

From:
Sent:
To:
Cc:
Subject:
Attachments:

2019 - التقرير السنوي والبيانات المالية.pdf

السادة/ هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
السادة/ بورصة عمان - المحترمين.
تحية طيبة وبعد،

نرفق لكم التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية للسنة المنتهية في 2019/12/31.

مع فائق الشكر والاحترام.

Tareq Bakeer
Assistant Executive Officer for Management

REDEV "Real Estate Development CO."

Phone: +962-6-5510352

Fax: +962-6-5510353

P.O.Box 962756 Amman 11196 Jordan

Email Disclaimer

The information in the e-mail and any attachment is confidential. It is intended for the named recipient's. If you are not the named recipient please Notify the sender immediately and do not disclose the content to any other person or make copies.

Notify the sender immediately and do not disclose the content to any other person or make copies. Real Estate Development Co. "REDV" will accept no liability for the transmission errors, interference

Real Estate Development Co. "REDV" will accept no liability for the transmission errors, interference, or interception of any Email and you are reminded that

Real Estate Development Co. "REDV" will accept liability for the transmission, errors, interference, or misdirection of any Email and you are confirmed that Email is not a secure method of communication. Whilst all efforts are made to ensure that inbound and outbound Emails are virus free, Real Estate Development Co. "REDV" will not accept liability for viruses or computer problems that may occur as a result of this Email and/or any attachments thereto.



تقرير مجلس الإدارة السنوي
للسنة المنتهية في 2019/12/31

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
الرئيس	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
نائب الرئيس	شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير
عضو	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها السيد/ وليد صالح زكي زكي حتى 2019/04/24 يمثلها معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة اعتباراً من 2019/05/21
عضو	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة اعتباراً من 2019/04/24 يمثلها معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة حتى 2019/05/20 يمثلها السيد/ خلف علي سعيد النوايسة حتى 2019/10/16 يمثلها السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور اعتباراً من 2019/11/13
عضو	شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة اعتباراً من 2019/04/24 يمثلها المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العفيلي اعتباراً من 2019/05/05
عضو	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب اعتباراً من 2019/04/24 يمثلها السيد/ وليد صالح زكي زكي
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة حتى 2019/04/24
عضو	المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة حتى 2019/04/24

السادة/ المهنيون العرب	مدقق الحسابات
المنصب شاغر	المدير العام

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم و رحمة الله وبركاته.

يسرني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2019.

كما لا يخفى على أحد فقد شهد عام 2019 استمرار ملحوظ في تراجع العديد من المؤشرات المالية والاستثمارية وبشكل خاص على القطاع العقاري، حيث يبذل مجلس إدارة الشركة الجهد الكبير للعمل على إدارة استثمارات الشركة ومواردها وإدارة مديونية الشركة للحصول على أفضل النتائج الممكنة في ظل الظروف الحالية .

إن مجلس الإدارة مستمر في اتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها ضمان استمرارية الشركة والحفاظ على استثماراتها ومواردها لاستغلالها وتحقيق أفضل عائد ممكن في حال توفر فرض ضمان النجاح لها.

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

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

د.أسامة رستم ماضي
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

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

1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 8 موظفين.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 37,193,110 ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

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

3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

نبذة تعريفية

العضو

الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي

- مواليد 1954.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976.
- يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977.
- يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية منذ عام 1981.
- يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981.
- عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981- 1996.
- مستشار هندسي للعديد من المشاريع، ومحكم في العديد من الخلافات والنزاعات.
- عضو ورئيس هيئات مديريين ومجالس إدارة لعدة شركات.

المهندس / عمر "محمد علي" عثمان
بدير

- مواليد 1939، حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966.
- مزاول الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة.
- رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية. عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية. نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين.
- عضو مجلس إدارة شركة الاسمنت الأردنية، عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية.
- عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير.

السيد / نايل محمد حمد الزعبي

- مواليد 1947.
- حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971.
- عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 – 1998.
- مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 – 2007.
- عضو هيئة مديريين في الشركة الأردنية الريادية 2000 – 2004.
- عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 – 2005.
- عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 – 2006.
- عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 – 2007.
- رئيس هيئة المديريين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن.
- رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

المهندس / محمد يوسف صالح
الطراونة

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

المهندس / عمار وائل عزت السجدي

- مواليد 1964, حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.
- مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.
- حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.
- مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.
- عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج 2011 – 2013.
- مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة.
- مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الالكترونية.

**معالي السيد / سالم أحمد جميل
الخزاعلة**

- مواليد 1963.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985.
- محام ممارس 1988 – 1999.
- مراقب عام الشركات 1999 – 2003.
- رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005.
- وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة 2005 – 2007.
- رئيس ديوان المظالم عام 2008.
- وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009.
- عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع.
- عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين.
- عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية.
- رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

**الدكتور / عز الدين عزت مصطفى
كتخدا**

- مواليد 1945.
- حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب – سوريا عام 1968.
- ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1971.
- دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1974.
- مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.
- شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والأبحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.
- مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.
- خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنشائية والإدارة.
- عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة.

السيد / خلف علي سعيد النوايسة

- مواليد 1968.
- يحمل شهادة البكالوريوس في تخصص إدارة الأعمال، وشهادة الدبلوم في الهندسة الكهربائية التطبيقية.
- عضو لجنة استثمار الجامعة الاردنية لغاية 2018.
- عضو مجلس كلية ادارة الاعمال الجامعة الاردنية.
- رئيس مجلس إدارة شركة المنارة للتأمين سابقاً.
- عضو مجلس أمناء جامعة الإسراء لغاية 2017.
- عضو في اتحاد النقل الدولي، وعضو نقابة اصحاب الحافلات للنقل بالأردن .
- عضو مجلس إدارة سابقاً في شركة الضامنون العرب للتأمين، وشركة شيركو للأوراق المالية، وشركة عمون، وشركة الديرة.
- رئيس مجلس إدارة شركة الرابطة الدولية للاستثمار (م.خ).
- رئيس هيئة مديرين شركة الندوة للخدمات المالية.
- رئيس مجلس إدارة شركة كي أم جيه للاستثمار العقارية شركة مساهمة مصرية .
- مدير عام مجموعة شركات النوايسة بالأردن و خارجه و منها :
- شركة النوايسة للسكان و العقارات، شركة الطائر الأبيض للتجارة و النقل، شركة فنيسيا للاستثمار، شركة الرنيم للاستثمار، شركة أمواج، شركة النوايسة للإسمنت و الحديد، شركة المزار للأدوات المنزلية و الأثاث، شركة المزار لنقل الركاب، شركة طريق الحكايا لتأجير الحافلات.
- مستثمر أيضاً في عدة دول أخرى منها جمهورية مصر العربية وتايوان وهونك كونج وإسبانيا وتركيا.
- عضو و داعم لمؤسسات مجتمع محلي منها جمعية المزار الخيرية ومركز أيتام المزار الجنوبي ونادي المزار الجنوبي ونادي ذات راس الرياضي.

السيد / وليد صالح زكي زكي

- مواليد 1939.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق من جامعة الاسكندرية بتقدير جيد 1966.
- تدرج في عدة مناصب في شركة مصفاة البترول الاردنية منذ 1967 إلى 2000 حيث عمل كمستشار قانوني ثم مديراً لدائرة توزيع المحروقات ثم مديراً لدائرة العلاقات العامة.
- شغل منصب مستشار للعلاقات العامة في بنك القاهرة عمان 2000-2007.
- شغل منصب المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.
- عضو مجلس إدارة في نادي السيارات الملكي منذ عام 1990 ولغاية الآن.
- أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن.

السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور

- مواليد 1956.
- يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية 1980.
- نائب المدير العام لشركة أبعاد الأردن و الإمارات للاستثمارات التجارية للفترة 2011-2015.
- رئيس قسم الكفالات و التسهيلات في الدائرة الأجنبية لدى بنك الأردن و الخليج (البنك التجاري) 1980-1983.
- مدير التطوير و مراقبة الجودة ومدير الشؤون الإدارية ونائب المدير العام عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري خلال الفترة 1984-2010.
- رئيس قسم البعثات الخارجية لدى مؤسسة الاتصالات السلوكية و اللاسلكية سابقاً 1973-1993.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية منذ 2019 و لغاية الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار منذ 2018/03 و لغاية 2019-11.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية منذ 2019/04 و لغاية الآن.

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

المدير العام/نائب المدير العام • المنصب شاغر

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

ت	اسم المساهم	2019/12/31		2018/12/31	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	18,790,777	37.86	18,790,777	37.86
2	شركة الثراء للاستثمار	7,607,411	15.32	7,351,200	14.81
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م	3,796,489	7.65	3,796,489	7.65
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع	2,765,263	5.57	2,765,263	5.57
5	هشام محمد أحمد وادي	2,617,667	5.27	2,627,067	5.29

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

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

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

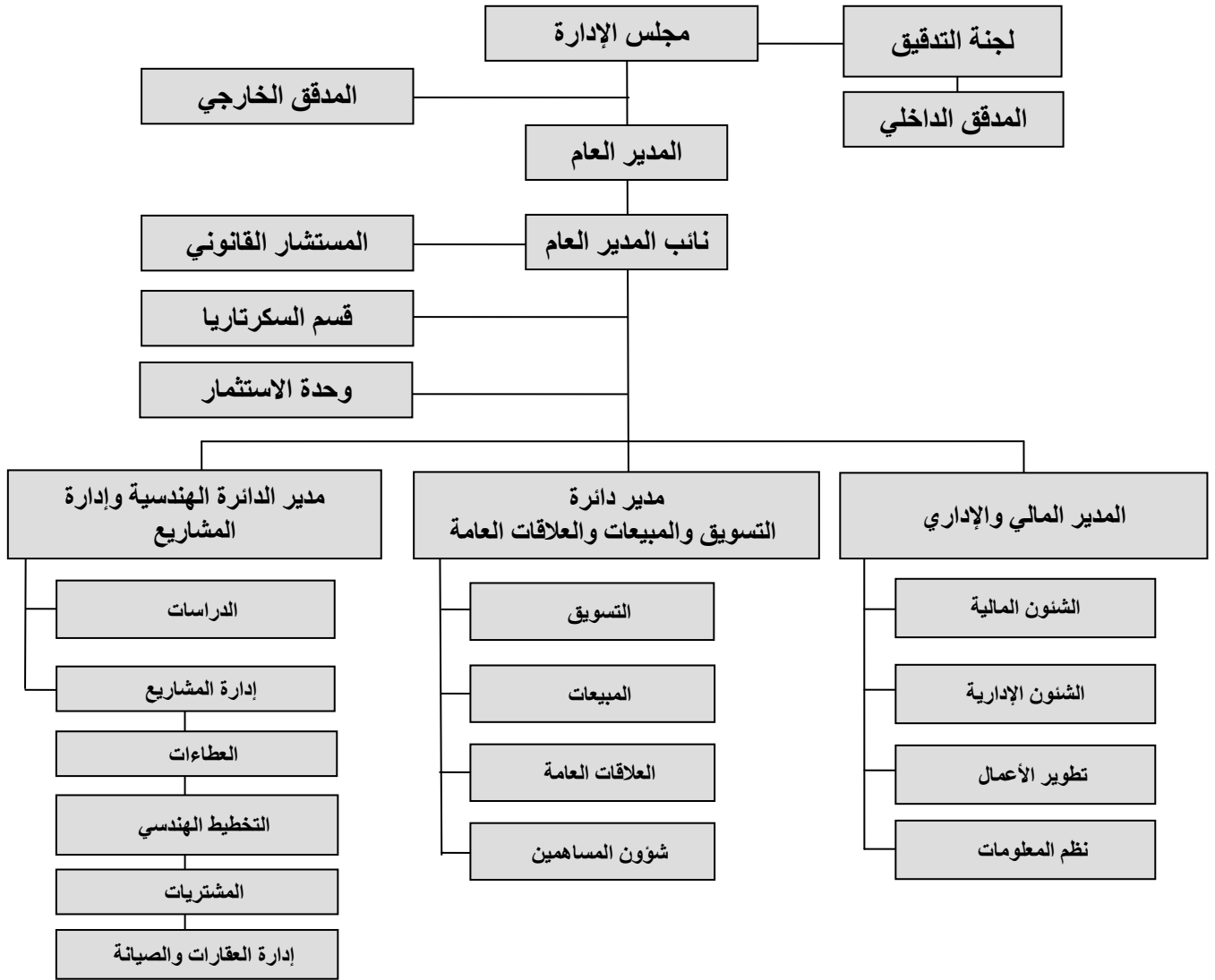
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

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

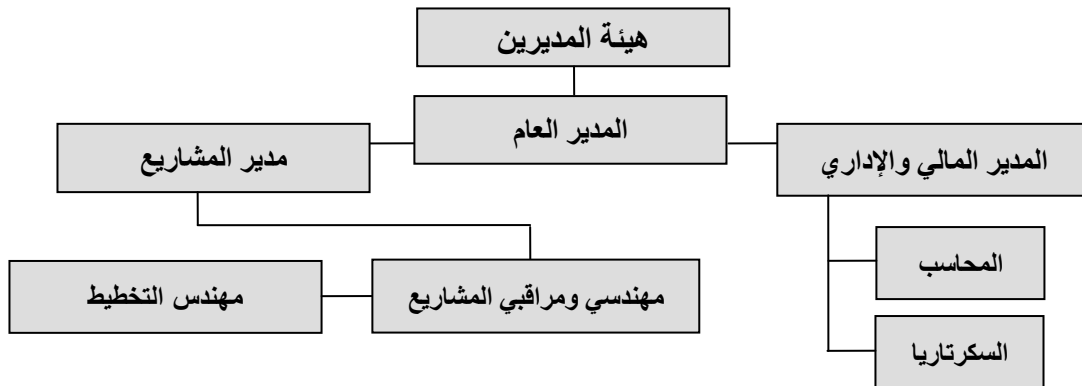
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

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

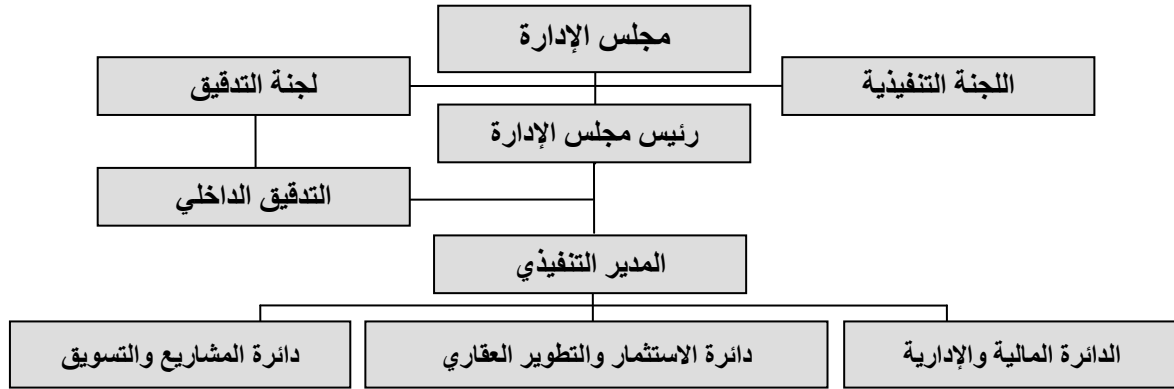
9.أ.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



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



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



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-
بكالوريوس	3	-	-	1	-
دبلوم	-	-	-	-	-
ثانوية عامة	2	-	-	-	-
أقل من ثانوية عامة	3	-	-	-	-
الإجمالي	8	-	-	1	-

9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2019.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- تم العمل على تخفيض المصاريف الإدارية للشركة بنسبة بلغت أكثر من 28 % مقارنة بالعام 2018.
- الاستمرار في إدارة أصول الشركة واستثماراتها بأفضل الوسائل المتاحة مع الاستمرار في البحث عن أنسب الفرص لاستغلال هذه الاستثمارات لتحقيق أفضل العائدات في المستقبل القريب.
- المحافظة على مصاريف الشركة الإدارية في حدها الأدنى الممكن حفاظا على موارد الشركة وإيراداتها.
- الاستمرار في إدارة القروض البنكية بما يحفظ حقوق الشركة ومساهمتها.

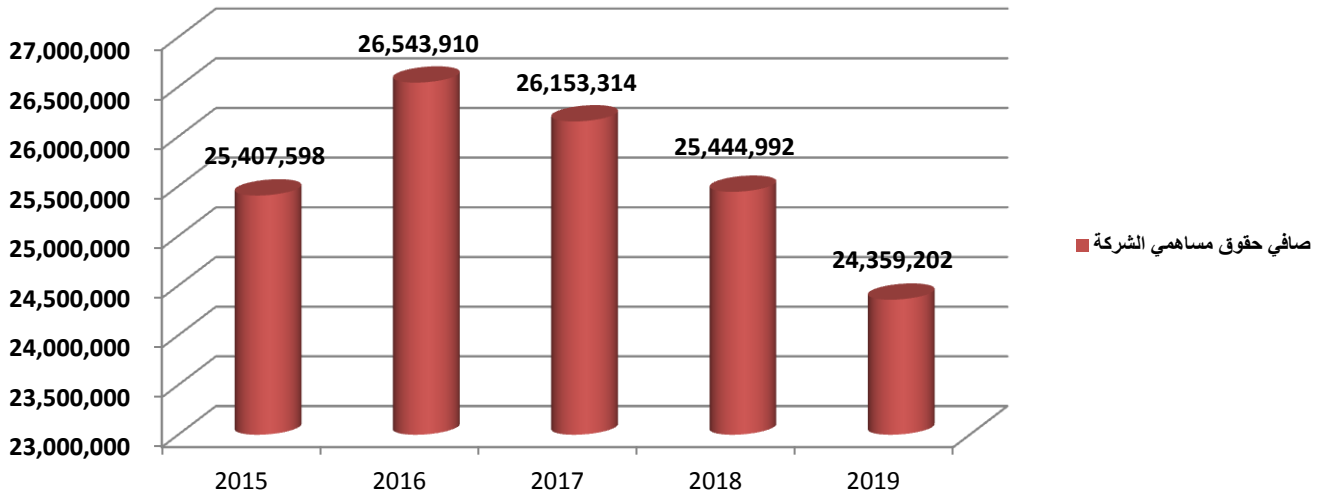
12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

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

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

السنة المالية	2015	2016	2017	2018	2019
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(3,417,016)	1,942,637	(554,350)	(766,865)	(1,338,733)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسمة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	25,407,598	26,543,910	26,153,314	25,444,997	24,359,202
سعر الورقة المالية	0.400	0.390	0.490	0.430	0.330

صافي حقوق مساهمي الشركة



14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2019	2018
1 نسبة التداول	4.47	2.22
2 نسبة العائد على الأصول	-2.80%	-1.49%
3 نسبة العائد على حقوق المساهمين	-4.04%	-2.70%
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	-0.021	-0.015
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	34.35%	37.50%
6 معدل المديونية	25.57%	27.27%
7 قيمة السهم الدفترية	0.491	0.513
8 نسبة الملكية	74.43%	72.73%

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

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

16. أتعاب التدقيق للعام 2019 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	8,120
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	9,280
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	290
شركتي إيوان للإعمار وللإستشارات الهندسية	المهنيون العرب	870

17.أ.أولا: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة		2018/12/31	
			العدد	النسبة %	العدد	النسبة %
د / أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	أردنية	1,803,070	3.63	1,812,859	3.65
السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	أردنية	5,702	0.01	5,702	0.01
م / عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل نائب الرئيس	أردنية	99,164	0.19	99,164	0.19
السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	أردنية	5,000	0.01	5,000	0.01
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0
السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	أردنية	18,790,777	37.8	18,790,777	37.8
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	ممثل عضو	أردنية	5,000	0.01	5,000	0.01
م / عمار وائل عزت السجدي	عضو	أردنية	5,423	0.01	5,423	0.01
د / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	أردنية	301,075	0.60	301,075	0.60
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	عضو	أردنية	3,796,849	7.65	3,796,849	7.65
السيد/ خلف علي سعيد النوايسة	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0
السيد/ فايز سليمان اشتينان الضمور	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0
شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة	عضو	أردنية	898,000	1.80	859,500	1.73
م/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0
الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	عضو	أردنية	5,423	0.01	5,423	0.01
السيد / وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0
م / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	أردنية	2,467,902	4.97	1,645,000	3.31

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

اسم العضو	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	
				2018/12/31	2019/12/31
السادة / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	الأردنية	2,711	2,711
		البادية للأبراج العقارية	الأردنية	2,766	2,766
		إيلاف للاستثمارات العقارية	الأردنية	2,766	2,766
		الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	الأردنية	5,423	5,423
		الوجه العقاري الاستثماري	الأردنية	5,000	5,000
		النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	الأردنية	3,796,489	3,796,489
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	النخبة للخدمات المالية	الأردنية	0	0
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	الرئيس	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
السادة / شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
السادة / شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
السيد/ خلف علي سعيد النوايسة	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
السيد / وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة أنتاركيتيكا للتجارة العامة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			

- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو من قبل أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصيا	
			2018/12/31	2019/12/31
المنصب شاغر	المدير العام	-	0	0
المنصب شاغر	نائب المدير العام	-	0	0

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

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

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

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

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

الاسم	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أسامة رستم عزيز ماضي	-	-	7,200	-	-	7,200
عمر "محمد علي" عثمان بدير	-	-	7,200	-	-	7,200
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	-	-	7,200	-	-	7,200
نايل محمد حمد الزعبي	-	-	7,200	-	-	7,200
عمار وائل عزت السجدي	-	-	7,200	-	-	7,200
سالم احمد جميل الخزاعلة	-	-	7,200	-	-	7,200
وليد صالح زكي زكي	-	-	7,200	-	-	7,200
محمد يوسف صالح الطراونة	-	-	1,200	-	-	1,200
بسام عبد المحسن العقيلي	-	-	4,800	-	-	4,800
خلف علي سعيد النوايسة	-	-	1,350	-	-	1,350
فايز سليمان اثنتيان الضمور	-	-	450	-	-	450
المجموع	0	0	58,200	0	0	58,200

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	البدلات الأخرى السنوية	بدل التنقلات	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
المنصب شاغر	المدير العام	-	-	-	-	-	-
المنصب شاغر	نائب المدير العام	-	-	-	-	-	-

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ستة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2019.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

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

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

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

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

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

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

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

مشروع جحرا

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

• الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2020).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	
عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
وليد صالح زكي زكي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
فايز سليمان اشتيان الضمور	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	عضو مجلس الإدارة	
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو مجلس الإدارة	

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

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	
المنصب شاغر	المدير العام	

تقرير حوكمة الشركات

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

1. أسماء أعضاء/ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال عام 2019

الاسم	عضو/ممثل عضو	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الإنشاءات الفنية العربية	عضو	-	غير مستقل
المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	-	غير مستقل
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	عضو	-	غير مستقل
السيد/ وليد صالح زكي زكي	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزايلة	ممثل عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	عضو	-	غير مستقل
السيد/ خلف علي سعيد النوايسة حتى 2019/10/16	ممثل عضو	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ فايز سليمان اشتيان الضمور	ممثل عضو	غير تنفيذي	مستقل
شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة	عضو	-	مستقل
المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	ممثل عضو	غير تنفيذي	مستقل
الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب	عضو	-	مستقل
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة حتى 2019/04/24	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

2. المناصب التنفيذية في الشركة

الاسم	المنصب
المنصب شاغر	المدير العام
المنصب شاغر	نائب المدير العام

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

العضو	العضويات في الشركات المساهمة العامة
الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	• عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاسمنت الأردنية. • عضو مجلس إدارة شركة الأردنية لصناعة الأنابيب.
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة	• عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	• عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الأردني.
المهندس/ بسام عبدالمحسن زامل العقيلي	• عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.
السيد / وليد صالح زكي زكي	• عضو مجلس إدارة شركة الحياة للصناعات الدوائية.
فايز سليمان اشتيان الضمور	• عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن.
خلف علي سعيد النوايسة	• لا يوجد.
	• عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
	• لا يوجد.

3. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة

السيد/ طارق زيد إبراهيم باكير – مساعد المسؤول التنفيذي للإدارة.

4. أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

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

العضو	المنصب	المؤهلات والخبرات المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	رئيس	اكتسب الخبرات المالية والمحاسبية كونه مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة, وكذلك عضويته في مجالس وهيئات إدارة عدة شركات.
السيد / وليد صالح زكي زكي	عضو	المدير التنفيذي لدائرة الخدمات البنكية الخاصة في البنك التجاري الأردني 2007-2014.
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	أمين صندوق نادي السيارات الملكي الأردني منذ 2001 ولغاية الآن. التحق بعدد من دورات المحاسبة والإدارة المالية, مؤسس وشريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.

6. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

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

7. اسم رئيس وأعضاء لجنة الحوكمة

العضو	المنصب
المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي	رئيس
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	عضو

8. اسم رئيس وأعضاء لجنة إدارة المخاطر

العضو	المنصب
المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير	رئيس
السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو
المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي	عضو

10. عدد اجتماعات اللجان خلال العام 2019

- اجتمعت كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر مرتين وبحضور جميع الأعضاء.
- لجنة التدقيق: تم عقد خمسة اجتماعات وكان الحضور على النحو التالي:

العضو	رقم الاجتماع				
	5	4	3	2	1
المهندس / عمار وائل عزت السجدي	√	√	√	√	√
السيد / وليد صالح زكي زكي	√	√	√	√	√
الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا	√		√	√	√

11. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2019

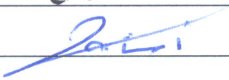
اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال العام 2019.

11. عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2019 مع بيان الأعضاء الحاضرين

تم عقد 6 اجتماعات خلال العام 2019 وكان الحضور على النحو التالي:

عدد مرات الحضور	رقم الاجتماع						العضو
	6	5	4	3	2	1	
6	√	√	√	√	√	√	الدكتور / أسامة رستم عزيز ماضي
6	√	√	√	√	√	√	المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
6	√	√	√	√	√	√	السيد / نايل محمد حمد الزعبي
6	√	√	√	√	√	√	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
6	√	√	√	√	√	√	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
5	√		√	√	√	√	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
6	√	√	√	√	√	√	السيد / وليد صالح زكي زكي
3	√	√	√	*	*	*	المهندس / بسام عبد المحسن زامل العقيلي
1	*	√	*	*	*	*	السيد / خلف علي سعيد النوايسة
1	*	*	*		√		المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة
0	*	*	*	*	*	*	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور

* لم يكن عضو في مجلس الإدارة في وقت الاجتماع.

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي الموحدة
٥	- قائمة الدخل الموحدة
٦	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩ - ٢٢	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي
لقد تدقنا القوائم المالية المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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

فقرة توكيدية
تتضمن القوائم المالية المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (١,٠٢٨,٣٥٤) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

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

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

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

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

نعمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المفتييون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ٢٦ شباط ٢٠٢٠

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
١٦,٤٤٦,٥٢٣	١٥,٦٨٩,٤٢٥	٣	إستثمارات عقارية
٤٥,٤٥٩	٤٣,٦٣٠	٤	ممتلكات ومعدات
٣,٨٤٤,٣٢٢	٣,٨٥٥,٨٩٧	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٢٤٠,٦١٠	١,١١٢,٨٤١	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١,٢١٩,٤٧٠	١,٢٣١,٧٢٨	٧	استثمارات في شركات زميلة
١٠,٠٥٥,١٣٩	١٠,٢٤٤,٤٥٩	٢٤	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٥,١٧٥,١٩٤	٢,٥٢٤,٧٨٦	٨	عقارات تحت التطوير
٣٨,٠٢٦,٧١٧	٣٤,٧٠٢,٧٦٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
١١,٣١٢,٠٧٣	١١,٣١٦,٤٤٢	٩	أراضي معدة للبيع
٢٦,٠٠٣	١٩,٩٦٣	١٠	أرصدة مدينة أخرى
٣٢٣,٣٨٠	٣١٢,٠٩٢	١١	ذمم مدينة
١,٦٠٩,٦٩٦	١,٤٣٧,٠٤١	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٩,٨٢٨	٢٤,٩٥٤	١٣	النقد وما في حكمه
١٣,٣٢٠,٩٨٠	١٣,١١٠,٤٩٢		مجموع الموجودات المتداولة
٥١,٣٤٧,٦٩٧	٤٧,٨١٣,٢٥٨		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	١٤	رأس المال المصرح و المكتتب به والمدفوع
٣٧٠,٧٤٨	٣٧٠,٧٤٨		احتياطي إجباري
(٢,٨٨٩,١١٥)	(٢,٨٨٩,١١٥)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٧٢٠,٧٠١)	(١,٨٢٣,١٨٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١٩,٩٤١,٤٨٥)	(٢٠,٩٢٤,٧٨٧)		خسائر متركمة
٢٥,٤٤٤,٩٩٢	٢٤,٣٥٩,٢٠٢		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١١,٨٩٩,٧٦١	١١,٢٢٨,٧٤٨		حقوق غير المسيطرين
٣٧,٣٤٤,٧٥٣	٣٥,٥٨٧,٩٥٠		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٧٣١,٩٣٣	٣,٨٨١,٢٨٦	١٥	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٥,٢٧٤,٩٣٣	٥,٤١٤,٥٢٠	٢٤	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
٨,٠٠٦,٨٦٦	٩,٢٩٥,٨٠٦		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٧١٨,٩٨٤	٧٦٢,٠٤٨	١٥	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
٣٣١,٨١٠	٣٩٠,٧٧٥		ذمم دائنة
٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٦	إلتزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم
-	١٥١,٦٥٠	٢٤	ذمم جهات ذات علاقة دائنة قصيرة الأجل
٢,٥٧٨,١٨٥	٢١٠,٦٠٣	١٧	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,١٦٧,٠٩٩	١,٢١٤,٤٢٦	١٨	أرصدة دائنة أخرى
٥,٩٩٦,٠٧٨	٢,٩٢٩,٥٠٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١٤,٠٠٢,٩٤٤	١٢,٢٢٥,٣٠٨		مجموع المطلوبات
٥١,٣٤٧,٦٩٧	٤٧,٨١٣,٢٥٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
٧٧,٥٥٣	(٥١٣,٩٦٩)	١٩
(٦٢,٣٠٦)	(١٥٥,٤٧٦)	
(٥,٢٣٥)	٢٠,٦٨٦	٧
(٤٤٣,٧٣٢)	(٣١٧,٢٦٣)	٢٠
(٣٩٦,١٤٣)	(٤٣٣,٦٢٤)	
٦٢,٩٩٧	٦٠,٩١٣	٢١
<u>(٧٦٦,٨٦٦)</u>	<u>(١,٣٣٨,٧٣٣)</u>	
		صافي (خسائر) أرباح بيع أراضي
		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
		مصاريف إدارية
		مصاريف تمويل
		صافي إيرادات ومصاريف أخرى
		خسارة السنة
		وتعود إلى:
(٦٨٦,٤٠٢)	(٩٨٣,٣٠٢)	مساهمي الشركة
(٨٠,٤٦٤)	(٣٥٥,٤٣١)	حقوق غير المسيطرين
<u>(٧٦٦,٨٦٦)</u>	<u>(١,٣٣٨,٧٣٣)</u>	
<u>(٠,٠١٥)</u>	<u>(٠,٠٢١)</u>	٢٢
		حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
(٧٦٦,٨٦٦)	(١,٣٣٨,٧٣٣)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
(٢١,١٦٧)	(١٢٧,٧٧١)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(٥,٨٢٤)	(١١,٣٤٥)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة
<u>(٧٩٣,٨٥٧)</u>	<u>(١,٤٧٧,٨٤٩)</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
(٧٠٨,٨٠٠)	(١,٠٨٥,٧٩٠)	مساهمي الشركة
<u>(٨٥,٠٥٧)</u>	<u>(٣٩٢,٠٥٩)</u>	حقوق غير المسيطرين
<u><u>(٧٩٣,٨٥٧)</u></u>	<u><u>(١,٤٧٧,٨٤٩)</u></u>	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	احتياطي إجباري	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٨٩,١١٥)	(١,٧٢٠,٧٠١)	(١٩,٩٤١,٤٨٥)	٢٥,٤٤٤,٩٩٢	١١,٨٩٩,٧٦١	٣٧,٣٤٤,٧٥٣
-	-	-	(١٠٢,٤٨٨)	(٩٨٣,٣٠٢)	(١,٠٨٥,٧٩٠)	(٣٩٢,٠٥٩)	(١,٤٧٧,٨٤٩)
-	-	-	-	-	-	(٢٧٨,٩٥٤)	(٢٧٨,٩٥٤)
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٨٩,١١٥)	(١,٨٢٣,١٨٩)	(٢٠,٩٢٤,٧٨٧)	٢٤,٣٥٩,٢٠٢	١١,٢٢٨,٧٤٨	٣٥,٥٨٧,٩٥٠
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٨٩,٨٩٩)	(١,٦٩٨,٣٠٣)	(١٩,٢٥٤,٧٧٧)	٢٦,١٥٣,٣١٤	١١,٩٨٤,٩٥٢	٣٨,١٣٨,٢٦٦
-	-	-	(٢٢,٣٩٨)	(٦٨٦,٤٠٢)	(٧٠٨,٨٠٠)	(٨٥,٠٥٧)	(٧٩٣,٨٥٧)
-	-	٧٨٤	-	(٣٠٦)	٤٧٨	(١٣٤)	٣٤٤
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٣٧٠,٧٤٨	(٢,٨٨٩,١١٥)	(١,٧٢٠,٧٠١)	(١٩,٩٤١,٤٨٥)	٢٥,٤٤٤,٩٩٢	١١,٨٩٩,٧٦١	٣٧,٣٤٤,٧٥٣

الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١

اجمالي الدخل الشامل للسنة

حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١

اجمالي الدخل الشامل للسنة

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم

الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأنشطة التشغيلية
(٧٦٦,٨٦٦)	(١,٣٣٨,٧٣٣)	خسارة السنة
١,٨٧٢	١,٨٢٨	استهلاكات
٦٢,٣٠٦	١٥٥,٤٧٦	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٢٣٥	(٢٠,٦٨٦)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
١٩,٨٤٢	(١١,٥٧٤)	فروقات تقييم عملة
(٧٧,٥٥٣)	٥١٣,٩٦٩	خسائر (أرباح) بيع أراضي
-	(٨,٩٩٩)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغير في رأس المال العامل
-	١٧,١٧٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٣٣,٥٩١)	١١,٢٨٨	ذمم مدينة
١,٥١٦	٦,٣٣٧	أرصدة مدينة أخرى
١٠٤,٢٨٣	٤٧,٣٢٧	أرصدة دائنة أخرى
(١٦,٢٨٨)	٥٨,٩٦٥	ذمم دائنة
١٩٨,٠٠٠	-	إيرادات مقبوضة مقدماً
(٣,١٦١)	(٤,٣٦٩)	عقارات جاهزة للبيع
(٥٠٤,٤٠٥)	(٥٧٢,٢٩٢)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
١٧٠,٠٠٠	٥٩٠,٦٠٢	استثمارات عقارية
-	٩,٠٠٠	ممتلكات ومعدات
-	(٢,٩١٧)	إستثمارات في شركات زميلة
-	(٦٤,٦٤٧)	عقارات تحت التطوير
١٧٠,٠٠٠	٥٣٢,٠٣٨	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٥٥,٧٦٤	١٩٢,٤١٧	تسهيلات إئتمانية
(٥٠,٠٠٩)	١٠١,٩١٧	ذمم جهات ذات علاقة
-	(٢٧٨,٩٥٤)	حقوق غير المسيطرين
٣٤٤	-	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
٢٠٠,٠٠٠	-	إلتزامات مقابل إتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم
٢٠٦,٠٩٩	١٥,٣٨٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢٨,٣٠٦)	(٢٤,٨٧٤)	التغير في النقد وما في حكمه
١٧٨,١٣٤	٤٩,٨٢٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٩,٨٢٨	٢٤,٩٥٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٩
(بالدينار الأردني)

١ . عام

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ شباط ٢٠٢٠، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة لنتيجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

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

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	١٠٠%	١٠,٠٠٠	إيوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	إيوان للاستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	١٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	٨٣%	١٠,٠٠٠	دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٥٢%	١٠,٠٠٠	الملح لـ للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٤٣%	١٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد القوائم المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع القوائم المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على تلك الشركات.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢١

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الممتلكات والمعدات

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

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

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

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير. يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

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

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

الموجودات المالية المرهونة

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة الإيجار.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الاقتراض

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

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

٣ . استثمارات عقارية

أراضي	الكلفة:
١٦,٤٤٦,٥٢٣	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
٩,٣٩٨	إضافات
(٧٦٦,٤٩٦)	بيع إستثمارات عقارية
١٥,٦٨٩,٤٢٥	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
١٦,٥٣٨,٩٧٠	الكلفة:
(٩٢,٤٤٧)	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
١٦,٤٤٦,٥٢٣	بيع إستثمارات عقارية
	الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكورة أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية (١,٣٨٦,٧٠٩) دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

٤ . ممتلكات ومعدات

مكاتب وممتلكات أخرى	أجهزة كهربائية ومعدات	وسائط نقل	أخرى	المجموع	الكلفة:
٤٩,١٣٨	٥٦,٨٩٤	١١٩,٣٢٥	٤٩,٨٣٠	٢٧٥,١٨٧	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
-	-	(٢٧,٥٠٠)	-	(٢٧,٥٠٠)	إستبعادات
٤٩,١٣٨	٥٦,٨٩٤	٩١,٨٢٥	٤٩,٨٣٠	٢٤٧,٦٨٧	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٥,٤٠٤	٥٦,٨٩٣	١١٩,٣٢٢	٤٨,١٠٩	٢٢٩,٧٢٨	الاستهلاك المتراكم:
٩٨٣	-	-	٨٤٥	١,٨٢٨	الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١
-	-	(٢٧,٤٩٩)	-	(٢٧,٤٩٩)	استهلاك السنة
٦,٣٨٧	٥٦,٨٩٣	٩١,٨٢٣	٤٨,٩٥٤	٢٠٤,٠٥٧	إستبعادات
٤٢,٧٥١	١	٢	٨٧٦	٤٣,٦٣٠	الرصيد كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٤٩,١٣٨	٥٦,٨٩٤	١١٩,٣٢٥	٤٩,٨٣٠	٢٧٥,١٨٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
٤٩,١٣٨	٥٦,٨٩٤	١١٩,٣٢٥	٤٩,٨٣٠	٢٧٥,١٨٧	الكلفة:
٤,٤٢٢	٥٦,٢٧٢	١١٩,٣٢٢	٤٧,٨٤٠	٢٢٧,٨٥٦	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١
٩٨٢	٦٢١	-	٢٦٩	١,٨٧٢	استهلاك السنة
٥,٤٠٤	٥٦,٨٩٣	١١٩,٣٢٢	٤٨,١٠٩	٢٢٩,٧٢٨	الرصيد كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
٤٣,٧٣٤	١	٣	١,٧٢١	٤٥,٤٥٩	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٨/١٢/٣١

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠١٨	٢٠١٩
٣,٨٤٤,٣٢٢	٣,٨٥٥,٨٩٧

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠١٨	٢٠١٩
١,١٥٨,٧٠٦	١,٠٣٨,٧٠٦
١٢,٦٨١	١١,٩٥٦
٦٩,٢٢٣	٦٢,١٧٩
١,٢٤٠,٦١٠	١,١١٢,٨٤١

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

- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٤١٢,٨٠٠) دينار.

٧. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة:

القيمة السوقية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من إطفاء الخسائر	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من نتائج الاعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
غير مدرجة	٧,٨٣٨	-	-	٢,٤٢٧	٥,٤١١	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٥,٠٠٠	-	-	-	٥,٠٠٠	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٤,٩٨١	-	-	(١٩)	٥,٠٠٠	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	٣,٤٤٣	-	-	-	٣,٤٤٣	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	١,٩١٨	-	-	(١,٠١٨)	٢,٩٣٦	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	١	-	-	-	١	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	٤,٧٢٥	-	-	-	٤,٧٢٥	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	٥,٠٠٠	-	-	-	٥,٠٠٠	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	١٧,٣٦٩	٢,٩١٧	-	١٣,٤٩٥	٩٥٧	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	١,٣٥٥	-	-	-	١,٣٥٥	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٣٣,٠٨٦	١,١٨٠,٠٩٨	-	(١١,٣٤٥)	٥,٨٠١	١,١٨٥,٦٤٢	شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م
	١,٢٣١,٧٢٨	٢,٩١٧	(١١,٣٤٥)	٢٠,٦٨٦	١,٢١٩,٤٧٠	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إرباح (خسائر) السنة	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط	إسم الشركة
٤,٨٥٥	١١,٠٧٢	٢,١٢٣,١٠٥	٢,١٢٨,٧٨٢	%٥٠	إستثماري	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	١,٦١١,٧٣١	١,٦٢١,٧٣١	%٥٠	إستثماري	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
(٣٩)	-	-	٩,٩٦١	%٥٠	إستثماري	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	٦,٢١٤,٢٠١	٦,٢٢٤,١٧٨	%٣٥	إستثماري	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
(٢,٨٧٢)	١٧٤	٩,١٢٤,٤٠٠	٩,١٢٩,٨٠٧	%٣٦	إستثماري	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	-	٢,٤٩٢,٢٩٦	٤٧٩,٢٠٠	%٢٥	إستثمارات وتدريب	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
-	-	٢,٣٢٥,٦٠٦	٢,٣٢٥,٦٠٦	%٤٧	إستثماري	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	١,١٢٣,٣٢٠	١,١٢٣,٣٢٠	%٥٠	إستثماري	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٩,٦٧٠	١٧٧,٨٧٣	١,٣٨٧,٦٢٢	١,٤٧٧,٢٩٢	%١٩	إستثماري	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	٥,٠٢٩,٧٠٨	٥,٠٣٩,٧٠٨	%١٤	إستثماري	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٣٣,٣٨٦)	١٢٥,١٦٣	٢,١٦٣,٦٠٩	٧,٦٩١,٧٣٩	%٢٦,٨٥	إستثمارات عقارية	شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م
(١١,٧٧٢)	٣١٤,٢٨٢	٣٣,٥٩٥,٥٩٨	٣٧,٢٨١,٣٢٤			

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

٨ . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وتبلغ قيمتها الدفترية (١,٠٢٨,٣٥٤) دينار وأخرى مسجلة بإسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

٩ . أراضي معدة للبيع

- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٥ برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (٣,١٨٢) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام ٢٠١٦ برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (١٥٦,٥٠٠) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

١٠ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٨,٦١٦	٩,٦٣٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
١١,٢٧٦	٧,٤٠٠	أمانات ضريبة الدخل
١,٣٥١	١,٣٥١	تأمينات مستردة
٤,٧٦٠	١,٥٧٣	متفرقة
٢٦,٠٠٣	١٩,٩٦٣	

١١ . ذمم مدينة

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٠٦,٧٨١	٢٩٦,٤١١	ذمم تخص بيع أراضي
٧٣,٥٧٢	٦٧,٠٨٠	ذمم مستأجرين
١٠٣,٤٩٤	٤٠,٠٢٠	ذمم أخرى
(١٦٠,٤٦٧)	(٩١,٤١٩)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٣٢٣,٣٨٠	٣١٢,٠٩٢	

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٦٩,٠٠٣	١٦٠,٤٦٧	الرصيد في بداية العام
(٨,٥٣٦)	(٦٩,٠٤٨)	إستبعادات
١٦٠,٤٦٧	٩١,٤١٩	

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

١٢ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

١٣ . النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٤٥	١,٠٠٠	نقد في الصندوق
٤٩,٠٨٣	٢٣,٩٥٤	حسابات جارية لدى البنوك
٤٩,٨٢٨	٢٤,٩٥٤	

١٤ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٤٩,٦٢٥,٥٤٥) دينار أردني مقسم إلى (٤٩,٦٢٥,٥٤٥) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

احتياطي إجباري

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

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وبعض تلك الأسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة التابعة وقد بلغت قيمتها العادلة (٤٩٢,١٨٧) دينار كما في نهاية العام.

التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

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

حقوق غير المسيطرين

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

١٥ . تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	٨,٧٥%	٢٠٢٠ - ٢٠٢٧	٣,٢٣٧,٠٦١	٣,٢٣٧,٠٦١
قرض	دينار أردني	٩,٩%	٢٠٢٠ - ٢٠٢٤	٢,٧٠٠,٠٠٠	١,٢١٢,٢٢٥
تمويل على الهامش	دينار أردني	١٠%	٢٠٢٠	٣٠٠,٠٠٠	١٩٤,٠٤٨
					٤,٦٤٣,٣٣٤

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات مملوكة للشركة.

١٦ . التزامات مقابل إتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم

قامت الشركة في نهاية عام ٢٠١٨ بتوقيع إتفاقية "بيع وإعادة شراء أسهم" مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع.م تتضمن قيام الشركة ببيع جزء من أسهم شركة تابعة (شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م) مع التعهد المتزامن بإعادة شراءها خلال مدة عام ونصف بنفس السعر الذي تم على أساسه نقل ملكية هذه الأسهم.

١٧ . إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٨	٢٠١٩
٢,٥٧٨,١٨٥	٢١٠,٦٠٣

دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

١٨ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
٩٧٢,٠١٢	٩٦٩,٨٤٣
١٠٦,٠٠٣	١٦٠,١٧٢
٧٤,٣٩٥	٧٤,٣٠٧
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧
٦,١١٢	١,٥٢٧
١,١٦٧,٠٩٩	١,٢١٤,٤٢٦

مخصصات مختلفة
مصاريف مستحقة
أمانات مساهمين
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
متفرقة

١٩ . صافي (خسائر) أرباح بيع أراضي

٢٠١٨	٢٠١٩
١٧٠,٠٠٠	٢,٩٧٦,٠١٠
(٩٢,٤٤٧)	(٣,٤٨٩,٩٧٩)
٧٧,٥٥٣	(٥١٣,٩٦٩)

مبيعات أراضي
تكلفة مبيعات أراضي

٢٠ . مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩
١٥٦,٠٣٢	١١٦,٣١٦
٥٢,٩٥٥	٤٦,٥٨٨
٨٣,٧٠٠	٧٩,٨٠٠
٣٣,٢٥٩	٣٢,٦٦٧
٨,٦٨٠	٨,٦٨٠
٥,٣٦٨	٥,٦٣٠
٦,٤٢٤	٤,٥٥١
٣,١٥٢	٢,٩٢٠
٣,٣٦١	٢,٥٠٧
٣,١٨٦	٢,٢٨٤
١,٨٧٢	١,٨٢٨
١,٢٠٠	٢,٤٠٠
٧٥,٠٠٠	-
٩,٥٤٣	١١,٠٩٢
٤٤٣,٧٣٢	٣١٧,٢٦٣

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

٢١ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
(١٩,٨٤٢)	١١,٥٧٤	فروقات تقييم عملة
٤٣,٠٠٠	٢١,٥٠٠	أتعاب إدارة عقارات
-	٨,٩٩٩	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٣٩,٨٣٩	١٨,٨٤٠	متفرقة
٦٢,٩٩٧	٦٠,٩١٣	

٢٢ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
(٦٨٦,٤٠٢)	(٩٨٣,٣٠٢)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٤٦,٨٦٠,٢٨٢	٤٦,٨٦٠,٢٨٢	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠١٥)	(٠,٠٢١)	

٢٣ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٦.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٧ و ٢٠١٨ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٩ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٢٤ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٩:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	مدین	دانن
المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	١,٠٩٩,٠٨١	-	-
الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٥٦١,٦٦٠	-	-
جنة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٣,٤٩٧,٠٩٤	-	-
الإستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	١١٩,٧٩٦	-	-
الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	١,٠٦٥,٦٤٤	-	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٨٠٥,٨٦٥	-	-
بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٢,١٤٥,٧٤٦	-	-
أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٢٦٨,٣٠٠	-	-
القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٦٨١,٢٧٣	-	-
الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	تمويلي وتجاري	٥,٤٠٩,٥٣٩	-	-
الدكتور أسامة ماضي	رئيس مجلس الإدارة	تمويلي	١٥١,٦٥٠	-	-
واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويلي	٤,٩٨١	-	-
			٥,٥٦٦,١٧٠	١٠,٢٤٤,٤٥٩	

- بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا (١٠٦,٦٨٨) دينار لعام ٢٠١٩ مقابل (١٤٣,٧٣٦) دينار لعام ٢٠١٨.

٢٥ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٨		٢٠١٩		
خارج المملكة	داخل المملكة	خارج المملكة	داخل المملكة	
(٢٤,٠٩٦)	(٦٣,٢٨٧)	١٧,٣٧٥	(١٤٠,٢٤١)	الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	٧٧,٥٥٣	-	(٥١٣,٩٦٩)	(الخسائر) الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
٥,٠٤٢,٦٤٥	٢,٨٧١,٤٥٣	٥,٠٤٧,٩٥١	٢,٥٨٩,٩٠٦	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	٣٢,٩٣٣,٧٩٠	-	٢٩,٥٣٠,٦٥٣	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

٢٦ . التزامات باسم الشركة

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

٢٧ . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية والذمم الدائنة والالتزامات مقابل إتفاقية بيع وإعادة شراء الأسهم.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

٢٠١٩				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
١,٤٣٧,٠٤١	٣,٨٥٥,٨٩٧	-	٥,٢٩٢,٩٣٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,٠٥٠,٦٦٢	٦٢,١٧٩	-	١,١١٢,٨٤١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢,٤٨٧,٧٠٣	٣,٩١٨,٠٧٦	-	٦,٤٠٥,٧٧٩	
٢٠١٨				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
١,٦٠٩,٦٩٦	٣,٨٤٤,٣٢٢	-	٥,٤٥٤,٠١٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١,١٧١,٣٨٧	٦٩,٢٢٣	-	١,٢٤٠,٦١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢,٧٨١,٠٨٣	٣,٩١٣,٥٤٥	-	٦,٦٩٤,٦٢٨	

٢٨ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدينار الكويتي 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، وبإفترض تغير سعر صرف الدينار الكويتي بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٣٨٥,٥٩٠) دينار لعام ٢٠١٩ مقابل (٣٨٤,٤٣٢) دينار لعام ٢٠١٨.

مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٩٦,٤١١) دينار من اجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٩ مقابل (٣٠٦,٧٨١) دينار كما في نهاية عام ٢٠١٨.

مخاطر السيولة

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

ويخصص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

٢٠١٩	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٧٦٢,٠٤٨	٣,٨٨١,٢٨٦	٤,٦٤٣,٣٣٤
ذمم دائنة	٣٩٠,٧٧٥	-	٣٩٠,٧٧٥
التزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم	٢٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠,٠٠٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٥١,٦٥٠	٥,٤١٤,٥٢٠	٥,٥٦٦,١٧٠
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢١٠,٦٠٣	-	٢١٠,٦٠٣
أرصدة دائنة أخرى	١,٢١٤,٤٢٦	-	١,٢١٤,٤٢٦
	٢,٩٢٩,٥٠٢	٩,٢٩٥,٨٠٦	١٢,٢٢٥,٣٠٨
٢٠١٨	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١,٧١٨,٩٨٤	٢,٧٣١,٩٣٣	٤,٤٥٠,٩١٧
ذمم دائنة	٣٣١,٨١٠	-	٣٣١,٨١٠
التزامات مقابل اتفاقية بيع وإعادة شراء أسهم	٢٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠,٠٠٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٥,٢٧٤,٩٣٣	٥,٢٧٤,٩٣٣
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٥٧٨,١٨٥	-	٢,٥٧٨,١٨٥
أرصدة دائنة أخرى	١,١٦٧,٠٩٩	-	١,١٦٧,٠٩٩
	٥,٩٩٦,٠٧٨	٨,٠٠٦,٨٦٦	١٤,٠٠٢,٩٤٤

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (٢٤٨,٧٧٠) دينار لعام ٢٠١٩ مقابل (٢٧٨,١٠٨) دينار لعام ٢٠١٨.

٢٩ . إدارة رأس المال

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤,٤٥٠,٩١٧	٤,٦٤٣,٣٣٤	مجموع الديون
٣٧,٣٤٤,٧٥٣	٣٥,٥٨٧,٩٥٠	مجموع حقوق الملكية
١١,٩%	١٣,١%	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية