



الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة

ALSHAMEKHA FOR REAL ESTATE AND FINANCIAL INVESTMENTS CO.LTD

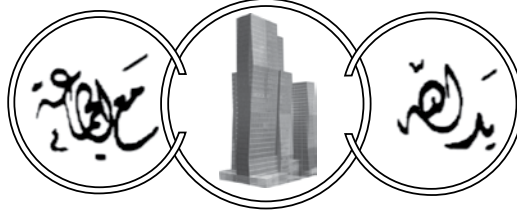
رأس المال المكتتب به (١٢٠٠٠٠٠) دينار

للإفصاح
ببورصة عمان
السيد
السيد

رقم

عمان في

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2018	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في 2018/12/31 هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية / الديوان ٢٠١٩ - ٥ الرقم التسلسلي الجهة المختصة
Attached the Annual Report of (Al Shamekha Real Estate and Financial Investments) for the fiscal year ended at 31/12 /2018 in Arabic & English, In addition to CD containing the required material in PDF format	مرفق طيه نسخة من <u>التقرير السنوي</u> للشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م باللغة العربية والانجليزية، بالإضافة لـ CD بصيغة PDF للمادة المطلوبة.
Kindly accept our highly appreciation and respect Alshamekha for Real estate & Financial Investment General Manager "Mohammad Ameen" salem Abu Assaf	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية المساهمة العامة المدير العام "محمد أمين" سالم أبو عساف
 الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية معكم	 الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية معكم



الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١

التقرير السنوي ٢٠١٨

عمان - جبل الحسين - دوار فراس

هاتف: ٥٦٦٢١٠٣ - ٥٦٦٢١٠٤

فاكس: ٥٦٦٢١٠٥

ص.ب ٩٢١١٩٦ الرمز البريدي ١١١٩٢

www.vfed.com.jo

info@vfed.com.jo

tfc.vfed@yahoo.com



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي
الأمير حسين بن عبدالله الثاني

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

المساهمة العامة المحدودة

مجلس الإدارة

مجلس الإدارة المنتخب في ٢٠١٥/٣/٧
وتنتهي ولايته بتاريخ ٢٠١٩/٣/٦

رئيس مجلس الإدارة
السيد سامي علي محمد ابوطويلة
نائب رئيس المجلس
السيد عبد الاله إبراهيم ظافر الداود
أعضاء مجلس الإدارة
السيد «محمد أمين» سالم حسين أبوعساف
السيد عاطف يوسف صالح الطراونه
الأستاذ محمد سعيد عبد المجيد السمهوري
السيد زيد يوسف عبدالله النسور

المدير العام
السيد «محمد أمين» سالم حسين أبوعساف

مدقق حسابات الشركة
الباحثون - محاسبون قانونيون ومستشارون

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية
المساهمة العامة المحدودة
كلمة رئيس مجلس الإدارة

الأخوة المساهمين الأفاضل ،،،

- قامت الشركة خلال العام المنصرم 2018 من خلال مجلس الادارة ومديرها العام بما يلي :
- حققت الشركة إيرادات من تأجير المحلات والمكاتب المملوكة لها في عمارة جبل الحسين خلال العام 2018 مبلغ وقدرة (112718) دينار .
 - حققت الشركة إيرادات من الودائع لدى البنك في العام 2018 مبلغ وقدرة (1729) دينار .
 - تمتلك الشركة محفظة أوراق مالية بلغت القيمة السوقية للمحفظة (236624) دينار .
 - تمتلك الشركة مشروع سكني على قطعه الأرض (1169) حيث يتكون المشروع السكني من عماره مؤلفه من (18) شقه مباع منها (7) شقق ونظرا لتراجع التداول في السوق العقاري لم تحقق الشركة في العام 2018 ايه عوائد نتيجة عدم بيع شقق .
 - اقامت الشركة المشروع التجاري على قطعة الأرض رقم (1168) الملاصقة لقطعة المشروع السكني التي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع، حيث تم الانتهاء من بناء طابق القبو والتسويه والمراحل الاخير من الطابق الارضي التي يعادل مساحتها (4462) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث سوف يقام عليها مخازن تجارية تبلغ (11) مخزناً وستقوم الشركة باستكمال باقي المشروع في حاله انتعاش السوق وتوفر السيولة النقدية .
 - حضرات المساهمين الكرام،،،
- يتقدم مجلس ادارة الشركة لهيئتكم الموقرة بتقريره السنوي وعلى ضوء أوضاع الشركة المالية فأن القوائم المالية التي بين يديكم تبين أعمال الشركة ومنجزاتها خلال عام 2018.
- والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس الإدارة

سامي علي أبوطويلة

تقرير مجلس الإدارة**حضرات الأخوة المساهمين الكرام ،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،،،

يتشرف مجلس الإدارة أن يرحب بكم ويشكركم على حضوركم هذا الاجتماع السنوي العادي للهيئة العامة ويشرفه أن يقدم لحضراتكم تقريره السنوي مع قائمة المركز المالي للسنة المنتهية بتاريخ 31/كانون الأول/2018 والتي نبين فيها أهم أعمال الشركة ومنجزاتها خلال هذا العام:

1- بلغت عائدات الايجارات المحصلة من المستأجرين في عمارة الشركة الواقعة في جبل الحسين مبلغ (112718) دينار خلال العام 2018 بينما بلغت الايجارات المحصلة لعام 2017 مبلغ (113568) دينار، ولم يتم تحصيل أي مبالغ من الإيجارات المستحقة على مستأجري كراج الاتحاد في العقبة لعام 1999 وهناك قضية مرفوعة ضد سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة للمطالبة بالتعويض عن أضرار إخلاء الكراجات ولا تزال القضية منظورة بالمحكمة.

2- حققت الشركة إيراد من الودائع لدى البنوك مبلغ (1729) دينار .

3-تقوم اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة بمتابعه المشروع التجاري الجاري انجازه على قطعة الأرض رقم (1168) المملوكة لها الملاصقة لقطعة المشروع السكني والتي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع ، حيث تم الانتهاء من بناء طابق القبو والتسويه والمراحل الاخيره من الطابق الارضي التي يعادل مساحتها (4462) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث سوف يقام عليها مخازن تجارية يبلغ عددها (11) مخزناً وستقوم الشركة باستكمال باقي المشروع في حاله انتعاش السوق وتوفر السيولة النقدية .

4-بلغت خسائر الشركة قبل الضريبة والمخصصات مبلغ (33398) دينار ، وبلغت الخسائر بعد الضريبة والمخصصات مبلغ (33398) دينار ، وبلغ صافي الدخل الشامل للسنة بعد إضافة خسائر إعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المعدة للبيع مبلغ (36521) دينار خساره.

حضرأت الأخوة المساهمين الكرام ،،،

فيما يلي جدول أعمال الهيئة العامة العادي للسنة المالية المنتهية بتاريخ 31/كانون الأول/2018.

جدول أعمال الهيئة العامة العادي

فيما يلي جدول أعمال الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ 13/04/2019 للسنة المالية 2018.

- 1- تلاوة وقائع محضر إجتماع الهيئة العامة العادي السابق المنعقد بتاريخ 10/03/2018.
- 2- سماع تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2018 والخطة المستقبلية لها.
- 3- سماع تقرير مدقق حسابات الشركة عن مركزها المالي وحساباتها الختامية لعام 2018.
- 4- مناقشة قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل كما في 31/12/2018 والمصادقة عليهما.
- 5- إبراء ذمة مجلس الإدارة عن الأعمال التي تولاها خلال عام 2018 حسب القانون.
- 6- إنتخاب مدقق حسابات الشركة لعام 2019 وتحديد أتعابه.
- 7- انتخاب مجلس اداره جديد
- 8- أي امور أخرى تقترح الهيئة العامة على أن يقترن إدراج هذا الاقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة بالإجتماع.

1 - أ- النشاط الرئيسي للشركة:

- تأجير وبيع مكاتب ومحلات تجارية للغير في العمارة المملوكة للشركة في منطقة جبل الحسين.
- العمل في النشاط العقاري.
- العمل في نشاط الاستثمارات المالية (الأسهم المحلية).

ب- مقر الشركة الرئيسي والادارة وعدد الموظفين:

- جبل الحسين - دوار فراس شارع الجليل - عمارة رقم (5).
- يبلغ عدد موظفين الشركة (6) موظفين.
- لا يوجد اية فروع اخرى للشركة داخل المملكة او خارجها .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ وقدرة (2,164,146) دينار .

2- الشركات التابعة للشركة:

لا يوجد شركات تابعة للشركة.

3- أ - أسماء اعضاء مجلس الادارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :**1- السيد سامي علي محمد ابو طويله.**

* المنصب : رئيس مجلس إدارة الشركة

* تاريخ العضوية : (2015/03/07) كعضو مجلس اداره واصبح رئيس مجلس اداره بتاريخ 2018/3/10

* تاريخ الميلاد : 1953/10/17

* التحصيل العلمي :

- بكالوريوس اقتصاد وعلوم سياسية - 1974.

* العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى:

- ضابط متقاعد من القوات المسلحة من 1975 - 1997.

- عضو في مجلس جامعة الحسين بن طلال - معان.

- عضو مجلس أمانة عمان.

- نائب رئيس جمعية الصداقة الأردنية الأذربيجانية.

- عضو في جمعية رجال الأعمال الأوروبية الأردنية.

- عضو في الاتحاد العربي للأسمدة.

- عضو هيئة إدارية في العديد من الجمعيات الخيرية.

* العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى:

- من 1993 ولغاية 1997 رئيس مجلس ومدير عام شركة مصانع الزجاج الأردنية.

- من 1994 ولغاية 2004 مؤسس ، نائب رئيس مجلس إدارة، عضو مجلس أمناء جامعة الأسراء .

- رئيس هيئة مديرين ، مؤسس بالعديد من الشركات.

2- السيد عبدالاله ابراهيم ظافر الداود

* المنصب : نائب رئيس مجلس الإدارة.

* تاريخ العضوية : 2015/03/07.

* تاريخ الميلاد : 1984/10/17

* التحصيل العلمي :

- بكالوريوس تمويل - 2007.

* الشهادات المهنية :

- شهادة وسيط مالي 2008.

* الخبرات العملية:

- من 2008 - 2010/05/07:

وسيط مالي في سوق عمان المالي لدى شركة شيركو للأوراق المالية.

- من 2008 - 2010/05/07 :

نائب مدير عام شركة شيركو للأوراق المالية.

* العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى:

- من 2006/01/19 ولغاية 2010/05/07 عضو مجلس إدارة وأمين سر المجلس في شركة شيركو للأوراق المالية.

3- "محمد أمين" سالم حسين ابو عساف.

* المنصب : عضو مجلس الإدارة.

* تاريخ العضوية : 2015/03/07. كرئيس مجلس اداره واصبح عضو مجلس بتاريخ 2018/3/10

* تاريخ الميلاد : 1942/01/01.

* التحصيل العلمي : دبلوم عسكري.

* الخبرة العملية :

- الخدمة في القوات المسلحة الأردنية من 1960 – 1976.
- أعمال حرة بالنقل وبيع وشراء السيارات الشاحنة منذ عام 1977.
- مدير عام الشركة الموحدة لتنظيم النقل البري من 1994/4/1 ولغاية 2007/5/5.
- رئيس مجلس إدارة الشركة الموحدة لتنظيم النقل من 2002/3/21 ولغاية 2007/5/5.
- عضو مجلس إدارة الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية (شركة اتحاد أصحاب السيارات الشاحنة سابقاً) من 1984/12/8 ولغاية 1995/2/6.

4- السيد عاطف يوسف صالح الطراونة

* المنصب : عضو مجلس إدارة

* تاريخ العضوية : 2015/03/07..

* تاريخ الميلاد : 1957/07/10.

* التحصيل العلمي : بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة اثينا الوطنية / عام 1980.

* الخبرات العملية:

1_ أماكن العمل من تاريخ التخرج ولغاية أعداد التقرير:

- من 1980 – 1983 مهندس بترول شركة بترول انترناشيونال السعودية
- من 1983 – 1987 مدير هندسة البلديات – محافظة معان
- من 1987 – 1988 مدير قسم التطوير – وزارة شؤون البلديات
- من 1988 – 1990 مدير هندسة البلديات – محافظة الزرقاء
- من 1990 – 1992 مدير هندسة البلديات – محافظة البلقاء
- من 1992 – 1993 مدير هندسة البلديات – محافظة العاصمة
- من 1993 – 1994 مدير هندسة البلديات – محافظة البلقاء
- 15 / 05 / 1994 الاستقالة من القطاع العام
- من 1994 – 2003 أعمال حرة بالقطاع الخاص
- من 2003 – لتاريخه عضو في البرلمان الأردني – محافظة الكرك

2_ العضوية في مجالس إدارة الشركات الحالية الأخرى:

- رئيس مجلس إدارة شركة الضامنون العرب من 2004 – 2008/04/26.
- عضو مجلس إدارة شركة الضامنون العرب من 2008/08/07 – 2010/08/01.
- نائب رئيس شركة شيركو للأوراق المالية من 2006/01/19 – 2007/10/03 ممثلاً عن شركة الافنان للتجارة و الاستثمار .

5- الدكتور المحامي محمد سعيد عبدالمجيد السمهوري

* المنصب : عضو مجلس إدارة

* تاريخ العضوية : 2015/03/07..

* تاريخ الميلاد : 1951/9/1

* التحصيل العلمي :

- ليسانس حقوق جامعة دمشق عام 1973 - 1974.

- دبلوم قانون خاص / جامعة عمان العربية للدراسات العليا.

- ماجستير قانون خاص/ جامعة عمان العربية للدراسات العليا.

- دكتوراه في القانون الخاص جامعة عمان العربية للدراسات العليا.

* الخبرات العملية:

مستشار قانوني ومحامي سابق للشركات التالية:

1- شركة المجموعة العربية الأردنية للتأمين.

2- شركة الشرق للتأمين المساهمة

3- الشركة المتحدة للتأمين المساهمة العامة منذ عام 1976 ولا زال.

4- مستشار قانوني لشركة بيت المال للإدخار والاستثمار (بيتنا) منذ 1996 ولا زال.

5- عضو مجلس إدارة سابق بشركة اتحاد أصحاب السيارات الشاحنة.

* المجال النقابي:

- عضو لجان عمل متعددة في نقابة المحامين.

6- السيد المحامي زيد يوسف عبدالله النصور

* المنصب : عضو مجلس الإدارة.

* تاريخ العضوية : 2015/03/07.

* تاريخ الميلاد : 1955/09/20.

* التحصيل العلمي :

- بكالوريوس حقوق من جامعة محمد الخامس / الرباط عام 1979.

* العضوية في مجالس إدارة شركات أخرى:

- من 2015/05/31 عضو مجلس إدارة في الشركة الوطنية لصناعة الصلب.

* الخبرات العملية:

- مجاز في مهنة المحاماة منذ عام 1981.

- مزاوّل لمهنة المحاماة في مكتب خاص.

- محامي ومستشار قانوني لعدة شركات.

ب- الإدارة العليا:

1- السيد "محمد أمين" سالم أبو عساف

* المنصب : مدير عام الشركة.

* تاريخ التعيين : 2015/03/07.

* تاريخ الميلاد : 1942/01/01.

* التحصيل العلمي : دبلوم عسكري.

* الخبرة العملية :

- الخدمة في القوات المسلحة الأردنية من 1960 - 1976.
- أعمال حرة بالنقل وبيع وشراء السيارات الشاحنة منذ عام 1977.
- مدير عام الشركة الموحدة لتنظيم النقل البري من 1994/4/1 ولغاية 2007/5/5.
- رئيس مجلس إدارة الشركة الموحدة لتنظيم النقل من 2002/3/21 ولغاية 2007/5/5.
- عضو مجلس إدارة الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية (شركة اتحاد أصحاب السيارات الشاحنة سابقا) من 1984/12/8 ولغاية 1995/2/6.

2 - السيد خالد محمد خالد العلمي.

* المنصب : مدير مالي الشركة.

* تاريخ التعيين : 2018/3/24

* تاريخ الميلاد : 1990/11/22

* التحصيل العلمي :

- بكالوريوس محاسبة عام 2012.

* الخبرة العملية :

- محاسب عام مؤسسه السلاسل الذهبية 2012 - 2013.
- مدقق داخلي شركة الشرق الاوسط للصناعات الدوائية والكيمائيه والمستلزمات الطبيه من 2013 - 2015.
- رئيس حسابات في شركة المشارق للتجاره والمقاولات 2015 - 2017.

3 - المدير المالي السابق:

- السيد خالد صابر نمر الذقه

- تاريخ التعيين : 2017/6/10

- تاريخ الاستقالة : 2018/03/15

4- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم للعام 2017 - 2018 :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2017	النسبة المئوية	عدد الأسهم 2018	النسبة المئوية
1	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	213,813	% 17.82	213,813	% 17.82
2	أحمد ابراهيم ظافر الداود	150,450	% 12.54	150,450	% 12.54
3	مؤسسة تنمية أموال الأيتام	130,000	% 10.83	130,000	% 10.83
4	هلا ابراهيم ظافر الداود	125,000	% 10.42	125,000	% 10.42
5	زين وليد محمد الصابر	100,335	% 8.36	100,335	% 8.36
6	ابراهيم ظافر سعيد الداود	75,016	% 6.25	75,016	% 6.25
7	منى عبد الكريم سليمان الكردي	54,799	% 4.57	54,799	% 4.57

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- إن القطاع العقاري في منطقة الشرق الأوسط عموماً وفي الأردن تحديداً شهد ركوداً ملحوظاً خلال سنة 2018 ، مما انعكس سلبياً على كافة النشاطات العقارية الممارسة في الأردن. ولأن العمارة المملوكة من قبل الشركة موجودة في منطقة حيوية، وعلى الرغم من صغر الحجم التنافسي للشركة بالنسبة للقطاع العقاري في الأردن إلا أن الطلب والسمعة التي تتمتع بها الشركة والعمارة التجارية التابعة لها جعلت الإقبال عليها بشكل جيد خلال عام 2018 حيث أن نسبة إشغال المكاتب بلغت (95%).

- بالنسبة للعمارة السكنية فانها تتكون من (18) شقة سكنية بمساحات مختلفة (150م، 146م، 125م، 121م) وقد تم بيع اربعة شقق خلال عام 2016 و ثلاثة شقق خلال عام 2017 ليصبح عدد الشقق المباعة سبعة شقق اما بالنسبة للعام 2018 لم يتم بيع اي شقق خلالها.

- وبعد المشروع السكني اقامت الشركة المشروع التجاري على قطعة الأرض رقم (1168) الملاصقة لقطعة المشروع السكني التي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع، حيث تم الانتهاء من بناء طابق القبو والتسوية والمراحل الاخيره من الطابق الارضي التي يعادل مساحتها (4462) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث سوف يقام عليها مخازن تجارية يبلغ عددها (11) مخزناً وستقوم الشركة باستكمال باقي المشروع في حاله انتعاش السوق وتوفر السيولة النقدية.

6- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً :

- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

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

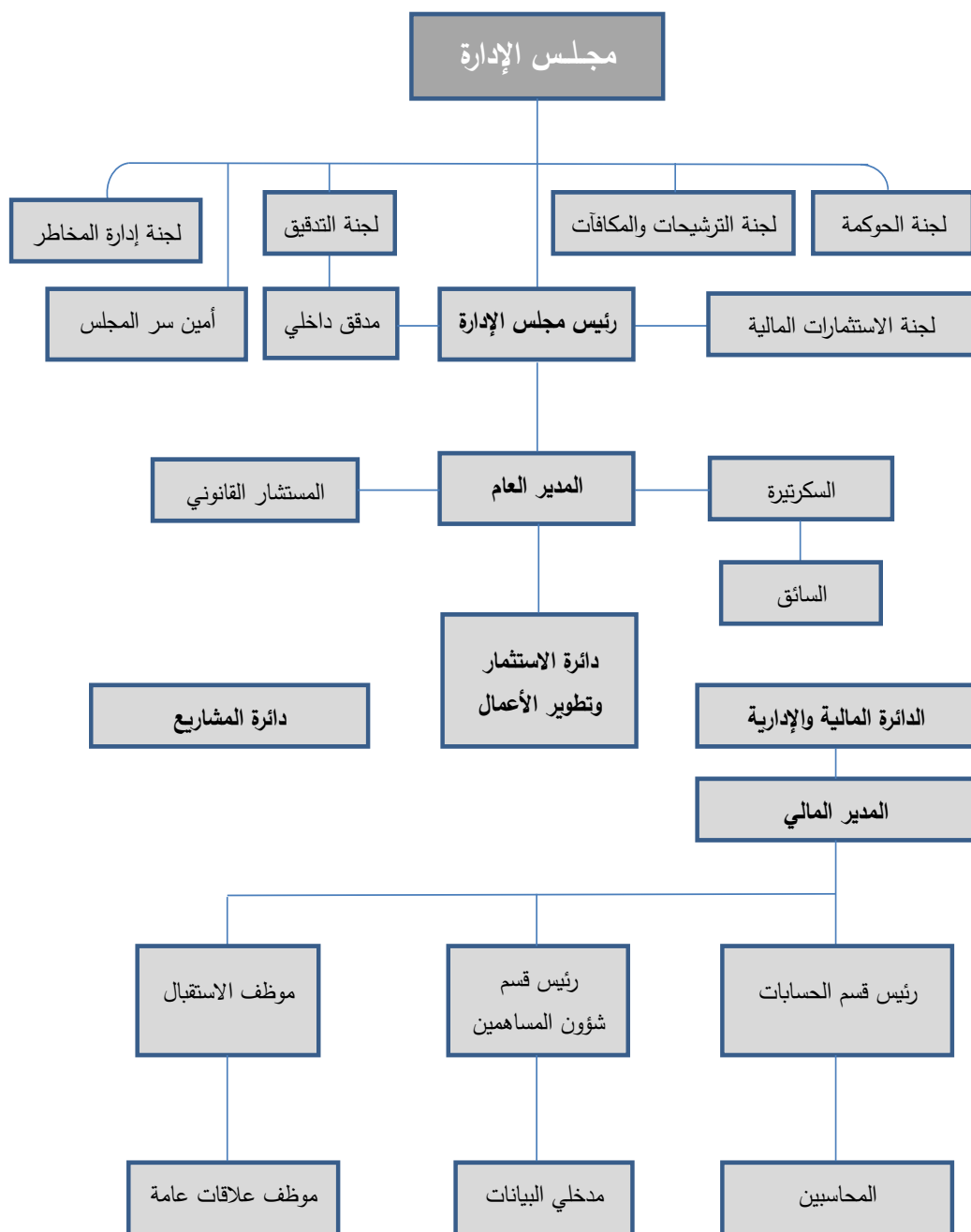
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- 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 أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

9- أ- الهيكل التنظيمي للشركة .:



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم .:

المؤهل العلمي	عددالموظفين
بكالوريوس	2
دبلوم	2
ثانوية عامة	1
دون الثانوية	1
إجمالي عدد الموظفين	6

ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

لم تقم الشركة بعمل أي برامج تأهيل أو تدريب للموظفين خلال العام المنصرم 2018.

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

حققت الشركة خلال العام المنصرم من خلال مديريها العام ومجلس الإدارة:

- 1- تم انجاز ما نسبته 95% من المشروع التجاري حيث تم بناء طابق قبو وتسويه والمراحل الاخيره من الطابق الارضي حيث يبلغ مساحتها 4462 من اجمالي مساحه 9747 متر على ان يتم استكمال الطوابق الاخرى للمشروع في حاله انتعاش السوق وتوفر السيولة النقديه.
- 2- 112718 دينار إيراد إيجارات وخدمات عمارة جبل الحسين.
- 3- 1729 دينار أرباح إيرادات فوائد دائنة على الودائع.

12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة

الرئيسي:

لا يوجد أي عمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية.

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق

المالية لآخر خمس سنوات:

السنة	2014	2015	2016	2017	2018
الأرباح (الخسائر المحققة)	252,172	(3,914)	1,903	38,248	(33398)
الأرباح الموزعة	000	144,000	000	000	60000
صافي حقوق الملكية	2,320,359	2,172,074	2,171,282	2,223,030	2,126,509
أسعار الأوراق المالية	1.390	1.360	1.110	0.880	0.71

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

2018	2017	التفاصيل
1	1	القيمة الاسمية للسهم الواحد
1.77	1.85	القيمة الدفترية للسهم الواحد
1 : 9	1 : 16	نسبة السيولة
0	%5	نسبة الأرباح الموزعة إلى رأس المال
(% 2.8)	%3.2	نسبة صافي الأرباح (الخسائر) إلى رأس المال
%10	% 3.5	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية
(%1.57)	%1.78	نسبة صافي الأرباح (الخسائر) إلى حقوق الملكية
(%1.72)	%2.33	نسبة صافي الدخل الشامل إلى حقوق الملكية

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة:

- 1- المضي قدماً بإنشاء المشاريع السكنية.
- 2- البحث عن قطع أراضي لاستثمارها في بناء المشاريع السكنية.
- 3- الاستثمار بالأوراق المالية (الأسهم) في الشركة بما يحقق عائد جيد للمساهمين.
- 4- استثمار أموال الشركة النقدية الفائضة لدى البنوك كودائع لتحقيق عائد للشركة.
- 5- البحث عن أي فرص عمل مناسبة تعود بالفائدة على الشركة.
- 6- استكمال باقي المشروع التجاري في حاله انتعاش السوق وتوفير السيولة النقدية.

وعليه فان مجلس الإدارة يأخذ على عاتقه مسؤولية الاستمرار في أداء واجباته والعمل بكل جهد وأخلاص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وبما يعود بالخير على مساهمي الشركة وموظفيها. سائلين العلي القدير أن نستمر بالنجاح والتوفيق لخدمة الشركة ومساهميها في ظل حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه.

16 - مقدار اتعاب التدقيق للشركة و الأتعاب المستحقة له:

- بلغت أتعاب التدقيق للسنة المالية 2018:
- مبلغ وقدره (4,500) دينار شاملا ضريبة المبيعات.
- الأتعاب المستحقة للتدقيق في نهاية السنة المالية بلغت (2137.5) دينار.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2018	عدد الاسهم المملوكة في الشركات المسيطر عليها
1	سامي علي محمد أبوطويلة	رئيس المجلس	الأردنية	9900	9900	-
2	عبدالله ابراهيم ظافر الداود	نائب الرئيس	الأردنية	7,253	7,253	-
3	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	عضو	الأردنية	213,813	213,813	-
4	محمد سعيد عبدالمجيد السمهوري	عضو	الأردنية	2,650	2,650	-
5	عاطف يوسف صالح الطراونة	عضو	الأردنية	1,000	1,000	-
6	زيد يوسف عبدالله النصور	عضو	الأردنية	4,126	4,126	-

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2018	عدد الاسهم المملوكة في الشركات المسيطر عليها
1	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	مدير عام	الأردنية	213,813	213,813	-
2	خالد محمد خالد العليمي	مدير مالي	الأردنية	-	-	-

ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقرباء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2018	عدد الاسهم المملوكة في الشركات المسيطر عليها
1	منى عبدالكريم سليمان الكردي	زوجة عضو مجلس ادارته المدير العام	الأردنية	54,799	54,799	-

* باقي أقارب أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة العليا لا يمتلكون أسهم بالشركة.

* لا يوجد شركات مساهمة مسيطر عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة والادارة العليا.

18 أ - المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات المجلس	مكافأة	الأجمالي
1	سامي محمد علي ابوطويلة	رئيس المجلس	-	3,600		3,600
2	عبدالله ابراهيم ظافر الداود	نائب الرئيس	-	3,600		3,600
3	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	عضو	17440	3,600	1370	22410
4	محمد سعيد عبدالمجيد السهموري	عضو	-	3,600		3,600
5	عاطف يوسف صالح الطراونة	عضو	-	3,600		3,600
6	زيد يوسف عبدالله النصور	عضو	-	3,600		3,600

18- ب : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات المجلس	مكافأة	الأجمالي
1	"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	مدير عام	17440	3,600	1370	22410
2	خالد محمد خالد العليمي	المدير المالي	6581	-	150	6731

• المزايا العينية :

سيارة مرسيدس لاستخدام المدير العام.

19- التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

لم تدفع الشركة خلال العام المنصرم 2018 أية تبرعات.

20- العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو

رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي من موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21- أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة :

التزاماً من الشركة بالأنظمة الخاصة في حماية البيئة فإنها تحرص كل الحرص على عدم الإضرار بالبيئة وان تتوخى الحذر حيال أي نشاط ممكن أن يكون له أثر سلبي على البيئة.

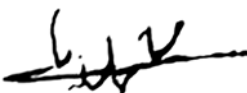
ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

التزاماً من الشركة بالأنظمة الخاصة في خدمة المجتمع المحلي فإنها تحرص كل الحرص على تقديم كل ما هو مناسب وضروري لخدمة المجتمع المحلي.

ج - القرارات:

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

2- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد/ سامي علي محمد ابوطويلة	رئيس مجلس الاداره	
السيد/ عبدالاله ابراهيم ظافر الداود	نائب الرئيس	
السيد/محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	عضو	
السيد/عاطف يوسف صالح الطراونة	عضو	
الاستاذ/ محمد سعيد عبدالمجيد السمهوري	عضو	
الاستاذ/ زيد يوسف عبدالله النسور	عضو	

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

المدير العام	المدير المالي
"محمد أمين" سالم حسين أبو عساف	خالد محمد خالد العليمي
	

22- تقرير الحوكمة:

إن مجلس الإدارة في الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية ملتزمون بتطبيق جميع بنود تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017، وتم إعداد هذا التقرير ليوضح المعلومات والتفاصيل المتعلقة بمدى امتثالنا لهذه التعليمات وهي كالتالي:

أولاً: مجلس الإدارة :

1. تم انتخاب مجلس الإدارة الجديد وحسب المادة 132/أ من قانون الشركات بتاريخ 2015/03/07، وتم الإفصاح بموجب كتابنا لكم رقم 2015/11/3/41 بتاريخ 2015/03/08.
2. استوفى أعضاء المجلس الجديد جميع شروط العضوية وحسب المواد 133-136 من قانون الشركات.
3. تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائيه وتحديد الاعضاء المفوضين بالتوقيع حسب المادة 137/أ من قانون الشركات، وتم تزويد مراقب الشركات بنسخ عن البيانات حسب المادة 137/ب من قانون الشركات، وحيث تم تعديل هذه المادة بعدم جواز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة ومنصب المدير العام قام السيد "محمد أمين" سالم حسين أبو عساف/ المدير العام بتقديم استقالته من رئاسة المجلس وتم إنتخاب السيد سامي علي محمد ابو طويله كرئيس جديد من الأعضاء .
4. يتم تزويد مراقب الشركات بإقرار خطي من رئيس المجلس ونائيه والأعضاء والمدير المالي بما يملكونه هم وزوجاتهم وأولادهم القاصرين (إن وجد) من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي لهم فيها حصصاً أو أسهم (إن وجد). وحسب المادة 138 من قانون الشركات.
5. لم يتم تقديم قروض نقدية من أي نوع إلى رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أي عضو من مجلس الإدارة أو إلى أصول أي منهم أو فروعهم أو زوجهم، وحسب المادة 139 من قانون الشركات.
6. توفر الشركة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.
7. التزم المجلس بواجباته وتنفيذ المهام الموكلة إليه وحسب المواد 140-142 من قانون الشركات كالتالي:

- أ. إعداد الميزانية السنوية العامة للشركة مصادقة من مدقق حسابات الشركة باللغتين العربية والإنجليزية.
 - ب. إعداد التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
 - ت. نشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وخلاصة وافية عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدقق حسابات الشركة خلال 30 يوم من تاريخ إنعقاد الهيئة العامة.
 - ث. يعد المجلس تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات ويزود المراقب بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من انتهاء المدة.
 - ج. يعد المجلس تقريراً كل ثلاثة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة، ويزود هيئة الأوراق المالية بنسختين باللغتين العربية والإنجليزية من التقرير خلال ثلاثون يوم من انتهاء المدة.
8. يضع مجلس إدارة الشركة كشفاً مفصلاً لاطلاع المساهمين في اجتماع الهيئة العامة للشركة يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد مراقب الشركات بنسخة منه:
- أ. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
 - ب. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية كالمسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
 - ت. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس من الشركة خلال السنة المالية كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.
9. تم وضع نظام داخلي للمجلس ويتم مراجعته وبشكل سنوي والذي تحدد بموجبه بشكل مفصل:
- أ. مهام وصلاحيات المجلس.
 - ب. مسؤوليات المجلس من حيث وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط و الاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة واهدافها وتنظيم حقوق المساهمين.
 - ت. اتخاذ الاجراءات اللازمة لضمان الإلتزام بأحكام القوانين والتشريعات النافذة.
 - ث. وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والأنظمة الداخلية لتنظيم الأمور المالية والمحاسبية والإدارية للشركة، بالإضافة إلى سياسة تفويض واضحة لتحديد المفوضين عن الشركة وحدود صلاحياتهم.
 - ج. اعتماد سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعتها.
 - ح. تحديد مهام وصلاحيات الإدارة التنفيذية واتخاذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة والتدقيق الداخلي من خلال الإلتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية.
 - خ. وضع آلية لاستقبال الشكاوي والاقتراحات المقدمة من المساهمين بما في ذلك إقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معينة ضمن جدول أعمال الهيئة العامة.
 - د. اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية .
 - ذ. التأكد من قيام لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بمهامها وذلك من حيث إستقلالية أعضائها، أو من حيث المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ومراجعتها بشكل سنوي أو من حيث وضع سياسات الإفصاح ومتابعة تطبيقها وتوثيق المعلومات الكاملة عن الشركة من خلال موقع الشركة الإلكتروني لغايات الشفافية.

ثانياً: أعضاء مجلس الإدارة: حيث لا يوجد أعضاء مستقيلين من عضوية مجلس الإدارة خلال عام 2018 وهم:

إسم العضو	تنفيذي	مستقل
السيد "محمد أمين" سالم حسين ابو عساف/ رئيس	نعم	لا
السيد عبد الاله ابراهيم ظافر الداود/نائب رئيس	لا	نعم
السيد عاطف يوسف صالح الطراونة/ عضو	لا	نعم
السيد محمد سعيد عبدالمجيد السمهوري/ عضو	لا	نعم
السيد سامي علي محمد أبو طويلة/ عضو	لا	نعم
السيد زيد يوسف عبدالله النصور / عضو	لا	نعم

ثالثاً: أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين: لا يوجد أعضاء إعتباريين

رابعاً: المناصب التنفيذية في الشركة:

المنصب التنفيذي	اسم الشخص الذي يشغله
المدير العام	السيد "محمد أمين" سالم حسين ابو عساف
المدير المالي	السيد خالد محمد خالد العلمي

خامساً: عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة أخرى:

إسم العضو	الشركات التي يملك عضويه بها
السيد زيد يوسف عبدالله النصور	الشركة الوطنية لصنائه الصلب المساهمة العامة (عضو مجلس اداره ونائب رئيس مجلس الاداره)

سادساً: اجتماعات مجلس الإدارة: انعقد اجتماع مجلس الإدارة ثمانية مرات خلال سنة 2018 وكان الحضور كالتالي:

إسم العضو	1	2	3	4	5	6	7	8
السيد "محمد أمين" سالم حسين ابو عساف	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد عبد الاله ابراهيم ظافر الداود	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد عاطف يوسف صالح الطراونة	√	√	√	×	√	√	×	√
السيد محمد سعيد عبدالمجيد السمهوري	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد سامي علي محمد أبو طويلة	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد زيد يوسف عبدالله النصور	√	√	√	√	√	√	√	√

سابعاً: ضابط إرتباط الحوكمة: المدير المالي/ السيد خالد محمد خالد العلمي.

ثامناً: أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

1-لجنة التدقيق 2- لجنة الاستثمار 3- لجنة الحوكمة 4- لجنة الترشيحات والمكافآت 5- لجنة إدارة المخاطر

تاسعاً: أعضاء لجنة التدقيق:

إسم العضو	المؤهل العلمي/ الخبرة العملية
السيد سامي علي محمد أبو طويلة/رئيس	بكالوريوس إقتصاد وعلوم سياسية/ شغل عدة مناصب إدارة
السيد محمد سعيد عبدالمجيد السهموري /عضو	دكتوراه في القانون الخاص / مستشار قانوني لعدة شركات
السيد عبد الاله ابراهيم ظافر الداود/عضو	بكالوريوس تمويل/ له عضوية في مجالس إدارة شركات أخرى

عاشراً: رئيس وأعضاء اللجان الأخرى:

1. لجنة الاستثمارات المالية والعقارية:

- السيد "محمد أمين" سالم حسين أبو عساف / رئيس.
- السيد سامي علي محمد أبو طويلة / عضو.
- السيد زيد يوسف عبدالله النصور / عضو.

2. لجنة الحوكمة:

- السيد زيد يوسف عبدالله النصور / رئيس.
- السيد محمد سعيد عبدالمجيد السهموري / عضو.
- السيد سامي علي محمد أبو طويلة / عضو.

3. لجنة الترشيحات والمكافآت:

- السيد زيد يوسف عبدالله النصور / رئيس
- السيد سامي علي محمد أبو طويلة / عضو
- السيد عبد الاله ابراهيم ظافر الداود / عضو

4. لجنة إدارة المخاطر:

- السيد "محمد أمين" سالم حسين أبو عساف / رئيس.
- السيد سامي علي محمد أبو طويلة /عضو
- السيد عبد الاله ابراهيم ظافر الداود / عضو

إحدى عشر : عدد اجتماع اللجان:

1. لجنة التدقيق: اجتمعت أربعة مرات بحضور كامل الأعضاء مع مدقق الحسابات الخارجي.
2. لجنة الحوكمة: اجتمعت مرتين بحضور كامل الأعضاء.
3. لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتمعت مرتين بحضور كامل الأعضاء.
4. لجنة إدارة المخاطر: اجتمعت خمس مرات بحضور كامل الأعضاء.

رئيس مجلس الإدارة

سامي علي أبوطويلة

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشميةملخص عن نتائج أعمال الشركة خلال الفترة من 2018/01/01 الى 2018/12/31

بناء على الخطة المستقبلية التي سبق وضعها فقد حققت الشركة خلال السنة المالية 2018 ما يلي:

- 1- حققت الشركة إيرادات الإيجارات وبذل الخدمات في العمارة المملوكة للشركة بمبلغ (112718) دينار .
- 2- حققت الشركة إيراد من الودائع بالبنك بمبلغ (1729) دينار .
- 3- أقامت الشركة المشروع التجاري على قطعة الأرض رقم (1168) الملاصقة لقطعة المشروع السكني التي تبلغ مساحتها (1854) متر مربع، حيث تم الانتهاء من بناء طابق القبو والتسوية والمراحل الاخيره من الطابق الارضي التي يعادل مساحتها (4462) متر مربع من إجمالي حجم البناء البالغ (9747) حيث سوف يقام عليها مخازن تجارية يبلغ عددها (11) مخزناً وستقوم الشركة باستكمال باقي المشروع في حاله انتعاش السوق وتوفر السيولة النقدية .
- 4- بلغت خسائر الشركة قبل الضريبة والمخصصات مبلغ (33398) دينار، وبلغت الخسائر بعد الضريبة والمخصصات مبلغ (33398) دينار، وبلغ صافي الدخل الشامل للسنة بعد إضافة خسائر إعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المعدة للبيع مبلغ (36521) دينار خساره، حيث بلغت أرباح الشركة الدفترية الغير محققة نتيجة إعادة تقييم المحفظة مبلغ (3931) دينار .

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

الباحثون

محاسبون قانونيون و مستشارون

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨
٦	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨
٨	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨
٢٦-٩	ايضاحات حول القوائم المالية

Researchers

Public Accountants & Consultants



الباحثون

محاسبون قانونيون ومستشارون

تقرير مدقق الحسابات المستقل

الى السادة مساهمي الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية المحترمين
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية "شركة مساهمة عامة محدودة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

إسناد الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير والتي قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه القوائم المالية، و أننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني كانت الأكثر أهمية خلال تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية لإبداء رأينا حول هذه القوائم ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فقد توصلنا إلى أن الأمور المبينة أدناه أمور تدقيق هامة.

الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل

وصف أمر التدقيق الهام

بلغ إجمالي الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل مبلغ ٨٤,٨٧٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقامت الشركة بتقدير قيمة التدني للديون المشكوك بتحصيلها، وكما هو وارد في الإيضاح رقم (١١/أ) و (١١/ب) من القوائم المالية المرفقة.

كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا

أشتملت إجراءات التدقيق لدينا على تقييم منهجية الإدارة المتبعة لتحديد قيمة التدني، و فحص عينة من الذمم المدينة المصنفين من قبل الإدارة كمتعثرين لتقييم معقولية تصنيفهم، و فحص بعض إجراءات وأنظمة الضبط والرقابة الداخلية ذات العلاقة المتبعة من قبل الإدارة، و مراجعة أعمار الذمم والتحصيلات في الفترة اللاحقة والضمانات المتعلقة بتلك الذمم ودراسة كفاية مخصص التدني للذمم المدينة المشكوك بتحصيلها وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة لتحديد مبلغ التدني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، لقد قيمنا كفاية إفصاحات الشركة والواردة ضمن القوائم المالية المرفقة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للعام ٢٠١٨ باستثناء القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات، لم يتم تزويدنا بالمعلومات الأخرى حتى تاريخ تقريرنا حيث من المتوقع أن يتم تزويدنا بها بعد هذا التاريخ.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة.

عندما نطلع على المعلومات الأخرى التي لم يتم تزويدنا بها بعد وفي حال أسستنا وجود أخطاء جوهريّة فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك لأولئك المكلفين بالحوكمة.

مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

المسؤولين عن الحوكمة مسؤولون عن الرقابة على عملية إعداد التقارير والقوائم المالية للشركة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

أن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا.

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

يمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق , بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملامنة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الإحتيال قد يشمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، و ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملامنة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملامنة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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

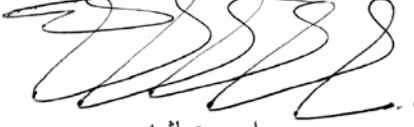
لقد زدونا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

من تلك الأمور التي تم ايصالها الى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. 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 اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة على هذه القوائم المالية.

عن الباحثون "محاسبون قانونيون ومستشارون"



رامي عماشه

أجازة مزاولة رقم ٨٠٣

الباحثون

محاسبون قانونيون ومستشارون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٩ شباط ٢٠١٩

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٩٢,٥١٤	٨٦,٢٦٩	٥ المعدات والممتلكات بعد الاستهلاك المتراكم
١٩٨,٦٤٧	١٨٦,٨٢٩	٦ الاستثمارات العقارية بالصافي
٥٠٩,٩٧٥	١,٠٧٦,٠٨١	٧ مشاريع تحت التنفيذ
٢٤٩,١٩٤	٢٣٦,٦٢٤	٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
١,٠٥٠,٣٣٠	١,٥٨٥,٨٠٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
٥,٧٩٥	٢٤,٢٢٧	٩ أرصدة مدينة أخرى
٥٧٧,١٠٠	٥٧٨,٣٤٣	١٠ شقق جاهزة معدة للبيع
٩٣,٦٥٤	٨٤,٨٧٦	١١ ذمم مدينة بالصافي
٥٧٤,٩٤٧	٦٧,٨٥٠	١٢ نقد وما في حكمه
١,٢٥١,٤٩٦	٧٥٥,٢٩٦	مجموع الموجودات المتداولة
٢,٣٠١,٨٢٦	٢,٣٤١,٠٩٩	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	١٣ رأس المال المدفوع
٩٣١,١٢٥	٩٣١,١٢٥	١٣ الاحتياطي الاجباري
٧٠,٨٦٦	٧٠,٨٦٦	١٣ الاحتياطي الاختياري
(١١٧,١٤٧)	(١٠٦,٠٣٥)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
١٣٨,١٨٦	٣٠,٥٥٣	أرباح مدورة
٢,٢٢٣,٠٣٠	٢,١٢٦,٥٠٩	صافي حقوق الملكية
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
-	١٣٠,٧٤٨	١٤ قرض - طويل الأجل
-	١٣٠,٧٤٨	مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة		
١,٠٠٠	١,٠٥٦	ذمم دائنة
١٨,٣٩٧	١٧,٢١٤	١٥ مخصصات مختلفة
٥٩,٣٩٩	٦٥,٥٧٢	١٦ أرصدة دائنة أخرى
٧٨,٧٩٦	٨٣,٨٤٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٣٠١,٨٢٦	٢,٣٤١,٠٩٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

ان الايضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٤) تشكل جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
١١٢,١٨٥	١١١,٣٧٦	ايرادات الايجارات
١,٣٨٣	١,٣٤٢	ايرادات بدل الخدمات
٦٧,٠٨٧	-	١٧ صافي ايرادات متحققة من بيع الشقق
١٨٠,٦٥٥	١١٢,٧١٨	مجموع الايرادات
٢٠,٣٤٩	١,٧٢٩	ايراد فوائد دائنة
(١٣٨,٥٦٣)	(١٢٨,٦٨٢)	١٨ المصاريف الادارية و العمومية
(١٩,٢٥٦)	(١٩,١٦٣)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٣,٦٠٠)	-	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
٣٩,٥٨٥	(٣٣,٣٩٨)	الربح (الخسارة) السنة قبل الضريبة
(١,٣٣٧)	-	٢٠ ضريبة الدخل للسنة
٣٨,٢٤٨	(٣٣,٣٩٨)	الربح (الخسارة) للسنة
-	(٧,٠٥٣)	يضاف : بنود الدخل الشامل الاخرى
١٣,٥٠٠	٣,٩٣٠	(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥١,٧٤٨	(٣٦,٥٢١)	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة
فلس / دينار	فلس / دينار	اجمالي (خسارة) الدخل الشامل للسنة
٠.٠٣٢	(٠.٠٢٨)	١٩ الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة

ان الايضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٤) تشكل جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للمدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	أرباح (خسائر) مدورة	التغير المتركب في القيمة العادلة	الإحتياطي الاختياري	الإحتياطي الاختياري	رأس المال	البيان
مبداً	مبداً	مبداً	مبداً	مبداً	مبداً	
٢,٢٢٣,٠٣٠	١٣٨,١٨٦	(١١٧,١٤٧)	٧٠,٨٦٦	٩٣١,١٢٥	١,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٨
(٣٣,٣٩٨)	(٣٣,٣٩٨)	-	-	-	-	إجمالي (خسارة) الدخل الشامل للمدة
(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح للمساهمين
(٧,٠٥٧)	(١٤,٢٣٥)	٧,١٨٢	-	-	-	(خسائر) موددت موبة بقيمة للعامة من خلال الدخل الشامل
٣,٩٣٠	-	٣,٩٣٠	-	-	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٢,١٢٦,٥٠٩	٣٠,٥٥٣	(١٠٦,٠٣٥)	٧٠,٨٦٦	٩٣١,١٢٥	١,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢,١٧١,٢٨٢	١٠٥,٨٧٦	(١٣٠,٦٤٧)	٦٨,٨٨٧	٩٢٧,١٦٦	١,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧
٣٨,٢٤٨	٣٨,٢٤٨	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للمدة
١٣,٥٠٠	-	١٣,٥٠٠	-	-	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة
-	(٥,٩٣٨)	-	١,٩٧٩	٣,٩٥٩	-	المحول إلى الاحتياطيات
٢,٢٢٣,٠٣٠	١٣٨,١٨٦	(١١٧,١٤٧)	٧٠,٨٦٦	٩٣١,١٢٥	١,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

ان الايضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية</u>
٣٩,٥٨٥	(٣٣,٣٩٨)	(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة والمخصصات
١٩,٢٥٦	١٩,١٦٣	الاستهلاكات
٥٨,٨٤١	(١٤,٢٣٥)	الربح التشغيلي قبل التغير في الموجودات والمطلوبات
٥,٩٩١	(١٨,٤٣٢)	ارصدة مدينة أخرى
(٦٤,٠١٧)	٨,٧٧٨	ذمم مدينة
(٤,٠٥٠)	٥٦	ذمم دائنة
(٢٠,٠٠٠)	-	دفعات على شقق جاهزة معدة للبيع
(١١٩,٢٩٠)	(١,١٨٣)	مخصصات مختلفة
(٥,٤٤٤)	٦,١٧٣	ارصدة دائنة أخرى
(١٤٧,٩٦٩)	(١٨,٨٤٣)	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		<u>التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية</u>
-	(١,١٠٠)	شراء ممتلكات ومعدات
(٨,٤٧٠)	(٥٦٦,١٠٦)	مشاريع تحت التنفيذ
-	٩,٤٤٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١٦٣,٠٤٣	(١,٢٤٣)	شقق جاهزة معدة للبيع
١٥٤,٥٧٣	(٥٥٩,٠٠٢)	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
		<u>التدفق النقدي من الانشطة التمويلية</u>
-	١٣٠,٧٤٨	قروض - طويل الأجل
-	(٦٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	٧٠,٧٤٨	صافي التدفق النقدي من الانشطة التمويلية
٦,٦٠٤	(٥٠٧,٠٩٧)	صافي الزيادة في رصيد النقد وما في حكمه
٥٦٨,٣٤٣	٥٧٤,٩٤٧	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٥٧٤,٩٤٧	٦٧,٨٥٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

ان الايضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٤) تشكل جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

١ عام

- أ. تأسست الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية كشركة مساهمة عامة، و سُجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٧٨) بتاريخ ١٦ حزيران ١٩٧٤ برأسمال مصرح به ومدفوع يبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- ب. غايات الشركة:
 - الاستثمار في المجالات العقارية والأراضي بشراء وبيع واستثمار وتطوير وصيانة وترميم وتحديث العقارات والأراضي.
 - إقامة وأنشاء مشاريع الاسكان والإعمار بكافة انواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعة و الاستثمارية.
 - الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت المالية او الصناعية اوالعقارية او السياحية او التجارية او الزراعية او الخدمية وذلك عن طريق انشاء المشاريع الاستثمارية.
- ج. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
- د. تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٢/٩، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ أسس اعداد القوائم المالية

- أ- بيان الالتزام
تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتشريعات النافذة ذات العلاقة وعلى أساس التكلفة التاريخية باستثناء بعض الموجودات والمطلوبات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة و الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالكلفة المطفأة.
- ب- استخدام التقديرات
إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات وإجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والإجتهادات تؤثر أيضا على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة القيام بأحكام وأجتهادات هامة لتقدير مبالغ واوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.
- ج- فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والاجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في القوائم المالية.
تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشار الشركة القانوني والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا.
- تقوم الإدارة بأخذ مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها اعتماداً على تقديراتها حول إمكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية الأخرى لتحديد فيما إذا كان هناك أي تدني في قيمتها.
- تقوم الإدارة بتقدير مصروف ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والتعليمات السارية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

لقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٩)، المتعلق بقياس وتبويب الموجودات المالية في إعداد القوائم المالية من ١ كانون الثاني ٢٠١١ بناءً على تعليمات هيئة الأوراق المالية علماً أن تطبيقه الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٧.

أ - الأدوات المالية

- * **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**
- تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية بغرض الاحتفاظ بها على المدى الطويل.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال بيان الدخل الشامل.
- لا تخضع هذه الموجودات لأختبار خسائر التدني.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ببند مستقل.

ب - ممتلكات ومعدات

الاعتراف والقياس

تظهر الممتلكات والمعدات بسعر التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة. تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات. عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وقيد قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل. يتم مراجعة العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام فإذا كانت توقعات العمر الإنتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقاً يتم تسجيل التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة بإعتباره تغيير في التقديرات.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

يتم إستبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها أو عندما لا يعود أي منافع مستقبلية متوقعة من إستخدامها أو من التخلص منها.

يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن إستبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند " إيرادات أخرى" أو " مصاريف أخرى" في بيان الدخل الشامل.

التكاليف اللاحقة

تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى امكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق ، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.

تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.

الاستهلاك

يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات.

إن النسب المئوية المقدرة لإستهلاك الممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاصيلها كما يلي:

العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات	الممتلكات والمعدات
٥٠	مباني
١٢	الأثاث
١٠	السيارات
١٠	الاجهزة الكهربائية
١٠	المكيفات
٢٠	الديكورات

ج- التدني

*** الموجودات المالية**

في نهاية السنة المالية تقوم الشركة بمراجعة القيمة المرحلة للموجودات المالية عدا عن تلك الموجودات المالية من خلال قائمة الأرباح والخسائر لتحديد فيما إذا كان هناك ادلة موضوعية على تدني قيمة الموجودات المالية ، ويكون الموجود المالي متدني في حالة وجود دليل موضوعي يشير الى حدث أدى إلى خسارة بعد الاعتراف الأولي بالموجود المالي ، ويتم الاعتراف بالتدني عندما تصبح القيمة الدفترية تزيد عن المبلغ المتوقع استرداده من الموجود المالي وذلك وفقا لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية، ويتم تحديد مبلغ التدني كما يلي :

يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل فترة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها.

يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات.

يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة إستردادها بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

يتم اختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي.

يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الاعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ المعكوس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقع إستردادها في قائمة الدخل الشامل.

*** الموجودات غير المالية**

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية الخاصة بالشركة ، باستثناء المخزون، بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الموجودات ، وفي حال وجود مثل ذلك المؤشر ، يتم تقدير قيمة الأصل القابل للاسترداد، إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأعلى بين القيمة المستعملة أو القيمة العادلة بعد تخفيض كلفة البيع، يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة المرحلة لأصل ما عن قيمته القابلة للاسترداد ، ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن قائمة الدخل الشامل.

د- الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات الشركة الاعتيادية ، ولا يستخدم في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، يتم أظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم أستهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للأستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسبة سنوية تبلغ ٢%.

هـ - مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الانشاءات والمصروفات المباشرة، ولا يتم أستهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين أكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للأستخدام أو تصبح جاهزة للبيع لأظهار تكلفتها بقائمة الدخل بما يتم بيعه.

و- الذمم المدينة

إن الذمم المدينة هي موجودات مالية لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشط إن مثل هذه الموجودات يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مضافاً لها أية تكاليف معاملات تخصها بشكل مباشر ولاحقاً للاعتراف المبدئي يتم قياس الذمم المدينة بالكلفة المطفأة مطروحاً منها أية خسائر تدني ، إن الذمم المدينة تتكون من الذمم التجارية والذمم المدينة الاخرى والمطلوب من أطراف ذات علاقة.

ز- النقد وما في حكمه

يمثل النقد بأستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة العادلة ويتم استخدامها من قبل الشركة لمواجهة التزاماتها قصيرة الأجل.

ح- تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

- يتم تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف وفقاً لمبدأ الإستحقاق.
- يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية كإيرادات بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد.
- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند أستحقاقها.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

ط - المعاملات بالعملة الاجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية في نهاية السنة المالية الى الدينار الأردني باستخدام متوسط الأسعار السائدة في نهاية السنة المالية، في حين يتم تحويل جميع العمليات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ حدوث تلك العمليات ، وبأخذ صافي فروقات العملة من ربح أو خسارة في قائمة الدخل.

ي - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ قائمة المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية ، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على أساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي ، فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل موثوق.

ك - ضريبة الدخل

- تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٣٤ لعام ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق حيث يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل على أساس صافي الربح المعدل وبمعدل ضريبة دخل ٢٠٪.

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في قائمة الدخل الشامل كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببند تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بند الدخل الشامل الآخر ضمن قائمة الدخل الشامل.

- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعه على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ القوائم المالية إضافة الى اي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.

- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في القوائم المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ القوائم المالية.

- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة ولها ان تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي، او أن موجودات و مطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.

- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.

- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٤ التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء تطبيق المعايير المعدلة التالية:-

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي صدرت و نافذة التطبيق في السنة المالية التي تبدأ في اول كانون الثاني ٢٠١٨ :-

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) " الأدوات المالية" والنافذ تطبيقه في اول كانون ثاني ٢٠١٨ ، يتناول تصنيف وقياس والاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط.

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) " الايراد من العقود مع العملاء " ، والنافذ تطبيقه في اول كانون الثاني ٢٠١٨ ، وهذا سوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) والذي يغطي عقود السلع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) الذي يغطي عقود الانشاءات ،بناءً على المعيار الجديد يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة للعميل، وبالتالي فإن فكرة السيطرة تحل محل فكرة المخاطر والعائد.

- معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٦) "عقود الأيجار"، والنافذ تطبيقه في اول كانون الثاني ٢٠١٩ ، هذا سوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الأيجار" ، يتطلب المعيار الجديد أن يسجل المستأجر التزامات التأجير المستقبلية لكافة عقود التأجير بما فيها " حق استخدام الأصل".

لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي منها، باستثناء التطبيق المبكر للمعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بقياس وتبويب الموجودات المالية في إعداد البيانات المالية في السنة المنتهية ١ كانون الثاني ٢٠١١ بناءً على تعليمات هيئة الأوراق المالية علماً ان تطبيقه الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨، وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على القوائم المالية للشركة.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عسل - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الممتلكات والمعدات							
يتألف هذا البند مما يلي :							
٢٠١٨	الكافة :						
الرصيد في بداية السنة							
أصناف							
(استبعادات)							
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨							
الاستهلاك المتراكم :							
الاستهلاك المتراكم في بداية السنة							
استهلاك السنة							
(استبعادات)							
الاستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨							
صافي القيمة الفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨							

المجموع	النكود	المكتبات	الأجهزة الكهربائية	الميلارات	الأثاث	أرض الموقع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٦٦,٢٥٣	٤١,٦٠٩	٤,٤١٥	١٠,٣٥٠	٣٩,٢٥٠	٥,٢١٤	٦٥,٤١٥	
١,١٠٠	-	-	١,١٠٠	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
١٦٧,٣٥٣	٤١,٦٠٩	٤,٤١٥	١١,٤٥٠	٣٩,٢٥٠	٥,٢١٤	٦٥,٤١٥	
٧٣,٧٣٩	٢٤,٩٦٦	٤,٤١٤	٨,١٨٣	٣١,٤٠٠	٤,٧٧٦	-	
٧,٣٤٥	٢,٠٨١	-	٩٤٥	٣,٩٢٥	٣٩٤	-	
-	-	-	-	-	-	-	
٨١,٠٨٤	٢٧,٠٤٧	٤,٤١٤	٩,١٢٨	٣٥,٣٢٥	٥,١٧٠	-	
٨١,٢٦٩	١٤,٥١٢	١	٢,٣٢٢	٣,٩٢٥	٤٤	٦٥,٤١٥	

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
صان - المملوكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧
المجموع	التدوير	المكفلات	الإيجرة والكهربائية	السجلات	الإثبات	أرض الموقوف
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٦٦,٢٥٣	٤١,٦٠٩	٤,٤١٥	١٠,٣٥٠	٣٩,٢٥٠	٥,٢١٤	٦٥,٤١٥
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
١٦٦,٢٥٣	٤١,٦٠٩	٤,٤١٥	١٠,٣٥٠	٣٩,٢٥٠	٥,٢١٤	٦٥,٤١٥
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
أضافات	أضافات	أضافات	أضافات	أضافات	أضافات	أضافات
(استيعادات)	(استيعادات)	(استيعادات)	(استيعادات)	(استيعادات)	(استيعادات)	(استيعادات)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :	الإستهلاك المتراكم :
الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة	الإستهلاك المتراكم في بداية السنة
أستهلاك السنة	أستهلاك السنة	أستهلاك السنة	أستهلاك السنة	أستهلاك السنة	أستهلاك السنة	أستهلاك السنة
(أستيعادات)	(أستيعادات)	(أستيعادات)	(أستيعادات)	(أستيعادات)	(أستيعادات)	(أستيعادات)
الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	الإستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	صافي القيمة العنقريه كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢ الاستثمارات العقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٨

الكلية :

الرصيد كما في أول كانون ثاني ٢٠١٨

إضافات

(استيعادات)

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الاستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في أول كانون ثاني ٢٠١٨

استهلاك السنة

(استيعادات)

الاستهلاك المتراكم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

صافي القيمة الغيرية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المحصول	إشاعات ومباني العقارية**	المصدر	أعمال كبريائية	المنفى	الأرض*
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٨٨٣,١٥٥	٢٨١,٨٤٦	١٣,٠٢٣	٤,٨٥٩	٥٣٤,٥١١	٤٨,٩١٦
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
٨٨٣,١٥٥	٢٨١,٨٤٦	١٣,٠٢٣	٤,٨٥٩	٥٣٤,٥١١	٤٨,٩١٦
٢٨٤,٥٠٨	٢٨١,٨٤٥	١١,٨٩٥	٤,٨٥٩	٣٨٥,٩٠٩	-
١١,٨١٨	-	١,١٢٨	-	١٠,٦٩٠	-
-	-	-	-	-	-
٢٩٦,٣٢٦	٢٨١,٨٤٥	١٣,٠٢٣	٤,٨٥٩	٣٩٦,٥٩٩	-
١٨٦,٨٢٩	١	-	-	١٣٧,٩١٢	٤٨,٩١٦

٢٠١٨ كانون الاول

• ويصل هذا البند تكلفة المجمع التجاري المقام على قطعة رقم (١٤٥٦) ، وتبلغ المساحة الإجمالية للمعارة (٣٧٢٠) متر مربع ، وقد سبق واتخذ مجلس الإدارة قرار رقم (٤٣) بقطعه رقم (١٠٥) وقرّر أعياها المبني الذي أعقد بتاريخ ١٥ آذار ٢٠٠٩ ، بالمراقبة على بيع محلات ومكاتب عمارة الشركة الكائنة في جبل الحسين ، حيث تبلغ أجمالي المبالغ التاريخية (٧١) متر مربع.

وبمثل هذا البند تكافئ إنشاءات وبناني مقامه على قطعة أرض مستأجرة في العقبة والمستملكة لتقريباً بالكامل حيث تم هدم معظمها من قبل سلطة القيم العقبة. لا يوجد لها قيمة متوقعة مستقبلاً، رغم القائمة دعوى قضائية ضد سلطة منطقة العقبة الاقتصادية، وإزالة القضية منظره لدى المحكمة المطالبة بالتعويضات.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٧ مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
		<u>قطعة الأرض رقم (١١٦٨)*</u>
٤٩١,٣٨٠	٤٩١,٣٨٠	تكلفة الأرض
-	٥٠٧,٥٣٦	اعمال انشائية
١٨,٥٩٥	٧٧,١٦٥	أعمال ومصاريف
٥٠٩,٩٧٥	١,٠٧٦,٠٨١	المجموع

* قطعة الأرض رقم (١١٦٨) وتبلغ مساحتها (١٨٥٤) متر مربع ، واتخذ مجلس الإدارة قراراً بإقامة مشروع على هذه القطعة حيث تم المباشرة بالأعمال الانشائية لأقامة مشروع تجاري خلال هذا العام.

* تم رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح بنك الاردن بقيمة ثلاثمائة وستون ألف دينار أردني على قطعة الأرض رقم (١١٦٨) حوض المدينة رقم (٣٣) من أراضي عمان، مقابل القروض الممنوحة من بنك الاردن ولتنفيذ اعمال المشروع، وتم من خلال اكثر من خبير عقاري لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (١١٦٨) وتبلغ مساحتها (١٨٥٤) متر مربع وبلغت ١,٠٤٢,٥٠٠ دينار أردني أي أن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات تقارب القيمة الدفترية البالغ قيمتها ١,٠٧٦,٠٨١ دينار أردني .

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٣٤,٠٠٠	٢٣١,٠٠٠	استثمارات في أسهم شركات محلية مدرجة موزعه كالتالي :
١,٦٩٤	١,٦٩٤	شركة شيركو للأوراق المالية
٢٣٥,٦٩٤	٢٣٢,٦٩٤	الملكية الأردنية
١٣,٥٠٠	٣,٩٣٠	المجموع
٢٤٩,١٩٤	٢٣٦,٦٢٤	تعديلات القيمة العادلة
		المجموع

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
"شركة مساهمة عامة محدودة"
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٩ أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
١,٦١١	١,٠٠٣	أيجارات ويدل خدمات وفوائد مستحقه
٢٠٠	١٩,١٧٥	التأمينات المستردة
١,١٦٣	١,٠٧٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٨٢١	٢,٩٧٤	أمانات ضريبة دخل - ايضاح (٢٠/ب)
٥,٧٩٥	٢٤,٢٢٧	المجموع

١٠ شقق جاهزة معدة للبيع

تم أنجاز المشروع السكني المُقام على قطعة الأرض رقم (١١٦٩) وتبلغ مساحتها (١١٦٤) متر مربع، والمسمى بمشروع جوهرة جبل الحسين ، ويتألف من ١٨ شقه سكنية، وتم بيع عدد ٧ شقق خلال العامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧ .

١١ ذمم مدينة بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
١٣١,١٤٤	١٣٧,٥٨٤	ذمم مدينة
٢٠٠	-	أوراق قبض
٦٦,٩٧٩	٥١,٩٦١	شيكات برسم التحصيل
١٩,٤٨٤	١٩,٤٨٤	ذمم مستأجري كراج العقبة
٢١٧,٨٠٧	٢٠٩,٠٢٩	المجموع
		ينزل :
(١٢٤,١٥٣)	(١٢٤,١٥٣)	تدني ديون مشكوك بتحصيلها
٩٣,٦٥٤	٨٤,٨٧٦	المجموع

ب. تتضمن الذمم المدينة مبلغ ١١٦,٣٥٤ دينار أردني تخص الشركة الموحدة للنقل والخدمات اللوجستية ، وقد صدر بها حكم من المحكمة لصالح الشركة وجاري التنفيذ لدى الدائرة المعنية بالمحكمة.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

١٢ نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
<u>دينار اردني</u>	<u>دينار اردني</u>	
٥٠٠	١,٠٠٠	نقد في الصندوق
٢٧٤,٤٤٧	٦٦,٨٥٠	نقد لدى البنوك
٣٠٠,٠٠٠	-	نقد لدى البنوك - وديعه
<u>٥٧٤,٩٤٧</u>	<u>٦٧,٨٥٠</u>	المجموع

١٣ حقوق المساهمين

رأس المال المدفوع

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع للشركة ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ١,٢٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

أحتياطي اجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات الأردني والنظام الداخلي للشركة ، على الشركة أن تقتطع نسبة ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية وتحويلها الى الأحتياطي الإجباري، ويستمر هذا الأقتطاع لكل سنة على ألا يتجاوز مجموع ما أقتطع لهذا الأحتياطي ٢٥ ٪ من رأسمال الشركة، إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الأستمرار في أقتطاع هذه النسبة السنوية الى أن يبلغ هذا الأحتياطي ما يعادل مقدار رأس المال المصرح به للشركة.

وبموجب قرار للهيئة العامة بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٤ بالموافقة على الأستمرار في أقتطاع ما نسبته ١٠٪ من صافي الأرباح وتحويلها للأحتياطي الإجباري الى أن يعادل ذلك رأس المال المصرح به للشركة.

لأغراض هذا القانون فإن صافي الأرباح يمثل الربح قبل أقتطاع مخصص ضريبة الدخل والرسوم وأن هذا الأحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين، ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الأحتياطيات الأخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي أطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الأحتياطي الاجباري على أن يعاد بناؤه حسب القانون.

الأحتياطي الإختياري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات الأردني والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين أحتياطي أختياري بما لا يزيد على ٥ ٪ من الربح الصافي بناء على قرار مجلس إدارتها ، أن هذا الأحتياطي قابل للتوزيع كإرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

١٤ القرض

تم منح الشركة قرضاً من بنك الاردن بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني (فقط ثلاثمائة ألف دينار أردني لا غير)، لغاية توفير السيولة لتمويل راس المال العامل وبفائدة ٩% سنوياً و دون عمولة سنوياً، مُستغل منه ١٣٠,٠٠٠ دينار أردني (فقط مائة وثلاثون ألف دينار أردني) يسدد على اثني عشر قسطاً متساوياً ربع سنوي ويبدأ سداد القسط الاول اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/١/١ وحتى السداد التام وعلى أن تسدد الفوائد شهرياً اعتباراً من تاريخ التنفيذ وحتى السداد التام.

الرهنات والضمانات القائمة مقابل التسهيلات المصرفية والقروض الممنوحة :-

رهن عقاري من الدرجة الاولى لصالح بنك الاردن بقيمة ثلاثمائة وستون ألف دينار أردني على قطعة الأرض رقم (١١٦٨) حوض المدينة رقم (٣٣) من أراضي عمان، مقابل القروض الممنوحة من بنك الاردن.

١٥ مخصصات مختلفة

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٠٨٣	٥,٥٠٠	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٨,١٠٨	٨,١٠٨	مخصص تعويض قضايا
٣,٦٠٦	٣,٦٠٦	مخصص مدفوعات ضريبة الدخل
٣,٦٠٠	-	مخصص مكافأة مجلس الادارة
١٨,٣٩٧	١٧,٢١٤	المجموع

١٦ أرصدة دائنة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٦,٢٨٧	٤٣,٥٠٧	أمانات مساهمين
١٩,٤٨٤	١٩,٤٨٤	أيجارات مستحقة على مستأجري العقبة
١,٢٠٧	٤٤٤	أيجارات مقبوضة مقدماً
٢,٣٦٧	٢,١٣٧	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
٥٤	-	أمانات للغير
٥٩,٣٩٩	٦٥,٥٧٢	المجموع

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

١٧ صافي إيرادات متحققه من بيع الشقق

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
<u>دينار اردني</u>	<u>دينار اردني</u>	
٢٣٠,١٣٠	-	مبيعات شقق ينزل :
(١٦٣,٠٤٣)	-	تكلفة بيع شقق
٦٧,٠٨٧	-	المجموع

١٨ المصاريف الادارية والعمومية

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
<u>دينار اردني</u>	<u>دينار اردني</u>	
٧٠,٧١٩	٥٩,٩٨١	رواتب وأجور وملحقاتها
٢١,٦٠٠	٢١,٦٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الادارة
١٥,٩٠٣	١٦,٠٨١	رسوم واشتراكات
-	٣,٦٠٤	رسوم رهن
٩٤٥	١,٨٣٨	قرطاسية ومطبوعات
٣,٠٩٢	٤,٠٣٦	صيانة ومحروقات السيارات
٢,٣٥٧	٢,٥١٥	دعاية واعلان
١٢٣	١١٤	مواصلات
٨٥٠	٨٣٥	نثرية وضيافة
٣,٦٧٣	٢,٠٨٠	صيانة وتصليلات
١,٩٦٥	١,٩٩٨	برق وبريد وهاتف
٤,٠٠٤	٣,٣٥٢	تدفئة وكهرباء ومياه
٣,٥٠٠	٣,٠٠٠	اتعاب حماماه
٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	اتعاب تدقيق
-	٩٠٠	رسوم طوابع
-	٧٤٨	فوائد القرض
٣,٠٤٧	٣٠٠	رسوم قضايا واخرى
٣٨٠	-	تأمين ضد الحريق
١,٩٠٥	١,٢٠٠	متنوعه
١٣٨,٥٦٣	١٢٨,٦٨٢	المجموع

ب. رواتب ومنافع الادارة العليا

بلغت رواتب ومكافآت وتنقلات الإدارة العليا وأعضاء مجلس الادارة مبلغ ٤٠,٤١٠ دينار اردني للعام ٢٠١٨ ، و مبلغ ٤٤,١٧٧ دينار اردني لعام ٢٠١٧ .

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

١٩ حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
٣٨,٢٤٨	(٣٣,٣٩٨)	ربح (خسارة) السنة
١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠.٠٣٢	(٠.٠٢٨)	

٢٠ ضريبة الدخل

أ. فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
٣٩,٥٨٥	(٣٣,٣٩٨)	الربح (خسارة) المحاسبي
١١,٢٢٦	١١,٢٢٦	المصاريف الغير مقبولة ضريبياً
٥٠,٨١١	(٢٢,١٧٢)	
-	-	ينزل : خسائر ضريبية مدورة
٥٠,٨١١	(٢٢,١٧٢)	الربح (خسارة) الخاضع للضريبة
٢٠٪	٢٠٪	نسبة الضريبة
١٠,١٦٢	-	مصروف ضريبة الدخل للسنة
(٨,٨٢٥)	-	ينزل: الضريبة المدفوعة على الممتلكات
١,٣٣٧	-	ضريبة الدخل للسنة

ب. أن الحركات الحاصلة على حساب أمانات ضريبة الدخل ٥٪ خلال السنة هي على النحو التالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار اردني	دينار اردني	
٣,١٨٧	٢,٨٢١	الرصيد في بداية السنة
٩٧١	١٥٣	ضريبة مقطوعة ٥٪ على الوديعه خلال السنة
(١,٣٣٧)	-	مخصص ضريبة الدخل
٢,٨٢١	٢,٩٧٤	الرصيد في نهاية السنة - ايضاح (٩)

ج. تم تقديم اقرار عام ٢٠١٦ ضمن المدة القانونية، في حين لم يتم التوصل الى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بعد ولم يتم تحديد موعد لمراجعتها، وبإي إدارة الشركة بأنه لن يكون هنالك أية التزامات ضريبية سيتم فرضها على الشركة بسبب وجود الضريبة المدفوعة على الممتلكات (مسققات) والأقطاعات بالحساب عن ضريبة الوديعه واما بالنسبة لعام ٢٠١٧ تم قبولها من الدائرة .

د. لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٨ وذلك بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

"شركة مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الاول ٢٠١٨

٢١ الوضع القانوني

تظهر الشركة مدعية على الغير بقضايا لا تزال منظورة أمام المحاكم الأردنية كالآتي :

* دعوى ضد سلطة إقليم العقبة موضوعها مطالبة مالية بمبلغ ٦٢٠,٠٠٠ دينار أردني ، حيث اصدرت محكمة الاستئناف قراراً بالحكم للشركة بمبلغ ٣٣,٤٥٧ دينار اردني كتعويض إنخفاض الدخل للسنوات ١٩٩٨ و ١٩٩٩ و ٢٠٠٠ وببديل قيمة الأبنية والإنشاءات ، وتم تمييز القرار المذكور ، وقررت محكمة التمييز نقض القرار وإعادة الدعوى الى محكمة الاستئناف لمعالجة بدل قيمة الأبنية والإنشاءات بتاريخ إزالتها ، وقد أصدرت محكمة الاستئناف قراراً بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٧ تضمن برد دعوى الشركة من حيث المطالبة ببديل قيمة الإبنية والإنشاءات ، وقامت الشركة بتمييز هذا القرار.

* كما تظهر الشركة مدعية على الغير بقضايا أخرى لا تزال منظورة أمام المحاكم الأردنية بلغت ٤,٨٤٠ دينار أردني.

٢٢ سياسات ادارة المخاطر

تتعرض الشركة الى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية بسبب أنشطتها ، كما أن المخاطر التشغيلية هي نتيجة حتمية للقيام بالأعمال العقارية. تسعى الإدارة الى تحقيق توازن مناسب بين المخاطر والعائد المتوقع ، كما تعمل على التقليل من الآثار السلبية المحتملة للمخاطر على الاداء المالي للشركة. إن أهم المخاطر التي تواجه الشركة هي مخاطر الائتمان نتيجة العقود الأجلة ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ، وأن إدارة الشركة هي المسؤولة عن وضع إطار للإشراف على هذه المخاطر وإدارتها ، ولذلك فإن الإدارة تتابع بصفة دورية انواع المخاطر بهدف مراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات ونشاطات الشركة من خلال اصدار وإعداد تقارير داخلية حول ادارة المخاطر المالية يتم من خلالها تحليل المخاطر التي تتعرض لها الشركة بشكل قياسي.

* ادارة مخاطر راس المال

يقوم مجلس ادارة الشركة بإدارة هيكل راس المال بهدف التأكد من قدرتها على الاستمرار وتعظيم العائد لحقوق المساهمين من خلال تحقيق التوازن الامثل بين حقوق الملكية والدين، كما انه لم يطرأ اي تغيير على سياسة الشركة ، هذا وتتبع الشركة سياسة للحفاظ على معدل معقول للدين منسوباً لحقوق الملكية.

نسبة المديونية الى حقوق الملكية للشركة عند نهاية مدة التقرير كانت كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٨,٧٩٦	٢١٤,٥٩٠	إجمالي المديونية
٢,٢٢٣,٠٣٠	٢,١٢٦,٥٠٩	صافي حقوق الملكية
%٤	%١٠	نسبة المديونية الى حقوق الملكية

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية"شركة مساهمة عامة محدودة"عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨

*** مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة الطرف الاخر للاداء المالية على الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي الى حدوث خسائر، قامت الشركة بتبني سياسة تقوم على توثيق ديونها لدى الغير بالمستندات اللازمة والكفيلة بمتابعة أية أموال متأخرة السداد قانونياً بمساعدة مستشارها القانوني ، كما تقوم الشركة بمراقبة مدى تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال دراسة مستوى الملاءة المالية للمدينين، بالإضافة الى التأكد من أن القيمة التراكمية للائتمان تتعلق بأطراف موافق عليها من قبل الادارة ، ومن خلال متابعة حدود الائتمان الممنوحة حيث يتم مراجعتها و الموافقة عليها من الادارة بشكل دوري.

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في القوائم المالية بصافي قيمتها بعد خصم خسائر التدني في القيمة تمثل أقصى مخاطر ائتمانية ممكن أن تتعرض لها الشركة.

*** مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحققاتها، وللحد من هذه المخاطر تقوم الادارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموانمة أجالها وتوفير التمويل المناسب في الوقت المناسب والاحتفاظ برصيد كافٍ من النقد وما في حكمة للوفاء بالالتزامات وتسديد المصاريف التشغيلية والاستثمارية.

*** مخاطر العملات الأجنبية**

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير الادوات المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، يعتبر الدينار الأردني عملة الأساس للشركة ، وتقوم إدارة الشركة بمراقبة مركز العملات الأجنبية بشكل دوري واتباع استراتيجيات للتحوط لهذه المخاطر.

٢٣ القيمة العادلة

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لها في تاريخ قائمة المركز المالي .

٢٤ أرقام المقارنه

تم اعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية لعام ٢٠١٧ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية لعام ٢٠١٨، ولم ينتج عن اعادة التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية.