلة للفرز كون مساحتها لا تسمح بالإفراز وتوجه الشركة ببيع تلك القطع.
- 10- احالة مشروع انشاء قصر عدل جرش على شركة اوتاد للمقاولات بكلفة بلغت تقريباً (6,3) مليون دينار بمساحة (13750)م² ينفذ على مدى سنتين مما يحقق عائد على الشركة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير قدماً بخطى ثابتة بعون الله تعالى ودعمكم المستمر بحيث تحقق الشركة خلال عام (2020) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل للمساهمين.

و في الختام أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها و إلى زميلاتي وزملائي 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 الإدارة
م. محمد يوسف الطراونه

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2019 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الرابع عشر.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الرابع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2019 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2020.

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 (137) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين .

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (22,178,119) دينار كما في 31 كانون الأول 2019.

ثانياً: أ- الشركات التابعة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
8	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 للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الزنبق 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
7		%100	325,000		مقاولات انشائية	—	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
108	عمان/ طريق المطار اليادودة ص.ب 118 الأردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	%76	7,329,146	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%49	19,274,683	استثمارات عقارية	فال الرحمانية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%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	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م - عضو مجلس ادارة الشركة الاولى للتأمين م.ع.م سابقاً - 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 سابقاً . - 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 سابقاً . - مدير عام شركة انتاركتيكا للتجارة العامة . - مدير عام شركة راكين للزراعة . - مدير عام شركة كولومبيا للإسكان . - مدير عام شركة دار الكرم للإسكان . - نائب رئيس مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة . - نائب رئيس مجلس ادارة شركة روابي الديرة .
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع	نائب الرئيس	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<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 التمام للاستثمار والتطور العقاري . - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري . - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري . - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري . - رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق 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) .

<p>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل</p> <p>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية .</p> <p>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014) .</p> <p>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013) .</p> <p>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات(2003-2004) .</p>					
<p>- رئيس مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن.</p> <p>- عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الاردن .</p> <p>- مدير عام / المؤسسة الهندسية للتقنيات المتطورة</p> <p>- مدير عام / شركة التقنيات الهندسية - رئيس هيئة المديرين .</p> <p>- عضو سابق في أمانة عمان الكبرى .</p>	1990	بكالوريوس فيزياء	1968	عضواً	شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ويمثلها السيد منذر مصطفى القيسي
<p>- مدير تنفيذي / بيت التمويل الكويتي - البحرين .</p> <p>- عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن .</p> <p>- عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين .</p>	1996	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1974	عضو	شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن ويمثلها السيد محمد فهمي حمد
<p>- مدير دائرة الاستثمارات بيت التمويل الكويتي / البحرين .</p> <p>- عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن .</p> <p>- عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الاردن والبحرين</p> <p>- مدير عام شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن</p>	2003 2002	ماجستير إدارة اقتصادية بكالوريوس اقتصاد	1977	عضو	شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن ويمثلها السيد راشد علي الزبياتي
<p>- رئيس قسم العقارات/ بنك الاردن (2015/10 - ولغاية الان).</p> <p>- مهندس موقع في قسم الانشاءات/ امانة عمان الكبرى (2015/2 - 2015/10).</p> <p>- كبير مهندسي التصميم المدني/ امانة عمان الكبرى (2015/1-2014/1).</p> <p>- رئيس قسم مراقبة وسائل الاعلام/ امانة عمان الكبرى (2012/11 - 2014/2).</p> <p>- كبير المستشارين الفنيين في قسم المشاريع والمشروعات الخاصة/ امانة عمان الكبرى (2008/9 - 2012/11).</p> <p>- المهندس التقني/ امانة عمان الكبرى (2008/9 - 2005/4)</p>	2005	بكالوريوس هندسة مدنية	1982	عضواً	شركة انتركتيكا للتجارة العامة ويمثلها م. سارة مجد صالح ابو حمور
<p>- نائب رئيس تنفيذي شركة حديد الاردن لغاية 2018/10/30</p> <p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الانتلاف الاردني لصناعة الحديد لغاية 2018/11/4.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة المتطورة للشبكات الحديدي لغاية 2018/11/4.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمون لتجارة الحديد والمعادن لغاية 2018/11/4.</p> <p>- مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013</p> <p>- المدير المالي / مجموعة الغرير (2012 - 2013)</p> <p>- المدير المالي / شركة التامر القابضة (2010 - 2012)</p> <p>- المدير المالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية (2006-2007)</p> <p>- المدير المالي / شركة مدن الاردن (1998 - 2000)</p> <p>- المدير المالي / شركة المعدات العالمية (1995 - 1998)</p>	1999 1992	ماجستير ادارة اعمال بكالوريوس محاسبة	1970	عضو لغاية 2019/2/3	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ويمثلها السيد رافت عمر غبان

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 العلاوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفست سابقاً. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م لغاية 2019/12/4. - رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م من 2019/12/5. - رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب م.خ. - رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة م.خ. - رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة م.خ. - رئيس و/او عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م. - 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 للاسكان 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 . - 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 لوربيل سابقاً.
السيد ياسين محمد خليفات	- المستشار المالي والإداري - أمين سر مجلس الادارة - مدير التدقيق الداخلي	1957	بكالوريوس محاسبة	1980	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م. لغاية 2018/4/3 - عضو مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ من 2019/6/20. - 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 م.ع.م اعتباراً من 2016/7/11. - أمين سر مجلس الإدارة/ المستشار المالي والاداري - شركة حديد الأردن م.ع.م من 2017/10/1. - أمين سر مجلس الإدارة/ المستشار المالي والاداري - شركة سبا لسكب المعادن م.ع.م من 2019/5/20. - 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 لغاية 2019/7/8. - عضو هيئة مديرين عدة شركات ذ.م.م. - مصفي شركة حديد الاردن للصناعات الهندسية ذ.م.م من 2018/11/17. - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م منذ 2017/6/13 ولغاية 2018/1/27. - أمين سر هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - أمين سر مجلس إدارة شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 إلى 2015.

<p>- 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.</p>					
<p>- 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 . 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 الجاهرية للصرافة - الكويت سابقاً : محلل استثماري</p>	1985	بكالوريوس اقتصاد / علوم مالية	1960	المدير المالي	السيد جلال جميل عبدالله
<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 حماد

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

الرقم	الاسم	2019		2018	
		نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	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	%12.42	16,851,129	%21.59	8,636,121
3	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	%12.06	4,825,396	%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 ان 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 تلاع 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 اجمالي 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 فان كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، 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.

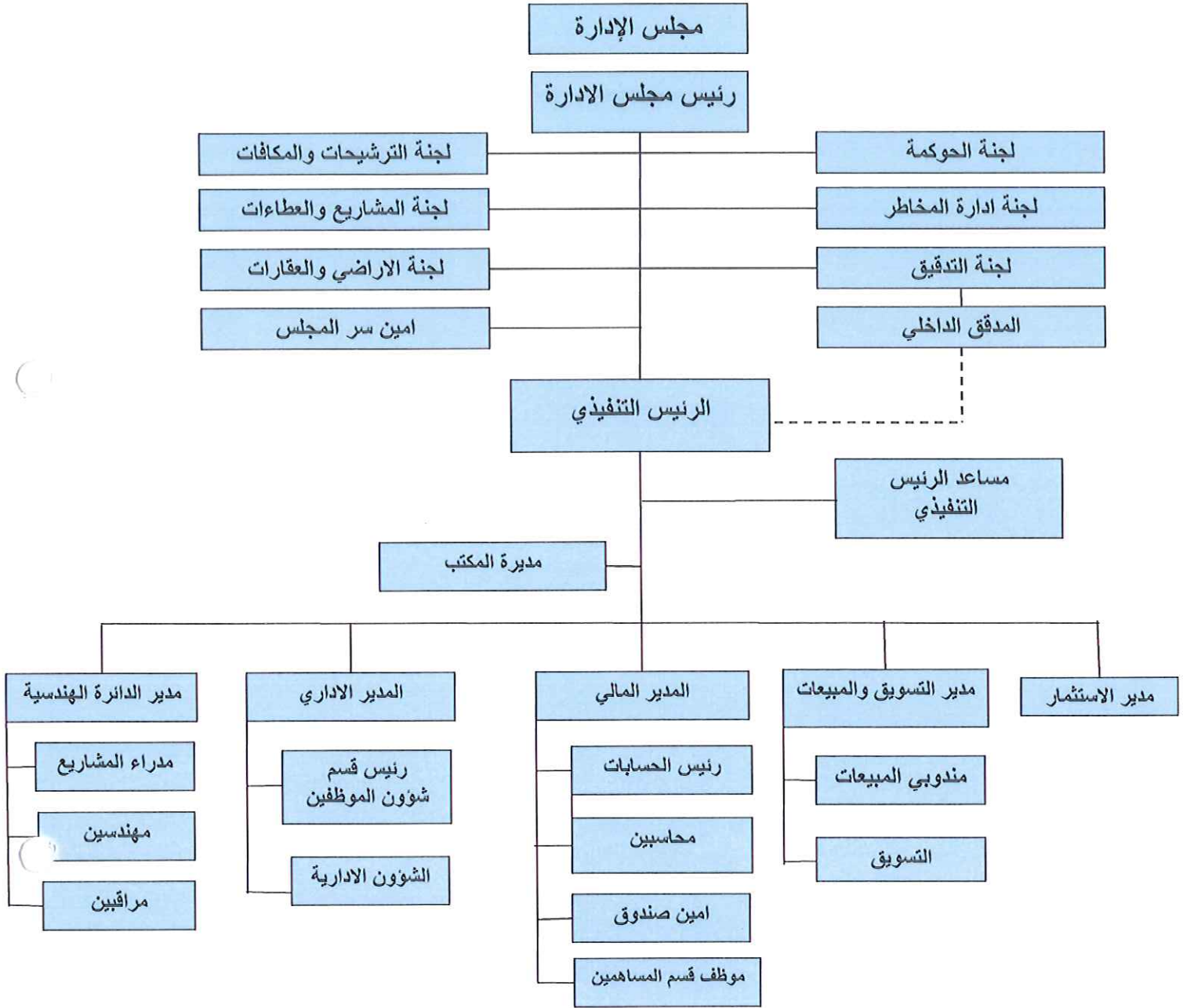
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

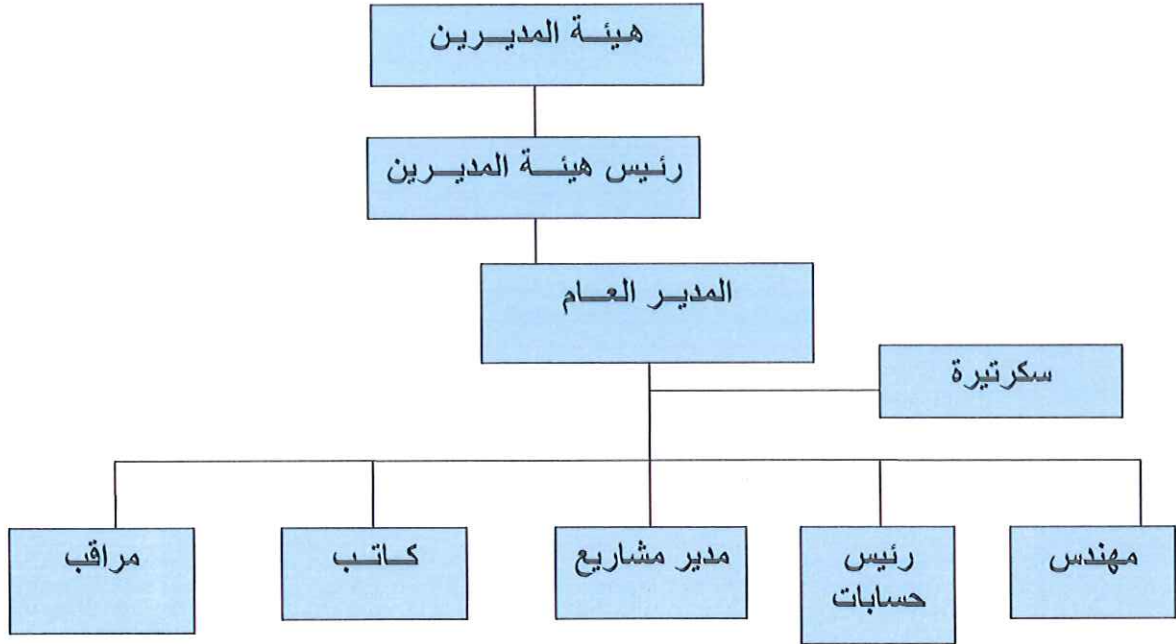
أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فان كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، 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 الدولية على الشركة .

تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م :



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	1	3	-	-
2	بكالوريوس	7	34	7	3
3	دبلوم	1	28	-	-
4	ثانوية عامة	3	43	-	-
5	إعدادي	2	-	-	5
6	ابتدائي	-	-	-	-
	المجموع	14	108	7	8

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 المربحة 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 انه 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 ركب (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. بيع اخر شقة في مشروع الشميساني.
2. تسويق مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا والعائد لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة.
3. بيع باقي شقق الإطالة والبالغ عددها (7) شقق الواقعة في تلاح العلي والعائدة ملكيتها لشركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة.
4. 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 المصرح به من (150,000) دينار الى (500,000) دينار مما ينعكس إيجابا على الشركة.
5. التخلص من الأسهم الخاسرة حيث نتج عن ذلك تحقق **خسائر فعلية بلغت (144,212) دينار.**
6. تشغيل نادي ديونز المملوك لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية التي تساهم فيها الشركة بنسبة (76%) من رأس المال.
7. رفع رأس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحة والصناعية والتي تملك نادي ديونز الواقع على قطعة ارض مساحتها (103) دونم وذلك بالشراكة مع شركة انتاركتيكا للتجارة العامة حيث تملك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (76%) وشركة انتاركتيكا (24%) حيث اصبح رأس المال (7,329,146) دينار بدلا من (4,907,179) دينار.
8. بيع بعض قطع الاراضي العائدة للشركة.
9. إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية حيث تم الحصول على موافقة الإفراز لبعضها وجاري العمل على افراز الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع.
10. احالة مشروع انشاء قصر عدل جرش على شركة اوتاد للمقاولات بكلفة بلغت تقريبا (6,3) مليون دينار بمساحة (13750)م² ينفذ على مدى سنتين.

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 :

2015	2016	2017	2018	2019	البيان
(414,354)	(1,708,485)	(631,620)	(684,980)	(1,714,862)	صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل
2,000,000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة
64,894,603	61,186,118	60,554,498	59,869,518	58,154,656	صافي حقوق المساهمين
0.930	0.940	0.870	0.760	0.760	أسعار الأوراق المالية في نهاية العام

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

أما بالنسبة لإيرادات المجموعة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (**1,641,584**) دينار و ارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية والاستهلاكات بحوالي (**1,725,540**) دينار عن العام الماضي. وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2019	2018
1	نسبة الملكية	% 64.09	%66.58
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	% 35.68	%35.53
3	معدل المديونية	% 33.11	%34.37
4	العائد على الأصول	(% 2.01)	(%0.67)
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	% 52.27	%50.78
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(% 3.09)	(%1)
7	مضاعف حق الملكية / معامل الرفع	% 151.86	%152.55

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

- 1- تسويق مشروع برج الديرة .
- 2- البحث عن فرص إستثمارية جديدة.
- 3- تنويع المحفظة الإستثمارية للشركة.
- 4- استكمال ادخال قطع الأراضي التي تملكها الشركة والشركات التابعة والحليفة والتي لم يتم تطويرها سابقا في التنظيم والعمل على افرازها وفتح الطرق وتعييدها.
- 5- استكمال تطوير ارض البحوث ووضع خطة لاستثمارها.
- 6- البدء في مشروع انشاء قصر عدل جرش المحال على شركة اوتاد للمقاولات الانشائية.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدقي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019 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 للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
725		شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
725		شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
1740		شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1740		شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
2320		شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م
10,585	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 2019/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2019/12/31	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	—	78,481	—	7,636,499
2	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس المجلس	الأردنية	4,825,396	—	4,825,396	—
2	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي يمثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	عضو	الأردنية	50,000	—	50,000	—
3	المهندسة سارة محمد أبو حمور ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو	الأردنية	16,851,129	—	8,636,121	—

—	—	—	البحرينية	عضو	السيد محمد فهمي حمد	4
—	11,200,000	11,200,000	البحرينية الاردنية	عضو	السيد راشد علي الزياتي يمثلون شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	5
—	50,000	50,000	الأردنية	عضو	السيد رأفت عمر غباين ممثل شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية.	6
—	50,000	63,347	الأردنية	عضو	السيد معتز غالب ابو الحسن السيد خليل عبدالحاج العبدلات ممثلي شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	8
—	50,000	50,000	الأردنية	عضو	السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى ممثل شركة مادورا للتجارة العامة	9
—	125,000	125,000	الاردنية	عضو	المهندس صقر عودة حدادين	10

- اسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الإدارة :

الاسهم المملوكة		الشركة	الجنسية	المنصب	الاسم
2018/12/31	2019/12/31				
4,825,396	4,825,396	الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م.	اردنية	رئيس المجلس	م. محمد يوسف الطراونه
8,636,121	16,851,129	انتاركتيكا للتجارة العامة ذ.م.م			
50,000	63,347	الenan الوسطى للتطوير العقاري ذ.م.م			
50,000	50,000	مادورا للتجارة العامة ذ.م.م			
203,674	209,576	الطارات للتعددين ذ.م.م			
50,000	50,000	العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ذ.م.م			
50,000	50,000	سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ذ.م.م	اردنية	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	2019/12/31			
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	الأنسة 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 الادارة العليا التنفيذية :

* لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة 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 يمثل: شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو	7200	—	—	7200
4	السيد محمد فهمي حمد	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد راشد علي الزباني	عضو	7200	—	—	7200
	يمثلان: شركة بيت التمويل الكويتي/الأردن					
6	السيد رافت عمر غباين يمثل: شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية	لغاية 2019/2/3	643	—	—	643
7	السيد طارق حمدي الطباع يمثل: شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	7200	—	—	7200
8	السيد معتز غالب أبو الحسن السيد خليل عبدالحاج العبدلات	عضو	5400 1800	— —	— —	5400 1800
9	السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى تمثل: شركة مادورا للتجارة العامة	عضو	7200	—	—	7200
10	المهندس صقر عودة حدادين	عضو	6557	—	—	6557
	المجموع		57600	—	—	57600

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	90,904	2,220	—	93,124
2	السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	36,845	—	—	36,845
3	السيد ياسين محمد حمد خليفات	المستشار المالي والإداري مدير التدقيق الداخلي أمين سر مجلس الإدارة	39,000	720	—	39,720
4	الآنسة رانية خالد موسى حماد	مديرة الدائرة الاستثمارية	16,885	—	750	17,635
	المجموع		183,634	2940	750	187,324

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
200	نادي خريجي الكلية العلمية الاسلامية
20	سوزان عيسى احمد محمد
220	الاجمالي

ب- التبرعات العينية:

طرود خير وزعت في رمضان المبارك بقيمة (10,000) عشرة الاف دينار.

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 ماهو رفيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة و إقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2019/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2019/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2019/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2020) و تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- 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 ، أملين أن يكون عام (2020) عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة



شركة العصور الاستثمار والتطوير العقاري
DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

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 م. صفقر عودة حدادين	عضو ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن السيد راشد علي الزبياني المقرض للإسكان الجيد في محافظتنا الإدارية	عضو ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن السيد محمد فهمي حمد المقرض للإسكان الجيد في محافظتنا الإدارية
عضو ممثل شركة مادورا للتجارة العامة السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	عضو ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري السيد خليل عبدالحاج العبدلات	عضو ممثل شركة سوسنة الخليج السيد منذر مصطفى القيسي المقرض للإسكان الجيد في محافظتنا الإدارية
رئيس مجلس الإدارة المهندس محمد يوسف الطراونة	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري السيد طارق حمدي الطباع	عضو ممثل شركة انتركتيا للتجارة العامة المهندسة سارة محمد ابو حمور

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2019).

رئيس مجلس الإدارة
المهندس محمد يوسف الطراونه

الرئيس التنفيذي
السيد محمد احمد العلاوي

المدير المالي
السيد جلال جميل امين

تقرير حوكمة الشركة

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2019) 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 (5) 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 وبيذل 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 قرصاً 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 حتى 2019/2/3	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
م. صقر عودة حدادين من 2019/2/6	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	المهندسة سارة محمد ابو حمور	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	السيد محمد فهمي حمد 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 حتى 2019/10/4	سابقة	غير تنفيذي	مستقل
	السيد خليل عبدالحاج العبدلات من 2019/10/5	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية حتى 2019/2/2	السيد رافت عمر غباين	سابقة	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
الانسة رانيا خالد موسى حماد	مديرة الدائرة الاستثمارية
السيدة ايمان خليل يوسف	مديرة مكتب الرئيس التنفيذي

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

الاسم	الشركة	المنصب
م. محمد يوسف الطراونه	شركة حديد الاردن	رئيس مجلس الادارة لغاية 2019/12/4
السيد محمد احمد العلاوي	شركة حديد الاردن	عضو حتى 2019/12/4 رئيس مجلس الادارة من 2019/12/5
السيد طارق حمدي الطباع	شركة حديد الاردن شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة نائب رئيس مجلس الادارة

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيد ياسين محمد حمد خليفات

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

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

ح- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد صقر عودة حدادين	رئيس اللجنة من 2019/2/6	بكالوريوس هندسة مدنية 1985	- مدير عام/ شركة خيرات الارض للمقاولات/ السعودية من (2016). - مدير مشاريع/ شركة حمد بن سعيدان للتطوير العقاري/ السعودية (2003-2016). - مدير مصنع/ مجموعة هاسكو للصناعة (1995-2003) - مدير تطوير الاعمال/ العليا للتطوير العقاري/ السعودية (2006-2015) - مدير الصناعة/ الجريسي/ السعودية (1992-1995). - مدير مشاريع/ مجموعة (OMIGA) السعودية (1987-1992)
السيد رافت عمر غباين	رئيس اللجنة حتى 2019/2/3	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 2010 – 2012. - 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	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 حتى 2019/10/4	عضواً
السيد خليل عبدالحاج العبدلات من 2019/10/5	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن حتى 2019/10/4	عضواً
السيد خليل عبدالحاج العبدلات من 2019/10/5	عضواً
السيد طارق حمدي الطباع	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد منذر مصطفى القيسي	رئيساً
السيد راشد علي الزباني حتى 2019/8/28	عضواً
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2019/8/29	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي/ الرئيس التنفيذي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (4) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الاسم	الصفة	الاول 2019/3/12	الثاني 2019/4/28	الثالث 2019/7/30	الرابع 2019/10/30
م. صقر عودة حدادين من 2019/2/6	رئيساً	√	√	√	√
السيد رافت عمر غباين حتى 2019/2/3	عضواً	—	—	—	—
السيد محمد فهمي حمد	عضواً	√	√	×	√
السيد طارق حمدي الطباع	عضواً	√	√	√	√

وقد تغيب السيد محمد فهمي حمد بعذر عن اجتماع واحد.

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين وقد تغيب السيد منذر القيسي بعذر عن اجتماع واحد.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

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

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:
بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (6) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الرقم	العضو	جلسة رقم 1 6/2/2019		جلسة رقم 2 2019/3/21		جلسة رقم 3 2019/5/1		جلسة رقم 4 2019/8/29		جلسة رقم 5 2019/11/6		جلسة رقم 6 2019/12/29		المجموع
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	
1	م. محمد يوسف الطراونه	√		√		√		√		√		√		5
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد طارق حمدي الطباع	√		√		√		√		√		√		4
3	شركة سوسن الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ويمثلها: السيد منذر مصطفى القيسي	√		√		√		√		√		√		4
4	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها: السيد راشد علي الزباني	√		√		√		√		√		√		4
5	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها: السيد محمد فهمي حمد	√		√		√		√		√		√		3
6	شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها: السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	√		√		√		√		√		√		4
7	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: م. سارة محمد ابو حمور	√		√		√		√		√		√		5
8	شركة العون المتطورة للصناعات الأسمنتية ويمثلها: السيد رافت عمر غباين حتى 3/2/2019													-
9	م. صقر عودة حدادين من 6/2/2019	√		√		√		√		√		√		4
10	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها: السيد معتز غالب ابو الحسن حتى 4/10/2019 السيد خليل عبدالحاج العبدالات من 5/10/2019	√		√		√		√		√		√		3
														2

رئيس مجلس الادارة
م. محمد الطراونه





مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٨	قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٣٧-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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 ٢٠١٩، 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 ٢٠١٩، 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 الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة للالتزامنا 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 ٢٠١٩ 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 الى شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري قبل استكمال الإجراءات المشار إليها في المادة (١٦) من تعليمات الحوكمة.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١٢ و ١٣) هناك بعض شقق وقطع أراضي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري تم بيعها خلال عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقعة لدى وزارة العدل بقيمة ٧٥٥ ٠٠٠ دينار، قامت الإدارة بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

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 رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

تقييم الإستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الإستثمارات في الأراضي ما نسبته ٥٢٪ 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 وتقدير 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 المحتسبة، 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، آخذين 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 جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة 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 جوهريّة، سواء 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 جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرية، 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 نبقى 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 تدقيتنا.

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 إبصارها 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.

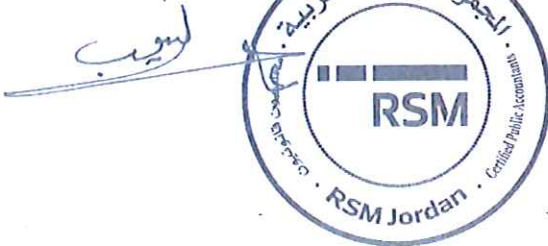
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٢ نيسان ٢٠٢٠

المجموعة المهنية العربية

عادل أيوب

إجازة رقم ٤٩٩



مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
حقوق الملكية والمطلوبات								
حقوق الملكية	٤٠٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٧٨٧٧٩	٨٢٥٠٠	٢١٣٩٤٦٤٤	٢١٠٥٢٦٧٧	٣	٣
رأس المال	١٦٤٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٥٦٥٢	١٦٧٩٧٢٤٠	١٦٤٠٣٢٤٢	١٥٣٧٧٦٠٩	٥	٥
علاوة إصدار	٢٧١٣٦٤٣	٢٧١٣٦٤٣	٩٨٠٦١١٧	٩٨٠٦١١٧	٩٨٠٦١١٧	٩٨٠٦١١٧	٦	٦
احتياطي إيجاري	١٧٥١٥٧	١٧٥١٥٧	٥٩٨٣٩٨٨	٦٠٨٨٦٣٤	٥٩٨٣٩٨٨	٦٠٨٨٦٣٤	٧	٨
احتياطي اختياري	(٣٤٠٣٨٠٨)	(٥٢٥٤٩٥)	١٣٩٢٢٨٣	٨٨٦١٤٤	١٣٩٢٢٨٣	٨٨٦١٤٤	٩	٩
احتياطي القيمة العادلة	٣٩٨٤٥٢٦	(٦٠٨٦٤٩)	١٣١٦٠١٠	٩٩٤٠٨٢	١٣١٦٠١٠	٩٩٤٠٨٢	١٠	١٠
خسائر متراكمة) أرباح مدورة	٥٩٨٦٩٥١٨	٥٨١٥٤٦٥٦	٥٨٣٦٨	٥١٣٠٤	٥٨٣٦٨	٥١٣٠٤	١١	١١
مجموع حقوق المساهمين	١٠٧٤٣٨٥	١٤١٧٠٩٧	٥٨٣٦٨	٥١٣٠٤	٥٨٣٦٨	٥١٣٠٤	١١	١١
حقوق غير المسيطرين	٦٠٩٤٣٩٠٣	٥٩٥٧١٧٥٣	٥٠٠	٣٩٧٢٧	٥٠٠	٣٩٧٢٧	٣٩	٣٩
مجموع حقوق الملكية	١٢٧٠٢٨٧٠	١٠٧٢٢٢٣٤	٥٧٨٢٢٥	٥٧٨٢٢٥	٥٧٨٢٢٥	٥٧٨٢٢٥	١٢	١٢
مطلوبات غير متداولة	٢٢٥٢٥٧٠	١٥١٩١٤١	١٧٥١٥٣١٩	١٦٣٩٠٩٤٥	١٧٥١٥٣١٩	١٦٣٩٠٩٤٥	١٣	١٣
تسهيلات التماثلية بالمرابحة تستحق لأكثر من سنة	٩٩٨٨٨٠	٧٤٤٢٣٣	٢٣٢٥٦٥	٢٣٦٥٣٨	٢٣٢٥٦٥	٢٣٦٥٣٨	١٤	١٤
التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة	٦١٢٨٦١٦	٥٧٣٧٣٤٤	٤٨٥٦٢٢	٩٦٦٤٠٣	٤٨٥٦٢٢	٩٦٦٤٠٣	١٤	١٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة	٥٠٠٠٠	٤٠٢٢٢	٥٠٠	٣٠٣٢٧	٥٠٠	٣٠٣٢٧	٣٦	٣٦
التزام التأجير	٢٢٠٨٢٩٣٦	١٨٧٢٣١٧٤	٦٤٣٦٨٤	٢٦٨٢٢٩	٦٤٣٦٨٤	٢٦٨٢٢٩	١٥	١٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٢٤٥٥٨٧٦	٢٦٨٩٨٤٩	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	١٥	١٥
مطلوبات متداولة	١١٣٠٦٤٢	١٠٥٩٧٤١	٩١٦٧٥	١١٥٨٤٩	٩١٦٧٥	١١٥٨٤٩	١١	١١
فرض يستحق خلال السنة	١٩٢٦٩٥	٣٥٢٣٢١	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	١٦	١٦
تسهيلات التماثلية بالمرابحة تستحق خلال السنة	٢٤٦٩٤٩٠	٥٦١٩٠٣	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	١٦	١٦
التزامات عقد استئجار تمويلي تستحق خلال السنة	٣٦٣٨	٣٦٣٨	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	١٦	١٦
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة	٣٦٣٨	٣٦٣٨	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	١٦	١٦
مخصص ضريبة الدخل	٨٤٨٩٠٤	١٣٤٣٨٩١	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	١٥	١٥
أرصدة دائنة أخرى	١٦١٤٦٩٢	٢٣٣٦٥٥٩	٩١٦٧٥	١١٥٨٤٩	٩١٦٧٥	١١٥٨٤٩	١١	١١
ذمم دائنة	٨٣٥٣	١٠٧٧٤٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	١٦	١٦
دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي	١٥٤٠٩٣	٧٨٦١٩٩	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	٣٣٨٢٤	٣٨٢١٦	١٦	١٦
بنوك دائنة	٥٠٠	٢٠٤٠٥٤٥	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	١٦	١٦
شيكات اجله	٥٠٠	٢٠٤٠٥٤٥	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	٢٠١٦١٣٩	١٨٤٤١٢٦٥	١٦	١٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٨٨٢٨٣٨٣	١١٢٨٢٣٩٢	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	١٥	١٥
مجموع المطلوبات	٣٠٩١١٣١٩	٣٠٥٥٥٦٦	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	٤٣٥٢٢٥	٣٩٤٧٥٨	١٥	١٥
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٩١٨٥٥٢٢٢	٨٩٦١٧٣١٩	٩١٨٥٥٢٢٢	٨٩٦١٧٣١٩	٩١٨٥٥٢٢٢	٨٩٦١٧٣١٩	١٥	١٥

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ٤١ إلى رقم ١ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
٥ ٥٨٧ ١٩٠	٦ ٧١٢ ١٣٣	٢٧	إيرادات تشغيلية
(٤ ٥٨١ ٣٦٤)	(٥ ٦٧٤ ٤٥٦)	٢٧	كلفة الإيرادات
١ ٠٠٥ ٨٢٦	١ ٠٣٧ ٦٧٧	٢٧	مجمّل الربح
(١ ٠٤٥ ٢٠٨)	(١ ٢٢٧ ٢٩٧)	٢٨	مصاريف إدارية
(٩٨ ٤٥٣)	(١٧٧ ٣٨٠)	٢٩	مصاريف بيعية وتسويق
(٥١٦ ٩٥٣)	(١٠٧٠ ٢٦١)		تكاليف تمويل
٥٩ ٩٢٧	(٢٥ ٦٣٣)	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٢٣ ٠٠٠)	...	١٢	مخصص تدني عقارات معدة للبيع
(٢٥ ٣١٢)	...	١٣	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
...	٢٥ ٣١٢	١٣	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
...	(٨٠١ ٧٢١)		مصاريف و رسوم قضائيا تحكيم
(١٤ ٠٥٦)	(١٣٠ ٠٠٠)		مخصص التزامات محتملة
...	(٧ ٩٤٦)	٣٩	استهلاك حق استخدام الأصل
...	(١ ٥٤٩)	٣٩	فوائد التزامات تأجير
٥٢ ٧١٧	٦٥٤ ٩١٨	٣٠	إيرادات أخرى
(٦٠٤ ٥١٢)	(١ ٨٢٣ ٨٨٠)		خسارة السنة
			تعود خسارة السنة إلى
(٥٠٧ ٦٥١)	(١ ٥٨٥ ٣٢٠)		حصة مساهمي المجموعة
(٩٦ ٨٦١)	(٢٣٨ ٥٦٠)		حصة الحقوق غير المسيطر عليها
(٦٠٤ ٥١٢)	(١ ٨٢٣ ٨٨٠)		
(٠,٠١٣)	(٠,٠٤٠)	٣١	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينسار	دينسار	
(٦٠٤ ٥١٢)	(١ ٨٢٣ ٨٨٠)	خسارة السنة
(٢٦٣ ٤٥٧)	١٤ ٦٧٠	بنود الدخل الشامل
٨٦ ١٢٨	(١٤٤ ٢١٢)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٧٨١ ٨٤١)	(١ ٩٥٣ ٤٢٢)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
		الخسارة والدخل الشامل للسنة
(٦٨٤ ٩٨٠)	(١ ٧١٤ ٨٦٢)	يعود الدخل الشامل إلى
(٩٦ ٨٦١)	(٢٣٨ ٥٦٠)	حصة مساهمي المجموعة
(٧٨١ ٨٤١)	(١ ٩٥٣ ٤٢٢)	حصة الحقوق غير المسيطر عليها

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق المساهمين	مجموع حقوق المساهمين	أرباح مدورة (خسائر متراكمة)	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦٠.٩٤٣.٩٠٣	٥٥٢٣	٦.٥٥٤.٤٩٨	٤.٧٨٢.٧١٤	(٣.٥٢١.٠١٦)	١٧٥.١٥٧	٢.٧١٣.٦٤٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١.١٦٥.٧٢٣	١.١٦٥.٧٢٣	...	...	...	...	...	...	...	حقوق غير المسيطرين
(٦٠٤.٥١٢)	(٩٦.٨٢١)	(٥٠٧.٦٥١)	(٥٠٧.٦٥١)	...	...	...	...	...	خسارة السنة
(٢١٣.٤٥٧)	...	(٢١٣.٤٥٧)	...	(٢٢٣.٤٥٧)	...	...	...	...	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٨٦.١٢٨	...	٨٦.١٢٨	(٢٩٤.٥٣٧)	٣٨.٦٦٥	...	...	...	...	خسائر بيع موجودات مالية
٦٠.٩٤٣.٩٠٣	١.٠٧٤.٣٨٥	٥٩.٨٦٩.٥١٨	٣.٩٨٤.٥٢٦	(٣.٤٣٨.٠٨٠)	١٧٥.١٥٧	٢.٧١٣.٦٤٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٥٨١.٢٧٢	٥٨١.٢٧٢	...	...	...	...	...	...	...	حقوق غير المسيطرين
(١.٨٢٣.٨٨٠)	(٢٣٨.٥٦٠)	(١.٥٨٥.٣٢٠)	(١.٥٨٥.٣٢٠)	...	...	...	...	...	خسارة السنة
١٤.٦٧٠	...	١٤.٦٧٠	...	١٤.٦٧٠	...	...	...	...	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(١٤٤.٢١٢)	...	(١٤٤.٢١٢)	(١٤٤.٢١٢)	...	...	...	...	...	خسائر بيع موجودات مالية
...	...	...	(٢.٨٦٣.٦٤٣)	٢.٨٦٣.٦٤٣	...	...	...	...	المحول من احتياطي القيمة العادلة
٥٩.٥٧١.٧٥٣	١.٤١٧.٠٩٧	٥٨.١٥٤.٦٥٦	(٦٠.٨.٦٤٩)	(٥٢٥.٤٩٥)	١٧٥.١٥٧	٢.٧١٣.٦٤٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

إن الإيضاحات المرتقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاحات	الأنشطة التشغيلية
دينار	دينار		خسارة السنة
(٦٠٤ ٥١٢)	(١ ٨٢٣ ٨٨٠)		تعديلات
٣١٥ ٨٩٨	٥٩٨ ٢٣٥	٣	استهلاكات
...	١ ٠٠٢		خسائر بيع ممتلكات ومعدات
(٥٩ ٩٢٧)	٢٥ ٦٣٣	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
١٤ ٠٥٦	١٣٠ ٠٠٠		مخصص التزامات محتملة
٢٣ ٠٠٠	...		مخصص تدني عقارات معدة للبيع
٢٥ ٣١٢	...		مخصص تدني أراضي معدة للبيع
...	(٢٥ ٣١٢)		رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(٢)	...		أرباح ودائع
٥١٦ ٩٥٢	١ ٠٧٠ ٢٦١		تكاليف تمويل
			تغيرات في الموجودات والمطلوبات
(١٠١ ٥٦٧)	...	١٢	اضافات على عقارات معدة للبيع
٢ ١٨٩ ٨٩٦	٥٧٨ ٢٢٥	١٢	بيع عقارات معدة للبيع
(٥٢ ٦٦٥)	(٤٢ ٨٤٢)	١٣	اضافات على أراضي معدة للبيع
١ ٥٣٤ ١١٣	١ ١٩٢ ٥٢٨	١٣	أراضي معدة للبيع
٥٠١ ٤٠٦	(٤٨٠ ٧٨١)		أرصدة مدينة أخرى
(٢٣٢ ٥٦٥)	(٣ ٩٧٣)		مخزون
(٦٠٧ ٨٥٥)	٣٧٥ ٤٥٥		ذمم مدينة
١١١ ٧٥٥	(١٧ ١١٠)		شيكات برسم التحصيل
(٤٥٧ ٥٣٩)	٣٦٢ ٣٩٥		أوراق قبض
(٣٥ ٧٤٤)	...	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
٥٣٧ ٥١٩	٣٦٤ ٩٨٧		أرصدة دائنة أخرى
(٢٠٠ ٨٨٠)	٩٩ ٣٩٣		دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي
١ ٠٩٧ ٢١١	٦٦٤ ٨٦٧		ذمم دائنة
٤ ٥١٣ ٨٦٣	٣ ٠٦٩ ١٨٤		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٥ ٢٦٢ ٢٧٨)	(٢٥٧ ٧٩٦)	٣	شراء ممتلكات ومعدات
٤٥٩	٤٢٥		بيع ممتلكات ومعدات
...	(٣ ٧٢١)		موجودات غير ملموسة
(١ ٢٨٥ ٩٠٣)	(٣٩١ ٥٨٨)	٥	مشاركات تحت التنفيذ
(١١ ٢٤٧)	...	٧	استثمارات عقارية
(١ ١٧٤ ٦٢٠)	(١٠٤ ٦٤٦)		ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٣٧٥ ٤١٣	٣٧٦ ٥٧٧		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢	...		أرباح ودائع مقبوضة
(٧ ٣٥٩ ١٧٤)	(٣٨٠ ٧٤٩)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
...	(٣٩ ٧٢٧)		حق استخدام اصل
١ ٠٠٢ ٨٦٦	(٨٠٤ ٣٣٠)		تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
(١ ١٩١ ٢٥٤)	(١ ٦٩٦ ٦٦٣)		قرض
٧٤ ١٧١	٦٣٢ ١٠٦		بنوك دائنة
١ ١٢٠ ٠٧٥	(٩٥ ٠٢١)		التزامات عقد استئجار تمويلي
١ ٠٧٨ ٥٢٠	(٢ ٢٧٢ ١٨٦)		ذمم جهات ذات علاقة
١ ١٦٥ ٧٢٣	٥٨١ ٢٧٢		حقوق غير المسيطرين
(٥ ١٧٠)	٢ ٠٤٠ ٥٤٥		شيكات آجلة
...	٤٠ ٢٢٢		التزام التأجير
(٥١٦ ٩٥٣)	(١ ٠٧٠ ٢٦١)		تكاليف تمويل مدفوعة
٢ ٧٢٨ ٩٧٨	(٢ ٦٨٤ ٠٤٣)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
(١١٦ ٣٣٣)	٤ ٣٩٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٥٠ ١٥٧	٣٣ ٨٢٤	١٦	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٣٣ ٨٢٤	٣٨ ٢١٦	١٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(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 ١٢ نيسان ٢٠٢٠ 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 ٢٠١٨ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما ورد في إيضاح (٣٩).

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، والتي تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك		النشاط الرئيسي	رأس المال		
٢٠١٨	٢٠١٩		٢٠١٨	٢٠١٩	
%٧٦	%٧٦	سياحية	٤ ٩٠٧ ١٧٩	٧ ٣٢٩ ١٤٦	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية*
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	مقاولات	١٥٠.٠٠٠	٣٢٥.٠٠٠	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠	شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري

*تم زيادة حصة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري في الاستثمار في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة ١٥١ ٥٣٢ ٥ حصة خلال عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ 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 ١٠٥٤ ٠٩٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٢١٨ ٤٣٦ دينار).

مشيرين الى انه تمت المصادقة على القوائم المالية لعام ٢٠١٨ بموجب قرار الهيئة العامة العادي المنعقدة بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٩ وقد تضمن محضر الهيئة طرح الموضوع تفصيلاً من حيث الاستثمار وتحصيل الفوائد.

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 المستثمرة 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 التدني 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
٢٠ - ٢٥	أجهزة كمبيوتر و برامج
٩	ديكورات و مزروعات
١٠	عدد و أدوات
٢٠	أدوات ولوازم مطبخ
١٠ - ١٥	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 التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 والموقع 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 سالبة ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الموحدة. تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

إستثمارات عقارية

الإستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات ايجارية 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 الإستثمارات 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 بالإستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالإستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الإستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الإستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الإستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الإستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة 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 الإستثمارات 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 والإستثمارات 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 والموافقة 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 رسالتها 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 المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

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

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

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

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير معدل ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

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 يتركون 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 مطروحة 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 الكلفة يضاف إليها نسبة مئوية من هذه الكلفة 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 والمحتمل 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 اليقين 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 والاطفاءات 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 المقطع 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 البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٣) ممتلكات ومعدات

القيمة التقديرية	مجموع الإستهلاك		مستفيد	إستهلاك السنة	مجموع الإستهلاك	الكلفة	استيعادات خلال السنة	إضافات خلال السنة	الكلفة
	٢٠١٩	٢٠١٨							
١٠.٧٢.٣٤٩	١٠.٧٢.٣٤٩	...	...	...	...	١٠.٧٢.٣٤٩	...	...	١٠.٧٢.٣٤٩
٣٠.١٤٤	٢٨.٢٥٤	٦٢.٠١٩	(٧٤٧)	٨.٦٧٨	٥٤.٠٨٨	٩٠.٢٧٣	(٢.١٧٥)	٨.٢١٦	٨٤.٢٣٢
٣٩٦.٣٢	٣٦٢.٢١٦	٢٣١.٨٤٣	...	٦١.٨٠٥	١٧٠.٣٨	٥٩٤.٥٥٩	...	٢٧.٩٨٩	٥٦٦.٥٧٠
١.٨.٧٥٣	١٣١.٣٩٦	٦١.٨٩٣	...	٢٠.٨٥٧	٤١.٣٦	١٩٣.٢٨٩	...	٤٣.٥٠٠	١٤٩.٧٨٩
٢٥.٢٢٤	٢٣.٦٧٥	٩.٢٨٧	...	١.٥٤٩	٧.٧٣٨	٣٢.٩٦٢	...	...	٣٢.٩٦٢
٧.٧٨.٦٩٧	٧.١٨.٣٩٣	٢.١٠.١٦	...	١٤٣.٤٤٦	٥٧.٥٧٠	٧.٢١٩.٤٠٩	...	٨٣.١٤٢	٧.١٣٦.٢٦٧
٦٧٥.٣٢١	٦٦٢.١٢٤	٤٦.٩٥٠	...	١٤.٦٢٤	٣٢.٧٨٦	٧.٩.٧٤	...	٩٦٧	٧.٨.١٠٧
٨٩.٧٠٠	٨٦.٣٩٧	٩.٥٦٠	...	٥٢.٥	٤.٣٥٥	٩٥.٩٥٧	...	١.٩٠٢	٩٤.٠٥٥
١٦٨.٤١٥	١٣٧.٨٧٩	٧٤.٥٧٠	...	٤١.٩٩٩	٣٢.٥٧١	٢١٢.٤٤٩	...	١١.٤٦٣	٢٠٠.٩٨٦
١.١٨٠.٧٠٠	١.١٣١.٩٧٨	١.٠٠.٧٠٤	...	٤٩.٣٦٣	٥١.٣٤١	١.٢٢٢.٦٨٢	...	٦٤١	١.٢٢٢.٠٤١
١.٥٦٩.٣٠٩	١.٣٩٨.٠١٦	٣٧٧.٦٠٠	...	٢٥١.٢٦٩	٧٦.٣٣١	١.٧٢٥.٦١٦	...	٧٩.٩٧٦	١.٦٤٥.٦٤٠
٢١.٣٩٤.٦٤٤	٢١.٥٢.٦٧٧	١.١٢٥.٤٤٢	(٧٤٧)	٥٩٨.٣٣٥	٥٢٧.٨٥٤	٢٢.١٧٨.١١٩	(٢.١٧٥)	٢٥٧.٧٩٦	٢١.٩٢٢.٤٩٨

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٤) موجودات غير ملموسة

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٧٨ ٧٧٩	٨٢ ٥٠٠

علامات تجارية

(٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٣ ٨٥٨ ٠٠٠	٣ ٨٥٨ ٠٠٠
١٢ ٥٤٧ ٦٥٢	١٢ ٩٣٩ ٢٤٠
١٦ ٤٠٥ ٦٥٢	١٦ ٧٩٧ ٢٤٠

أراضي
تكاليف إنشاءات

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٣١ ٤١٧ ٨٥١	١٦ ٤٠٥ ٦٥٢
١ ٢٨٥ ٩٠٣	٣٩١ ٥٨٨
٤ ٣٧٠	٠٠٠
(١٦ ٣٠٢ ٤٧٢)	٠٠٠
١٦ ٤٠٥ ٦٥٢	١٦ ٧٩٧ ٢٤٠

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول من الممتلكات والمعدات
المحول إلى الممتلكات والمعدات
الرصيد في نهاية السنة

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

إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة).

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء المشاريع ١ ٧٠٠ ٠٠٠ دينار ويتوقع الانتهاء من المشاريع خلال سنة ٢٠٢٠.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢٤ ١٩٧ ٦٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.
(٢٠١٨: ٢١ ١٧٧ ٠٧٥ دينار).

(٦) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة الملكية		طبيعة النشاط
		٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار			
٩ ٢٣١ ١٠٤	٩ ٢١٨ ١٠١	%٤٩	%٤٩	عقارية
٦ ١٧٢ ١٣٨	٦ ١٥٩ ٥٠٨	%٤٩	%٤٩	عقارية
١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	١٥ ٣٧٧ ٦٠٩			

شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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
٩ ٢١٨ ١٠١	(١٣ ٠٠٣)	٩ ٢٣١ ١٠٤
٦ ١٥٩ ٥٠٨	(١٢ ٦٣٠)	٦ ١٧٢ ١٣٨
<u>١٥ ٣٧٧ ٦٠٩</u>	<u>(٢٥ ٦٣٣)</u>	<u>١٥ ٤٠٣ ٢٤٢</u>
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>

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة دينار	شركة لؤلؤة الديرة دينار
٥٦٢ ٤١٤	٣ ٩٥٨ ٠٦٦
١٣ ١٧٤ ٤٣٦	١٤ ٨٩٨ ٥٣٨
(١٠٩ ٦٠٠)	(٤٣ ٤٧٧)
<u>١٣ ٦٢٧ ٢٥٠</u>	<u>١٨ ٨١٣ ١٢٧</u>
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>

٢٠١٩

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

٢٠١٨

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

نتائج أعمال الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة دينار	شركة لؤلؤة الديرة دينار
(٢٧ ١٣٧)	(٢٦ ٥٣٦)
١ ٣٦١	٠٠٠
(٢٥ ٧٧٦)	(٢٦ ٥٣٦)
<u>(١٢ ٦٣٠)</u>	<u>(١٣ ٠٠٣)</u>
٠٠٠	٩٠٠ ٠٠٠
٠٠٠	(٩١٦ ٢٧٨)
(٤٧ ٧٨٢)	(٧٧ ٤٦٢)
٢ ٧٠٢	٠٠٠
<u>(٤٥ ٠٨٠)</u>	<u>(٩٣ ٧٤٠)</u>
(٢٢ ٠٨٩)	(٤٥ ٩٣٣)
٠٠٠	١٢٧ ٩٤٩
<u>(٢٢ ٠٨٩)</u>	<u>٨٢ ٠١٦</u>

٢٠١٩

مصاريف إدارية
إيرادات أخرى
خسارة السنة
حصة المجموعة من نتائج الأعمال

٢٠١٨

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

(٧) إستثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٩ ٧٩٤ ٨٧٠	٩ ٧٩٤ ٨٧٠
١١ ٢٤٧	١١ ٢٤٧
٩ ٨٠٦ ١١٧	٩ ٨٠٦ ١١٧

أراضي
تحسينات على الأراضي

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٤٠٠ ٨٣٨ ١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.
(٢٠١٨: ١١ ١١٠ ٠٠٠ دينار)

(٨) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٤ ٦٨٥ ٠٠٠	٤ ٦٨٥ ٠٠٠
٩١١ ٢٦٠	١ ٠١٥ ٩٠٦
٣٨٧ ٧٢٨	٣٨٧ ٧٢٨
٥ ٩٨٣ ٩٨٨	٦ ٠٨٨ ٦٣٤

كلفة الأراضي
تكاليف تمويل مرسلة
مصاري ف مرسلة

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

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٤ ٨٠٩ ٣٦٨	٥ ٩٨٣ ٩٨٨
١ ١٤٦ ٠٢٠	٠٠٠
٢٨ ٦٠٠	١٠٤ ٦٤٦
٥ ٩٨٣ ٩٨٨	٦ ٠٨٨ ٦٣٤

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

قامت شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي لقطع أراضي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ٢٠١١ بقيمة ٣ ٦٠٠ ٠٠٠ دينار. تم دفع مبلغ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار بتاريخ توقيع العقد من شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.

قامت شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٥٤٠ ٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٥.

قامت شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٥ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٥٤٧ ٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٠ ٥٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٦، بتاريخ ١٩ تموز ٢٠١٦ تم جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٧ ٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٧، خلال سنة ٢٠١٧ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧٨ ٢٠٠ دينار بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ٢٠١٩، وبتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠١٩ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقي بعد تسديد مبلغ ٨ ٠٠٠ دينار على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧٩ ٨٥٠ دينار بتاريخ ١٣ كانون الثاني ٢٠٢٠.

قامت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض ابو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار، علماً أن رصيد الالتزامات المترتبة على الممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي لأرض الديرة بلغت ١ ٠١٦ ٩٨٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (إيضاح رقم ٢٠).

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة ١٧٥ ٢٩٣ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠١٨: ٧ ٧٤٠ ٣٠٠ دينار).

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

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
١ ٣٢٩ ٢٢٠	٨٢٣ ١٠١
٦٣ ٠٦٣	٦٣ ٠٦٣
١ ٣٩٢ ٢٨٣	٨٨٦ ١٦٤

أسهم متوفر لها أسعار سوقية
أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *

*يمثل هذا البند أسهم شركات ليس لها أسعار سوقية، ترى إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية لا تختلف جوهرياً عن الكلفة.

(١٠) أوراق قبض

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٥ ٨٦٥	٦ ٢٧١
١٠٠ ٤٨٦	٨٧ ٣٥٩
١٠٩ ٣٥٦	١٠٠ ٢٨١
١١٢ ٨٤٣	١٠١ ٠٩٧
١٠٥ ٦٧٥	٩٩ ٧٥٠
٤٢٩ ٥٧٧	٣٩٦ ٢٢٩
٣٨١ ٠٤٥	٣٣٧ ٦٤٩
٣٠٩ ٣٤٧	١٦٧ ٢٠٧
١٣٨ ٠٠٦	٧٤ ٢١١
٥٣ ٨٩٥	١٨ ٧٨٦
٤ ١٤٠	٠٠٠
١ ٧٥١ ٢٣٥	١ ٣٨٨ ٨٤٠

مستحقة ومتأخرة السداد
١ - ٣ أشهر
٤ - ٦ أشهر
٧ - ٩ أشهر
١٠ - ١٢ شهر
تستحق خلال سنتين
تستحق خلال ٣ سنوات
تستحق خلال ٤ سنوات
تستحق خلال ٥ سنوات
تستحق خلال ٦ سنوات
تستحق خلال ٧ سنوات

(١١) شيكات برسم التحصيل

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٣١ ٥٣١	٤١ ١٦٢
٢٤ ٥٠٥	٣١ ٤٤٥
٢٠ ٥٤٧	٢٢ ٢٢٦
١٥ ٠٩٢	٢١ ٠١٦
٤١ ٠٦٤	٣١ ٠٦٤
١٤ ٠٦٤	١٥ ٢٤٠
٣ ٢٤٠	٥ ٠٠٠
١٥٠ ٠٤٣	١٦٧ ١٥٣

١ - ٣ أشهر
٤ - ٦ أشهر
٧ - ٩ أشهر
١٠ - ١٢ شهر
تستحق خلال سنتين
تستحق خلال ٣ سنوات
تستحق خلال ٤ سنوات

(١٢) عقارات معدة للبيع

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٥٧٨ ٢٢٥	٠٠٠

شقق سكنية*

*هناك شقتين من شقق شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري تم بيعها خلال سنة ٢٠١٨ بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠ ٠٠٠ دينار، قامت الإدارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهريّة 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:

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٢ ٦٨٩ ٥٥٤	٥٧٨ ٢٢٥
١٠١ ٥٦٧	٠٠٠
(٢٣ ٠٠٠)	٠٠٠
(٢ ١٨٩ ٨٩٦)	(٥٧٨ ٢٢٥)
٥٧٨ ٢٢٥	٠٠٠

الرصيد في بداية السنة
إضافات
مخصص تدني عقارات معدة للبيع
المحوّل إلى كلفة مبيعات
الرصيد في نهاية السنة

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٣ أراضي معدة للبيع

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٧ ٥٤٠ ٦٣١	١٦ ٣٦٥ ٦٣٣	أراضي*
(٢٥ ٣١٢)	٠٠٠	مخصص تدني
٠٠٠	٢٥ ٣١٢	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
١٧ ٥١٥ ٣١٩	١٦ ٣٩٠ ٩٤٥	

*هناك قطعتي أراض مملوكة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري تم بيعها خلال عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقّعة لدى وزارة العدل بقيمة ٠٠٠ ٥٥٥ دينار، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٩ ٠٢٢ ٠٧٩	١٧ ٥١٥ ٣١٩	الرصيد في بداية السنة
٥٢ ٦٦٥	٤٢ ٨٤٢	تحسينات
(١ ٥٣٤ ١١٣)	(١ ١٩٢ ٥٢٨)	المحول إلى كلفة بيع أراضي
٠٠٠	٢٥ ٣١٢	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(٢٥ ٣١٢)	٠٠٠	مخصص تدني
١٧ ٥١٥ ٣١٩	١٦ ٣٩٠ ٩٤٥	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٢٤ ٢٩٧ ٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠١٨: ٤٥٩ ٩٠١ دينار).

١٤ أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢١٧ ٩٢٦	١٣٢ ٩٤٨	دفعات مقدّمة موردين
١٣٧ ٢٢١	١٥٣ ٦٤١	تأمينات مستردة
٤٤ ٥٦٩	٤٤ ٥٦٩	شقق متاجرة
٤١ ٨١٧	٢٨٢ ٦٨٢	محتجزات
٢٨ ٢٦٤	٨٧ ٣٠٢	مصاريف مدفوعة مقدّماً
٢٣ ٦٠٩	١٤ ٥١٥	أمانات ضريبة دخل
١١ ٥٥٠	١٠٧ ٨١٣	تأمينات نقدية
٧ ٦٦١	١٠ ٤٧١	ذمم موظفين
٧ ٥٧٤	٧ ٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
٠٠٠	١٦٩ ٤٥٧	أخرى
٥٣٠ ١٩١	١ ٠١٠ ٩٧٢	
(٤٤ ٥٦٩)	(٤٤ ٥٦٩)	مخصص تدني
٤٨٥ ٦٢٢	٩٦٦ ٤٠٣	

١٥ ذمم مدينة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٣٨ ٨١٧	١٩٠ ٠٠١	ذمم أعضاء نادي ديونز
١٢٢ ٩٧٧	٦٠ ٣٦٤	ذمم أعراس ومناسبات - نادي ديونز
٥ ٥٣٨	١٧ ٨٦٤	ذمم مدينة أخرى
٣٧٦ ٣٥٢	٠٠٠	القوات المسلحة الاردنية - الجيش العربي
٦٤٣ ٦٨٤	٢٦٨ ٢٢٩	

(١٦) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢٦ ٥٤٧	٣١ ٣٦٣	حسابات جارية
٥ ٣٢٤	٤ ٦٣٠	نقد في الصندوق
١ ٩٥٣	٢ ٢٢٣	بطاقات ائتمانية
٣٣ ٨٢٤	٣٨ ٢١٦	

(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 يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

(١٨) قرض

٢٠١٨		٢٠١٩		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١٢ ٧٠٢ ٨٧٠	٢ ٤٠٥ ٨٧٦	١٠ ٧٢٢ ٢٣٤	٢ ٦٨٩ ٨٤٩	بنك المال الأردني

حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات 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 للإستثمار 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 بالمرايحة

٢٠١٨		٢٠١٩		البنك الإسلامي الأردني بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٩٣١ ٤١٣	٤٩٨ ٤٢١	٤٩٢ ٩٢٢	٥٥٥ ٤٩١	
١ ٣٢١ ١٥٧	٦٢٢ ٢٢١	١ ٠٢٦ ٢١٩	٥٠٤ ٢٥٠	
٢ ٢٥٢ ٥٧٠	١ ١٣٠ ٦٤٢	١ ٥١٩ ١٤١	١ ٠٥٩ ٧٤١	

حصلت شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمرايحة من البنك الإسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار ونسبة مرايحة 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 للإستثمارات 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 للإستثمار والتطوير العقاري.

٢٠) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠١٨		٢٠١٩		الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
...	٧٩ ٢٠٠	...	٧٩ ٥٦٦	
٩٩٨ ٨٨٠	١١٣ ٤٩٥	٧٤٤ ٢٣٣	٢٧٢ ٧٥٥	
٩٩٨ ٨٨٠	١٩٢ ٦٩٥	٧٤٤ ٢٣٣	٣٥٢ ٣٢١	

تمثل رصيد الالتزامات المستحقة على المجموعة من التزامات استئجار تمويلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. قامت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض أبو ركية رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي 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 والمساهمة الوطنية

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩.

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

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية سنة ٢٠١٦.

شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 ٢٠١٧.

شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

شركة الزينق للإستثمار والتطوير العقاري، شركة السامق للإستثمار والتطوير العقاري، شركة الساقبي للإستثمار والتطوير العقاري، شركة القوس للإلكترونيات والإستثمار العقاري، شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب الخسائر الضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب الخسائر الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 ٢٠١٧.

(٢٢) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢١٠ ٧٣٥	٥٩١ ٠٧٠	مصاريف مستحقة
٣٨٧ ٤٧٦	٣٨٠ ٥٢٥	إيرادات مؤجلة
٠٠٠	١٣٠ ٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٩١ ٩٧٩	٩١ ٥١٠	أمانات مساهمين
٩٤ ٦٣٩	٢٩ ٧٦٦	محتجزات مقاولين
٣٦ ٧٣٥	٥٠ ٧٣٩	أمانات الضمان الاجتماعي
١٤ ٠٥٦	٢٤ ٣٩٣	مخصص قضايا
٨ ٨٥٦	٣٤ ٠٣٨	أمانات ضريبة الدخل
٠٠٠	٦ ٧٥٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤ ٤٢٨	٥ ١٠٠	أمانات ضريبة مبيعات
٨٤٨ ٩٠٤	١ ٣٤٣ ٨٩١	

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٣) ذمم دائنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١.٦٦.٥٠٨	٨٢٤.٧٥٤	ذمم موردين و مقاولين نادي ديونز
٣٣٣.٥٣١	٢٧٠.١٠٥	ذمم موردين و مقاولين مشروع البرج
٢٠١.٨٦٦	٣٩٨.٠٧٢	ذمم موردين و مقاولين شركة الديرة
...	٧٨٠.٨٩٠	ذمم ومستحقات عن قضايا
١٢.٧٨٧	٦٢.٧٣٨	ذمم موردين و مقاولين أخرى
<u>١.٦١٤.٦٩٢</u>	<u>٢.٣٣٦.٥٥٩</u>	

٢٤) دفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥.٠١٧	١.٠٧٧.٤٤٦	دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي
٣.٣٣٦	...	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
<u>٨.٣٥٣</u>	<u>١.٠٧٧.٤٤٦</u>	

٢٥) بنوك دائنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
...	٧٨٢.٦٩٩	بنك المال الأردني
١٥٤.٠٩٣	٣.٥٠٠	بنك صفوة الإسلامي
<u>١٥٤.٠٩٣</u>	<u>٧٨٦.١٩٩</u>	

حصلت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري خلال السنة على تسهيلات من بنك المال الأردني بسقف ٧٠٠.٠٠٠ دينار وبمعدل فائدة ٩.٥٪ سنوياً وبمعدل عمولة ١٪ سنوياً. كما حصلت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية خلال السنة على تسهيلات من بنك المال الأردني تتمثل في كفالات بنكية بسقف ١.٥٠٠.٠٠٠ دينار وبمعدل عمولة ١٪ سنوياً.

٢٦) شيكات آجلة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
...	٢.٤٠.٥٤٥	شيكات موجلة تستحق خلال سنة

يتضمن هذا البند مجموعة من الشيكات لصالح شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة حليفة) بلغ مجموعها ١.٨٨٦.٥٠٠ دينار والتي تم اصدارها لسداد الذمة الدائنة للشركة الحليفة.

٢٧) إيرادات وكلف تشغيلية

مجمّل الربح	كلفة الإيرادات	إيرادات	
دينار	دينار	دينار	
٣٣٥.٤٥٣	(١.٢١٨.٩٩٠)	١.٥٥٤.٤٤٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(١١٠.١٤٠)	(٦٣٠.٥١٦)	٥٢٠.٣٧٦	مبيعات أراضي
١.٢١٥.٣٢٨	(١.١٩٣.٣٢٢)	٢.٤٠٨.٦٥٠	مبيعات شقق
(٤٠٢.٩٦٤)	(٢.٦٣١.٦٢٨)	٢.٢٢٨.٦٦٤	مشاريع تطوير عقاري
<u>١.٠٣٧.٦٧٧</u>	<u>(٥.٩٧٤.٤٥٦)</u>	<u>٦.٧١٢.١٣٣</u>	أعمال شركة عمان المتطورة (نادي ديونز السياحي)
٢٨٦.٣٤١	(٨٤٠.٣٣٩)	١.٢٢٦.٦٨٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٣٠١.٤٨٧	(٢.٢٢٧.٠٨٣)	٢.٥٢٨.٥٧٠	مبيعات أراضي
٢٨٦.٣٦٩	(١٣١.٨٠٠)	٤١٨.١٦٩	مبيعات شقق
٣١.٦٢٩	(١.٢٨٢.١٤٢)	١.٤١٣.٧٧١	مشاريع تطوير عقاري
<u>١.٠٠٥.٨٢٦</u>	<u>(٤.٥٨١.٣٦٤)</u>	<u>٥.٥٨٧.١٩٠</u>	أعمال شركة عمان المتطورة (نادي ديونز السياحي)

٢٨) مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٦٠٧ ٦١٤	٨٣٠ ٠٧٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١٢٧ ٨٨٧	١٤٢ ٥٣٧	رسوم ورخص
٥٨ ١٠٤	٥٤ ٥٦٩	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٤ ١٩٣	٤٩ ٦٤٠	أتعاب مهنية
٩ ٤٢٨	١٥ ٤٦٣	دعاية وإعلان
٣٠ ٩١٢	٣٠ ٠١٤	إيجار
٢٨ ٢٨٤	٣٤ ٥٨٠	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٢٦ ٦٦٤	٢٦ ٩٩٣	استهلاك
٢٥ ٦٦٢	٦ ٥٩٥	ضيافة ونظافة
١٥ ٨٨٣	١٣ ٩٣٨	قرطاسية ومطبوعات
١ ١٠٩	٧ ٩٠٧	عمولات بنكية
١٣ ٦٥٥	٧ ٧٢٧	كهرباء ومياه
١٢ ٨٨١	٢١ ٩٥٦	سفر وتنقلات
١٠ ٨٢٠	٢٠ ٣٨٨	بريد وهاتف
١٠ ٦٦٩	١٦ ٧٧٦	أخرى
٨ ٧٠٠	١٠ ٢٢٠	تبرعات
٦ ٩١٩	١ ٦١٧	صيانة
١١٩٧	١٧ ٦٦٣	مصاريف سيارات
٣ ٣٩٠	٨ ٥٩٠	عمولات
٦ ٩٤٨	٥ ٢٣٤	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢ ٦٢٩	٤ ٨١٨	تقدير أراضي
١ ٦٥٠	٠٠٠	تأمين
١ ٠٤٥ ٢٠٨	١ ٣٢٧ ٢٩٧	

٢٩) مصاريف بيعية وتسويق

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٨ ٦٩٥	٥٠ ٧٥٤	رواتب وأجور
٦ ٣٩٥	٥ ٩٦٠	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٢٤ ٣٥٩	٢٥ ٨٥٣	دعاية وإعلان
٠٠٠	٧٤ ٢٥٠	أنشطة ترويجية
٩ ٠١٤	٢٠ ٥٦٣	أخرى
٩٨ ٤٥٣	١٧٧ ٣٨٠	

٣٠) إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٢ ٧١٥	٦٥٥ ٩٢١	أخرى
٠٠٠	(١ ٠٠٢)	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
٢	٠٠٠	أرباح ودائع
٥٢ ٧١٧	٦٥٤ ٩١٨	

٣١ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
(٥٠٧ ٦٥١)	(١ ٥٨٥ ٣٢٠)
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٠,٠١٣)	(٠,٠٤٠)

خسارة السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

٣٢ 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 كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٨ ٥٠٠	٣٣ ٥٨٦
١٥٠ ٠٤٣	١٦٧ ١٥٣
١ ٧٥١ ٢٣٥	١ ٢٨٨ ٨٤٠
٦٤٣ ٦٨٤	٢٦٨ ٢٢٩
٠٠٠	٣٠ ٣٢٧
٤٤٧ ٣٥٨	٨٧٩ ١٠١
٣ ٠٢٠ ٨٢٠	٢ ٧٦٧ ٢٣٦

أرصدة لدى البنوك
شيكات برسم التحصيل
أوراق قبض
ذمم مدينة
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
أرصدة مدينة أخرى

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:

٣١ كانون الأول ٢٠١٩	أقل من سنة دينيسار	أكثر من سنة دينيسار	المجموع دينيسار
بنوك دائنة	٧٨٦ ١٩٩	...	٧٨٦ ١٩٩
شيكات آجلة	٢ ٠٤٠ ٥٤٥	...	٢ ٠٤٠ ٥٤٥
ذمم دائنة	٢ ٣٣٦ ٥٥٩	...	٢ ٣٣٦ ٥٥٩
دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي	١ ٠٧ ٧٤٦	...	١ ٠٧ ٧٤٦
أرصدة دائنة أخرى	٩٦٢ ٣٦٦	...	٩٦٢ ٣٦٦
مخصص ضريبة الدخل	٣ ٦٣٨	...	٣ ٦٣٨
التزام التأجير	...	٤٠ ٢٢٢	٤٠ ٢٢٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٥٦١ ٩٠٣	٥ ٧٣٧ ٣٤٤	٦ ٢٩٩ ٢٤٧
التزامات عقد استئجار تمويلي	٣٥٢ ٣٢١	٧٤٤ ٢٣٣	١ ٠٩٦ ٥٥٤
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	١ ٠٥٩ ٧٤١	١ ٥١٩ ١٤١	٢ ٥٧٨ ٨٨٢
قرض	٢ ٦٨٩ ٨٤٩	١٠ ٧٢٢ ٢٣٤	١٣ ٤١٢ ٠٨٣
	١٠ ٩٠١ ٨٦٧	١٨ ٧٦٣ ١٧٤	٢٩ ٦٦٥ ٠٤١
٣١ كانون الأول ٢٠١٨			
بنك دائن	١٥٤ ٠٩٣	...	١٥٤ ٠٩٣
ذمم دائنة	١ ٦١٤ ٦٩٢	...	١ ٦١٤ ٦٩٢
دفعات مقدمة على حساب بيع شقق	٨ ٣٥٣	...	٨ ٣٥٣
أرصدة دائنة أخرى	٤٦١ ٤٢٨	...	٤٦١ ٤٢٨
مخصص ضريبة الدخل	٣ ٦٣٨	...	٣ ٦٣٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢ ٤٦٩ ٤٩٠	٦ ١٢٨ ٦١٦	٨ ٥٩٨ ١٠٦
التزامات عقد استئجار تمويلي	١٩٢ ٦٩٥	٩٩٨ ٨٨٠	١ ١٩١ ٥٧٥
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	١ ١٣٠ ٦٤٢	٢ ٢٥٢ ٥٧٠	٣ ٣٨٣ ٢١٢
قرض	٢ ٤٠٥ ٨٧٦	١٢ ٧٠٢ ٨٧٠	١٥ ١٠٨ ٧٤٦
	٨ ٤٤٠ ٩٠٧	٢٢ ٠٨٢ ٩٣٦	٣٠ ٥٢٣ ٨٤٣

(٣٣) 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 ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة وذمم دائنة ودفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأراضي وأرصدة دائنة أخرى ومخصص ضريبة الدخل ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة والتزامات عقد استئجار تمويلي وتسهيلات ائتمانية بالمرابحة وقرض والتزام التأجير.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

٣٤) 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.

عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار	
١ ٤٤٠ ٦٤١	٠٠٠	(٤٠٢ ٩٦٤)	١ ٠٣٧ ٦٧٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(٦٩٨ ٩٢٠)	(١٣٦ ١٠٠)	(٤٩٢ ٢٧٧)	(١ ٢٢٧ ٢٩٧)	صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية
٠٠٠	٠٠٠	(١٧٧ ٢٨٠)	(١٧٧ ٢٨٠)	مصاريف إدارية
(١ ٠٧٠ ٢٦١)	٠٠٠	٠٠٠	(١ ٠٧٠ ٢٦١)	مصاريف بيعية وتسويق
(٢٥ ٦٣٣)	٠٠٠	٠٠٠	(٢٥ ٦٣٣)	تكاليف تمويل
٢٥ ٣١٢	٠٠٠	٠٠٠	٢٥ ٣١٢	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٨٠١ ٧٢١)	٠٠٠	٠٠٠	(٨٠١ ٧٢١)	رد مخصص تدني انتفت الحاجة إليه
(١٣٠ ٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	(١٣٠ ٠٠٠)	مصاريف و رسوم قضائية تحكيم
٠٠٠	(٧ ٩٤٦)	٠٠٠	(٧ ٩٤٦)	مخصص التزامات محتملة
٠٠٠	(١ ٥٤٩)	٠٠٠	(١ ٥٤٩)	استهلاك حق استخدام الأصل
٥٩٤ ٣٤١	٣٣٩	٦٠ ٢٣٨	٦٥٤ ٩١٨	فوائد التزامات تأجير
(٦٦٦ ٢٤١)	(١٤٥ ٢٥٦)	(١ ٠١٢ ٣٨٣)	(١ ٨٢٣ ٨٨٠)	إيرادات أخرى
٥٨ ٧٧٥ ١٢٩	٦٥٢ ٢٢٠	٣٠ ١٨٨ ٩٧٠	٨٩ ٦١٧ ٣١٩	خسارة القطاع قبل الضريبة
١٥ ٣٧٧ ٦٠٩	٠٠٠	٠٠٠	١٥ ٣٧٧ ٦٠٩	إجمالي موجودات القطاع
٦ ٢٠٧ ٦٨٤	٤٥٤ ٣٦٧	٢٢ ٣٨٢ ٥١٥	٣٠ ٠٤٥ ٥٦٦	استثمار في شركات حليفة
٥٠٢ ١١١	١٣ ٩٢٤	٢٤١ ٧١٦	٧٥٧ ٧٥١	إجمالي مطلوبات القطاع
				مصاريف رأسمالية
عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار	
٩٧٤ ١٩٧	٠٠٠	٣١ ٦٢٩	١ ٠٠٥ ٨٢٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٦٣٣ ٢٠٢)	(٣٥ ٦٩٠)	(٣٧٦ ٣١٥)	(١ ٠٤٥ ٢٠٨)	صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية
٠٠٠	٠٠٠	(٩٨ ٤٥٢)	(٩٨ ٤٥٢)	مصاريف إدارية
(٥١٦ ٩٥٢)	٠٠٠	٠٠٠	(٥١٦ ٩٥٢)	مصاريف بيعية وتسويق
٥٩ ٩٢٧	٠٠٠	٠٠٠	٥٩ ٩٢٧	تكاليف تمويل
٠٠٠	(١٤ ٠٥٦)	٠٠٠	(١٤ ٠٥٦)	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
٣ ٦٨٢	٩ ٤٨٢	٣٩ ٥٥٢	٥٢ ٧١٧	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
(١٦٠ ٦٦٢)	(٤٠ ٢٦٣)	(٤٠٣ ٥٨٧)	(٦٠٤ ٥١٢)	إيرادات أخرى
٦١ ٣٥٩ ٢٩٤	٢٢١ ٢٨٥	٣٠ ٢٧٤ ٦٤٣	٩١ ٨٥٥ ٢٢٢	خسارة القطاع قبل الضريبة
١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	٠٠٠	٠٠٠	١٥ ٤٠٣ ٢٤٢	إجمالي موجودات القطاع
٥ ٩٨٠ ٣٧١	٥٢ ١٧٦	٢٤ ٨٧٨ ٧٧٢	٣٠ ٩١١ ٣١٩	استثمار في شركات حليفة
٢ ٤٥٩ ٨٤٧	٠٠٠	٥ ٢٧٥ ٢٠١	٧ ٧٣٥ ٠٤٨	إجمالي مطلوبات القطاع
				مصاريف رأسمالية

٣٥) 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
١٣٢٩٢٢٠	٦٣٠٦٣	٠٠٠	١٣٩٢٢٨٣
٨٢٣١٠١	٦٣٠٦٣	٠٠٠	٨٨٦١٦٤

٣١ كانون الأول ٢٠١٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣٦) 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 من جهات ذات علاقة

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	طبيعية العلاقة
...	٢٥٣٢٧	شركة حليفة
...	٥٠٠٠	مساهم رئيسي
...	٣٠٣٢٧	

شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	طبيعية العلاقة
٦١٢٨٦١٦	٥٧٣٧٣٤٤	شركة شقيقة

شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة

لا يترتب أي كلفة تمويلية على هذه الدفعات حتى نهاية سنة ٢٠٢٠، ولا يوجد لهذا الرصيد تاريخ سداد محدد.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	طبيعية العلاقة
٥٨٦٧٤١	٥٦١٩٠٣	شركة حليفة
١٨٨٢٧٤٩	٠٠٠	شركة حليفة
٢٤٦٩٤٩٠	٥٦١٩٠٣	

شركة روابي الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
شركة لؤلؤة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار
١٨٢٩٣٢	١٨٣٢٧١

رواتب ومنافع أخرى

(٣٧) التزامات محتملة

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
١٠.٥٠٠	٥٠٠
٤٥٠.٠٠٠	٠٠٠
٤٦٠.٥٠٠	٥٠٠

كفالات
اعتمادات مستندية

(٣٨) 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 الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة (الأرباح المدورة) وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٧٥٣ ٥٧١ ٥٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ٩٠٣ ٩٤٣ ٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "اندماج الاعمال"

توضيح هذه التعديلات تعريف الاعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة الى إرشادات جديدة بشأن القياس وإلغاء الاعتراف والعرض والاقتصاح. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، الى جانب الاطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالاطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢، ٣، ٦، ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١، ٨، ٣٤، ٣٧، ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢، ١٩) وتفسير (٢٠، ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم (٣٢) من اجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من اطار العمل او للإشارة الى ما تشير اليه من نسخة مختلفة من الاطار المفاهيمي.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معايير التقارير المالية الدولي رقم (٩) ان الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠٢٢) وبوفر منهج قياس وعرض أكثر اتساقاً لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات الى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة، القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين". يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمارات في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة (٢٠١١)" (تم تأجيل تاريخ السريان الى اجل غير مسمى. وما يزال التطبيق مسموحاً به) تتعلق هذه التعديلات بمعاملة بيع او مساهمة الموجودات من المستثمر في المنشأة الحليفة او المشروع المشترك. تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الاولى.

أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ في او بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بحسب ما تجيزه الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، بعدم إعادة ادراج ارقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة. لا يوجد اختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الإيجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجوداً اذا كان لدى العميل:

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محددة؛ و
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "الإيجارات" الذي حل محل الارشادات الموجودة بشأن عقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والتفسير الدولي (٤) "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار" والتفسير الدولي (٤) "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار" وتفسير لجنة التفسيرات السابقة (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات السابقة (٢٧) "تقومي جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) في كانون الثاني ٢٠١٦ وهو ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على أن جميع عقود الإيجار والحوقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للشركة ما لم تكن المدة ١٢ شهراً أو أقل أو عقد إيجار لأصول منخفضة القيمة. وبالتالي فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧) "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلي أو التمويلي تم الغائه بالنسبة للمستأجرين لكل عقد إيجار، يعترف المستأجر بالتزام مقابل التزامات الإيجار المتكبدة في المستقبل في المقابل يتم رسلة الحق في استخدام الأصل المؤجر وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مضافاً إليها التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم اطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

اختارت الشركة استخدام المنهج المبسط والمسموح به بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (١٦) لأول مرة على عقود التأجير التشغيلي بشكل إفرادي (لكل عقد إيجار على حدة) تم قياس الحق في استخدام الأصول المؤجرة عموماً بمبلغ التزام التأجير باستخدام سعر الفائدة عند التطبيق لأول مرة.

تم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مساوي للالتزامات الإيجار/ بعد أن تم تعديله بأي مدفوعات تأجير مدفوعة مسبقاً أو مستحقة تتعلق بعقد إيجار معترف به في قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولم ينتج قيد أية تعديلات على الأرباح المدورة كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١٩ بموجب هذه الطريقة لم يكن هناك عقود إيجار متدنية تطلبت إجراء تعديل على موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي.

تتعلق الموجودات حق الاستخدام المعترف بها لمكتب مستأجر كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

إن الحركة على حق استخدام موجودات والتزامات عقود الإيجار خلال السنة كما يلي:

النزاعات التأجير دينسار	الحق في استخدام الأصل دينسار	
٤٧ ٦٧٣	٤٧ ٦٧٣	رصيد بداية المدة
١ ٥٤٩	...	فوائد التزامات تأجير خلال السنة
(٩ ١٠٠)	...	المدفوع خلال السنة
...	(٧ ٩٤٦)	استهلاك حق استخدام الأصل خلال السنة
٤٠ ٢٢٢	٣٩ ٧٢٧	رصيد نهاية المدة

أنشطة التأجير للشركة وآلية المعالجة المحاسبية لها:

تقوم الشركة باستئجار عقارات للاستخدام في انشطته الاعتبائية وفي العادة تكون عقود الإيجار لفترات ثابتة تتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات وقد يتضمن بعضها خيارات تمديد ويتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس افرادي وتحتوي على مجموعة من الأحكام والشروط المختلفة لا تتضمن عقود إيجار أية تعهدات ولا يجوز استخدامها كضمانات لأغراض الاقتراض.

حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٨ تم تصنيف عقود ايجار العقارات أما كعقد ايجار تشغيلي أو عقد ايجار تمويلي ويتم قيد المبالغ المدفوعة مقابل عقود التأجير التشغيلي في قائمة الدخل الموحدة وفقاً لطريقة القسط الثابت خلال فترة عقد التأجير.

ابتداء من الأول من كانون الثاني ٢٠١٩ تم الاعتراف بعقود الإيجار التي ينطبق عليها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كموجودات حق استخدام والالتزامات المتعلقة بها في التاريخ الذي يكون فيه الأصل جاهز للاستخدام من قبل الشركة، يتم توزيع قيمة كل دفعة إيجار ما بين التزامات التأجير وتكاليف التمويل، ويتم قيد تكاليف التمويل في قائمة الدخل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار للتوصل إلى معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة ويتم إطفاء موجودات حق الاستخدام خلال العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقصر وفقاً لطريقة القسط الثابت.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقود الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية، وتشمل التزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمنة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة القبض.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند على مؤشر أو معدل.
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار
- دفع غرامات إنهاء العقد إذا كانت شروط عقد الإيجار تتضمن هذا الخيار

يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام سعر فائدة عقد الإيجار الضمني أو معدل سعر الاقتراض الإضافي للمستأجر في حال عدم توفرها وهو السعر الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

بتم قياس الحق في استخدام الأصول بالنكلفة والتي تشمل ما يلي:

- قيمة القياس الأولي للالتزامات الإيجار
- أي دفعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء مطروحاً منها أي حوافز إيجار مستلمة
- أية تكاليف مباشرة أولية
- تكاليف الإرجاع (التجديد والترميم)

يتم ادراج المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الأصول ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الدخل الموحدة، ان عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل، بينما الأصول ذات القيمة المنخفضة مثل معدات تكنولوجيا المعلومات منخفضة القيمة وعناصر صغيرة من أثاث المكاتب.

عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) لأول مرة، استخدمت الشركة ما يلي:

- استخدام معدل خصم واحد لمحافظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة إلى حد معقول.
- الإعتماد على التقييمات السابقة بشأن ما إذا كانت عقود الإيجار متدنية.
- محاسبة عقود الإيجار التشغيلي مع مدة إيجار متبقية تقل عن ١٢ شهراً في أول كانون الثاني ٢٠١٩ كإيجارات قصيرة الأجل.
- استبعاد التكاليف المباشرة الأولية لقياس موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي.
- استخدام الإدراك السابق في تحديد مدة عقد الإيجار حيث يحتوي العقد على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

٤٠) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٨.

٤١) الأحداث اللاحقة لتاريخ القوائم المالية الموحدة للمجموعة

إن الأحداث بعد تاريخ القوائم المالية للمجموعة، هي تلك الأحداث المرغوب فيها وغير المرغوب فيها التي تحدث بين نهاية فترة القوائم المالية والتاريخ الذي تعتمد القوائم المالية للإصدار ويمكن تحديد نوعين من الأحداث:

- تلك التي توفر دليلاً عن ظروف كانت موجودة في نهاية فترة التقرير (أحداث بعد فترة التقرير تتطلب تعديلات) -
- تلك التي تشير الى ظروف نشأت بعد فترة التقرير (أحداث بعد فترة التقرير لا تتطلب تعديلات) -

طبيعة الحدث

حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية في ١١ اذار ٢٠٢٠ ان الفيروس اصبح جائحة عالمية، مسبباً خللاً للأنشطة الاقتصادية والأعمال في الأسواق المحلية والخارجية وحدثت الإغلاقات لمعظم قطاعات الأعمال محلياً وفي الكثير من دول العالم وكذلك من المتوقع لاحقاً أحداث اضطراب في العرض والطلب لمعظم الخدمات والمنتجات حال عودة الأمور الى طبيعتها، وكذلك من المحتمل وجود تأثيرات غير مرغوبة على قدرة الشركات على تحصيل الذمم المدينة في مواعيدها وحدثت تدني محتمل في المخزون والأصول غير المتداولة وحقوق الاستخدام الناجمة عن عقود الإيجار، وفي الجانب الآخر فإن حزمة المساعدات التي اتخذتها الحكومة من المحتمل أن يكون لها أثر إيجابي يخفف من الآثار غير المرغوبة لتلك الجائحة .

تقدير لآثره المالي، أو بيان أن مثل هذا التقدير لا يمكن إجراؤه

ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة مستمرون في مراقبة الوضع في جميع القطاعات الجغرافية التي تؤثر على أعمال المجموعة لاتخاذ الإجراءات اللازمة حسب الأصول ولا تستطيع الإدارة حالياً تحديد الأثر المتوقع بموضوعية بسبب عدم القدرة على تحديد نطاق وحدود تأثيرات جائحة (كوفيد ١٩).

ان هذا الحدث يعتبر من الأحداث الواقعة بعد فترة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي لا تتطلب تعديلات وعليه تم الإفصاح وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية .