

ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2019/03/26

المرجع : 2019/07

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31/12/2018

تحية طيبة وبعد ،،،
مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) عن السنة المالية المنتهية في . 2018/12/31

وأقبلوا فائق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
المدير المالي / عمر الكركي

بورصة عمان
الدورة الادارية والمالية
السبت - ٢٧ آذار ٢٠١٩

١٦٥٣

رقم التسلسل:
٣١٢١٨

والاسم المليغ:
الجهة المختصة:

اللائحة المالية

Date : 26/03/2019

Reference: 07/2019

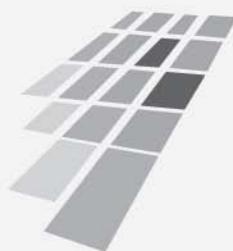
To \ Amman Stock Exchange

Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2018

Attached the Annual Report of (Arab East Investment For Real Estate Ltd.) for the fiscal year ended 31/12/2018 .

Kindly accept our appreciation and respect

Arab East Investment For Real Estate Ltd.
Financial manager \ Omar Karaki



ArabEast Investment for **Real Estate**
الشرق العربي للإستثمارات الصقارية

تقرير مجلس الادارة السنوي الخامس عشر
عن السنة المنتهية في 2018/12/31

2018

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الادارة :

رئيس مجلس الادارة ١. شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / نايل محمد محمد الزبيدي

نائبه رئيس مجلس الادارة ٢. شركة تطوير العقاريات ذ.م.ج.
ويمثلها السيد / سالم احمد جمولي العزاملة

عضو ٣. شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / عبد الوهابي عبد الله سليمان العداسين

عضو ٤. شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة لغاية 2018/12/31

عضو ٥. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ذ.م.ج.
ويمثلها السيد / سالم حبابي حسن نصار

مدففو الحسابات

الساحة / الممليئون العرب - مستشارون ومحاسبون فاندونيون
(المضاء في جرانت ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسريني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الخامس عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيةابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 31/12/2018 وخططها المستقبلية للعام 2019 وأسأحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالديونية وتحقيقها وخدمة الدين وتم توحيد وافزار اراضي في شركة تابعة لتسويقها وبيعها .

أيها السيدات والسادة :

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرّض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بنا والتي تتجه عن الأزمات التي تحيط بنا والأثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما أن الشركة تمكنت من خلال الشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي في البدء بتسويتها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافزار كما استطاعت تخفيض إجمالي القروض بنسبة بلغت 6% وتخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 11% وتخفيض المصاريف الإدارية بنسبة بلغت 12% كما أيضاً تعمم إدارة الشركة بتوحيد وافزار الأرضي في الشركة وشراكتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية أعمال ونشاطات الشركة والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية أعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسليم استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنويع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتقهمكم ودعمكم ، وستستمر أيضاً باستغلال الفرص المتاحة والاستفادة من الاستقرار السياسي والأمني الموجود في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمحافظة على مكانة الشركة والانتقال بها إلى وضع أفضل بما يحقق مصالح مساهميها وسداد كامل مدionيتها .

وختاماً ، فإنني وبالأصلة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيء لجميع المساهمين على دعمهم وتقهم المتواصلة لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً العولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها في ظل حضرة صاحب الجلالة المعظم المغدى حفظة الله .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،،

رئيس مجلس الادارة
نabil al-zubaidi

تقرير مجلس الادارة

يس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي الخامس عشر .

١- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الأستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .
وتنصsen غaiat الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأسعمالاتها (ما عدا المسمرة) والإعداد للمعاشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها او لحساب الغير .
- ❖ إستثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات وال محلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لاحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي الثل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس هاتف رقم 5510355 ولا يوجد لها فروع داخل المملكة او خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 1 موظفين .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأساني للشركة كما هو بتاريخ 31/12/2018 مليون (24,289,465) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (21,075,178) دينار، وأيضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,180,459) دينار، وأيضاً استثمار في شركات زميلة بمبلغ (33,828) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الخليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

1- الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 14/07/1996 برأسمال قدره (700,000) دينار (سبعمائة ألف دينار) مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع أنواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدیرین . وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظة أسهم .

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 11/06/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأس المال . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدیرین . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحفظة أسهم .

3- شركة دغيلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 16/07/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأس المال . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدیرین . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 04/03/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأس المال ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدیرین . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 02/07/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأس المال . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في

الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي الثل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

6- شركة دارة عمان للمشاريع السكنائية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 17/06/2007 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأرضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي الثل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

7- شركة الأفراح للأستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 16/07/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأرضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي الثل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

ب- الشركات الخليلة للشركة وعددها (10) شركات:

1- الشركة الاستثمارية المنبثقة للأستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 08/08/2006 برأسمال قدره (18,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الأسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الاستشارات المهنية والتقنية والاقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك محفظة اسهم ، وتقوم باعداد وتتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات اخرى .

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 17/05/2007 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأرضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء .

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 17/05/2007 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأرضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14311) بتاريخ 17/05/2007 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. فيها ما نسبته 50% من رأس المال ، ونشاطها الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين .

5- شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 20/05/2007 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. فيها ما نسبته 34.5% من رأس المال ، ونشاط الشركة الرئيسي استثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

6- شركة المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 08/01/2008 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. فيها ما نسبته 47% من رأس المال ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 28/05/2008 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. فيها ما نسبته 50% من رأس المال ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

8- شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 08/01/2008 برأس المال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. ما نسبته 13.5% من رأس المال ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

9- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 16/07/2009 برأس المال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع. ما نسبته 19.4% من رأس المال . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا

يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

10- شركة جنة للأستثمارات ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 29/05/2006 برأسمال قدره (10,000) الف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع ما نسبته 35.5% من راسمالها ، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لإقامة مشروع استثماري (ابراج سكنية وتجارية) ، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والاراضي واقامة المباني السكنية والابراج العقارية وادارة وتطوير المشاريع العقارية . وتقع ادارة الشركة في مدينة عمان - أم اذينة - ولا يوجد لديها فروع داخل او خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون ، وتدار الشركة من قبل هيئة مدربين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

3- أ- اسماء اعضاء مجلس الادارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	المسيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م.	رئيس مجلس ادارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الخازعلة مواليد عام 1963 م.	نائب الرئيس	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العدادسين مواليد عام 1953 م.	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
4	السيد / خلدون حسين محمد القضاة مواليد عام 1966 م.	عضو	بكالوريوس ادارة عام (1988)	لا يوجد
5	السيد / سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م .	عضو ومسؤول عقاري واداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

الخبرات العلمية لاعضاء مجلس الادارة :

رقم	الاسم	الخبرات العلمية وأماكن العمل
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتعمير عضو هيئة مدربين في الشركة الاردنية الريادية عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر رئيس هيئة المدربين لشركة النخبة للخدمات المالية حتى الان
2	السيد / سالم احمد جمبل الخراطة	محامي مراقب عام الشركات رئيس ديوان المحاسبة وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة رئيس ديوان المظالم وزير الدولة للشؤون القانونية رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي .م.ع عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات .م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العدايسين	موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / ارامكو /البترول السعودية عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام متزوج لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنایات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام متزوج لدى المحاكم الشرعية الأردنية والمحاكم الكنسية في الأردن عضو في جمعية بيروت العربية عضو سابق في عدة جمعيات خيرية عضو في لجنة المحكمين العرب مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للمهندسة والمعاهدات مستشار قانوني لدى شركة المننصر للإسكان مستشار قانوني لدى شركة بيت امر للإسكان المشاركة في مناقشات أبحاث قانونية لدى نقابة المحامين الأردنيين في أكثر من ثلاثين بحثاً المشاركة في دورات قانونية في تأمين الشركات المشاركة في دورات قانونية في أعمال التحكيم

<p>المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة الأرشيف الإلكتروني – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير مديرية التدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير إدارة العمليات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع رئيس لجنة التقicc في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع عضو مجلس شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع مدير فرع شرق عمان – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي</p>	<p>2005 - 1993 2005 - 2005 2006 - 2005 2006 - 2006 2011 - 2006 2014 - 2011 2014 - 2012 2018 - 2012 2018 - 2011 2014 حتى الان</p>	<p>السيد / خلدون حسين محمد القضاة</p>	4
<p>مدير مالي واداري / مؤسسة متوكف للمقاولات / الكويت تجارة حرة /الأردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع عضو هيئة مديرين في شركة امبا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع</p>	<p>1990 - 1981 1995 - 1990 2010 - 1995 2007 - 2005 2006 حتى الان 2012 - 2014</p>	<p>السيد/ سالم دباب حسن نصار</p>	5

بـ- اسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد/ عمر كريم حماد الكركي مواليد عام 1986 م تاريخ التعين 2011/01/01 م	المدير المالي وامين سر مجلس الادارة	بكالوريوس ادارة مالية ومصرفية (2008)	محاسب مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المدير المالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

* أما في ما يخص باقي مدراء الإدارات العليا الأخرى فهي وظائف شاغرة .

4- كبار مالكي الاسهم وعدد الاسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2018/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2017/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,420,025	%64.23	6,420,025	%64.23
2	شركة ايوان للاعمار	385,689	%3.86	429,037	%4.29
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	457,728	%4.58	315,380	%3.15
4	شركة تطوير العقارات م.ع	5,000	%0.05	103,582	%1.04

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها ، وحجم العمل في سوق العقار والتغير المستمر في هذا المجال يصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً أو خارجياً .

6 - درجة الاعتماد على موردين محدين أو علاء رئيسين محلياً وخارجياً:

- لا يوجد اعتماد على موردين محدين أو علاء رئيسين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات وأو المبيعات.

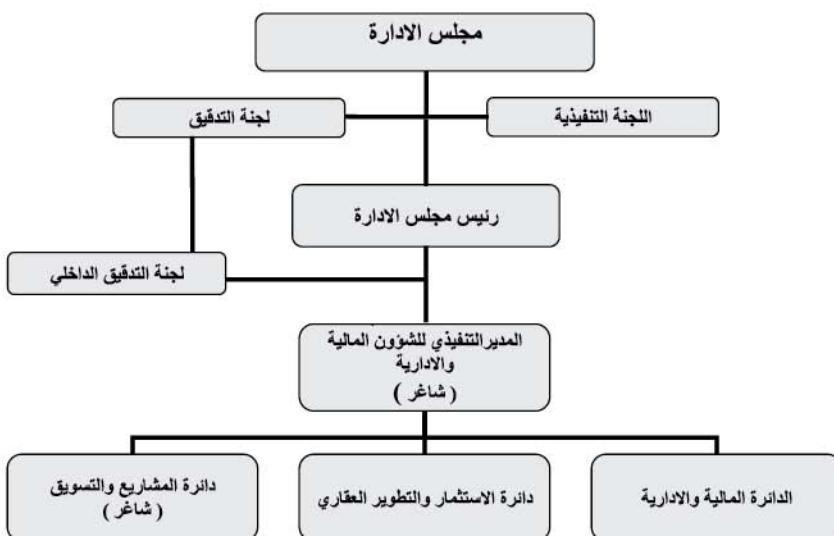
7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة:

- 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 خلال السنة المالية.

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 .
- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

الشركات التابعة	موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	المؤهل العلمي
-----	1	بكالوريوس
-----	1	اجمالي عدد الموظفين

ج - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :
لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب خلال السنة المالية 2018 .

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في اسوق المال والعقارات الناجمة عن ارتفاع وعيوب الاسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والأنظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

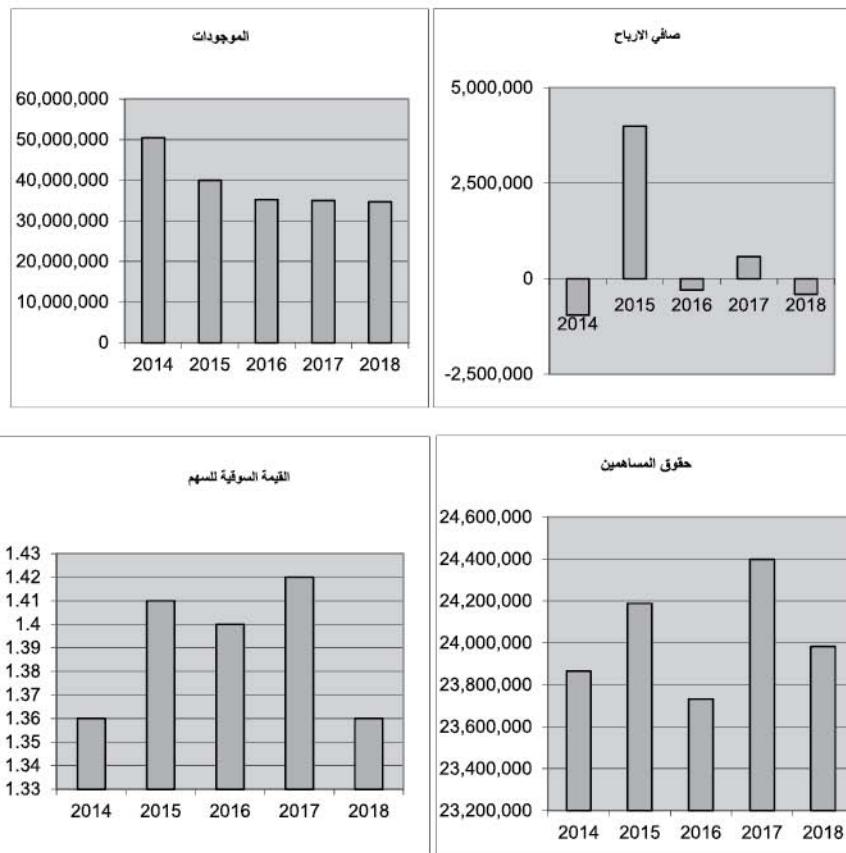
تمكنت الشركة في الشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الأرضي في البدء بتسويقه وبيعها قطع الأرضي الناجمة عن الأفواز كما استطاعت تخفيض إجمالي الفروض بنسبة بلغت 3 % وتخفيف مصاريف التمويل بنسبة بلغت 11% وتخفيف المصارييف الإدارية بنسبة بلغت 12% كما ایضاً تقوم ادارة الشركة بتوجيد وافزار الأرضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقه وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسبيل استثمارتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة التزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:
لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2018 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13 - السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية
للسنوات الخمس الماضية:

البيان	2014 محدثة	2015	2016	2017	2018	
صافي الارباح او (الخسائر)	(960,651)	3,990,998	(291,852)	581,913	(409,832)	
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----	
نسبة الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----	
الموجودات	43,976,369	39,960,555	35,196,724	35,019,118	34,701,951	
صافي حقوق المساهمين	20,423,334	24,187,932	23,731,453	24,397,665	23,982,758	
سعر اغلاق السهم *	1.36	1.41	1.40	1.42	1.36	

* تم زيادة رأس المال المكتتب به والمدفوع في بداية عام 2006 من 2,500,000 دينار الى 9,996,082 دينار / سهم



14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2018 خسائر بقيمة (409,832) دينار ، وعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

البيان	2018	2017	2016	2015	2014 معدلة
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.36	1.40	1.42	1.41	1.36
عائد السهم الواحد / دينار	-0.096	-0.029	0.058	0.399	-0.07
عائد الارباح لسعر السهم	2.04	2.37	2.44	0.28	-0.07
القيمة الدفترية للسهم / دينار	0.67	0.59	0.58	0.58	2.04
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	13,594	14,094	14,194	13,094	13,594
اجمالي القيمة السوقية (بـ الآلف) دينار	0.03	0.04	0.06	0.10	0.03
تداول السهم / مرة	-0.02	-0.01	0.02	0.10	-0.02
العائد على الموجودات %	-0.05	0.02	-0.01	0.16	-0.05
العائد على حقوق المساهمين %	2.35	1.97	2.02	1.99	2.35
نسبة التغير في حقوق المساهمين %					

تم تعديل البيانات المالية الإقتاحية لعام 2014 وبما يتناسب مع التعليمات والقوانين ذات العلاقة التي توجب الأخذ بالتدني دون الزيادة ، نتيجة لقرار الهيئة العامة للشركة في اجتماعها الذي عقد بتاريخ 17/12/2014 بالدعاوى عن عملية إنبعاث الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع. حيث تم إثبات تدنى إستثمار الشركة في بعض الشركات الرميلة بالإضافة إلى إثبات تدنى إستثمار الشركة في بعض الإستثمارات العقارية ، وحسب نتيجة تقدير موجودات الشركة بتاريخ 30/09/2012 والذي تم من قبل لجنة إعادة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة ، علماً بأن نتيجة إعادة التقدير أظهرت حقوق مساهمي الشركة بقيمة (33,7) مليون دينار بتاريخ .

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطوة المستقبلية للشركة:

- العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سبلة نقدية كافية للشركة .
- العمل على إدارة التتفق القدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة التزامات الشركة المستقبلية وتخفيف مدتها .
- العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
- العمل على إدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين المحفظة العقارية .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2018 :

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,700
2	الشركة الفتية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	580
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغيلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الأقصاص للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	580
	المجموع	12,760

17 - أ - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

بيانات مجلس الادارة

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2017/12/31	عدد الاسهم 2018/12/31
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يعتليها السيد نايل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الاردنية	6,484,375 ----	6,420,025 ----
2	شركة تطوير العقارات م.ع يعتليها السيد / سالم احمد الخازلة	نائب الرئيس	الاردنية	103,582 -----	5,000 -----
3	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يعتليها السيد عبد الوهاب عبد الله العداسين	عضو	الاردنية	6,484,375 3,500	6,420,025 4,900
4	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يعتليها السيد / خلدون حسين محمد القضاة	عضو	الاردنية	6,484,375 ----	6,420,025 ----
5	شركة الشرق العربي لاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يعتليها السيد / سالم دباب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	315,380 -----	457,728 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

ب - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2018/12/31	عدد الاسهم 2017/12/31
السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	الاردنية	-----	-----

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا .

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لأقارب اعضاء مجلس الادارة وأقارب اشخاص الادارة العليا :

* لا يوجد اوراق مالية وشركات مسيطر عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة وأقارب اشخاص الادارة العليا .

18 - أ - المزايا والمكافآت التي يتعذر بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التقلبات	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	4,800	4,800
2	السيد / سالم احمد جميل الخازلة	نائب الرئيس	4,800	4,800
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	4,800	4,800
4	السيد / خلدون حسين محمد القضاة	عضو	4,800	4,800
5	السيد / سالم دباب حسن نصار	عضو	4,800	4,800

* رئيس مجلس الادارة يتناقض مكافأة عن علاوة فنية مبلغ (30,000) سنويًا .

بـ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس إدارة	بدل اجازات	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	13,754	1,800	542	16,096

- لا يوجد اي مبالغ دفعت لاعضاء مجلس الادارة والادارة العليا باستثناء المذكور اعلاه .

١٩- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

٢٠ - العقود والمشاريع والابتعاثات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الخلية أو رئيس مجلس الادارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو اقاربه:

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع المدير العام او اي موظف في الشركة او اقاربه او الشركات التابعة او الشقيقة او الحلفة .

١ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

بـ- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

22- عدد اجتماعات مجلس الادارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018 (6) اجتماعات .

اقرارات مجلس الادارة :

- يقر مجلس ادارة شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة بعدم وجود اي أمر جوهري قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الادارة

السيد/ نايل محمد الزعبي

نائب رئيس مجلس الادارة

السيد/ سالم أحمد جميل الخازنة

عضو

السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين

عضو

السيد/ خالد حسین القضاہ

عضو

السيد/ سالم دباب نصار

- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2018 .

رئيس مجلس الادارة

السيد/ نايل محمد الزعبي

المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

(شاغر)

المدير المالي

السيد/ عمر كريم الكنكي

- تم الاشارة الى أن رئيس مجلس الادارة يتلقى مكافأة عن علوة فنية مبلغ (30,000) سنوياً .

تقرير الحوكمة

- أ- يومن مجلس الادارة باهمية الشركة في تطوير وتحسين اداء ونتائج اعمال الشركة، كما يتبنى افضل القواعد والمعايير في تطبيق وتفعيل الحاكمة ، ويلتزم المجلس بتطبيق بنود تعليمات الحكومة الإنزامية الصادرة عن هيئة الأوراق المالية عام 2018 وإلى النظم الأساسي للشركة وقواعده وسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية وإنجاز المهام الموكلة من وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية.
- ب- اسماء اعضاء مجلس الادارة . علماً بان عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2018 كان (6) اجتماعات وكان الحضور كما في الجدول التالي :

رقم	الاسم	المنصب	تنفيذى	مستقل	عدد الحضور	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م.	رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذى	غير مستقل	6	عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمار
2	السيد / سالم احمد جمبل الخازعة مواليد عام 1963 م.	نائب الرئيس	غير تنفيذى	مستقل	6	عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العاشرين مواليد عام 1953 م.	عضو	غير تنفيذى	غير مستقل	6	عضو اعتباراً من 19/09/2013 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م
4	السيد / خلون حسين محمد القضاة مواليد عام 1966 م.	عضو	غير تنفيذى	مستقل	6	لا يوجد
5	السيد / سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م .	عضو مسؤول عقاري وإداري	غير تنفيذى	غير مستقل	6	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمار ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع

ج - اسماء الاشخاص الذين يشغلون المناصب التنفيذية في الشركة :

الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي

د- لجنة المنشقة عن مجلس الادارة وهي (اللجنة التنفيذية ، لجنة التدقق ، لجنة المكافآت والترشيحات ، لجنة الحوكمة ، لجنة ادارة المخاطر) .

1- لجنة التدقق ، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2018 كان (5) اجتماع وحضر جميع الاعضاء جميع الاجتماعات .

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس	بكالوريوس اقتصاد(1971) عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية سابقاً مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتمويل سابقاً عضو هيئة مدربين في الشركة الاردنية الريادية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمار المالية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردني سابقاً عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر سابقاً رئيس هيئة المدربين لشركة الخدمة للخدمات المالية حالياً
2	السيد / خلدون حسين محمد القضاة	عضو	بكالوريوس ادارة عامه (1988) مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتربية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً مساعد مدير دائرة الاشراف الالكترونية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً مساعد مدير دائرة وسم السياسات والدراسات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً مدير مديرية التدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً مدير إدارة العمليات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع سابقاً مدير فرع شرق عمان - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي سابقاً عضو مجلس شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع ولجان منشقة عن مجلس ادارتها حتى عام 2018 مدير فرع شرق عمان / المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي حالياً
3	السيد / سالم احمد جميل الخرازة	عضو	بكالوريوس حقوق (1985) محامي سابقاً مراقب عام الشركات سابقاً رئيس ديوان المحاسبة سابقاً وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة سابقاً رئيس ديوان العظام سابقاً وزير الدولة للشؤون القانونية سابقاً رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع سابقاً عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع حالياً عضو مجلس ادارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس ادارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس ادارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية

* اجتمع لجنة التدقق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال عام 2018 .

2- لجنة المكافآت والترشيحات، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2018 كان (3) اجتماع وحضر جميع الاعضاء جميع الاجتماعات .

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة
1	السيد / سالم احمد جميل الخرازة	رئيس
2	السيد / خلدون حسين محمد القضاة	عضو
3	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو

3- لجنة الحكومية، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2018 كان (2) اجتماع وحضر جميع الاعضاء جميع الاجتماعات .

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة
1	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	رئيس
2	السيد / سالم احمد جميل الخراطة	عضو
3	السيد / خالدون حسين محمد القضاة	عضو

4- لجنة ادارة المخاطر، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2018 كان (2) اجتماع وحضر جميع الاعضاء جميع الاجتماعات .

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة
1	السيد / سالم احمد جميل الخراطة	رئيس
2	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو

٥- ضابط ارتباط الحكومة في الشركة هو السيد / عمر كريم حماد الكركي .

يقترن مجلس الادارة بصحبة واتصال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحكومة .

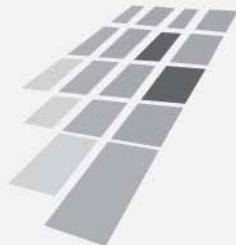
رئيس مجلس الادارة
نايل محمد الزعبي



كلمة المدير

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الادارة ان يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقتم الكريمة ودعمهم للشركة . سائلًا المولى العلي القدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان تكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .



ArabEast Investment for **Real Estate**
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

القواعد المالية الموحدة

31 كانون الأول 2018

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

24	تقرير مدقق الحسابات المستقل
26	- قائمة المركز المالي الموحدة
27	- قائمة الدخل الموحدة
28	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
29	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
30	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
40 - 31	- ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

رأي

لقد تلقى القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018 وكلًاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدلة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2018 وأداتها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية.

آراء الرأي

لقد تم تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسووليتنا يوجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقًا لقواعد السلوك المهني للمحاسبين الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير للسلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتتحقق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم التزامنا بهذه المتطلبات ومتطلبات المجلس الدولي للمعايير للسلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

فقرات توكيدية

- تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (2,196,190) دينارًا ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينارًا مقابل إلتاقيات مدمرة بين الشركة والجهات المذكورة.

- تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة لرض تبلغ قيمتها الدفترية (3,933,017) دينارًا مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علمًا بأن الشركة تحتفظ ببارارات خطية صالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تدبرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية، وقد تم تلاؤ هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكون رأيانا حولها، دون يداء رأياً منفصلًا حول هذه الأمور. هذا ولم يتبيّن لنا أية أمور تتفق معها يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية.

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 مسووليتنا على فراغة هذه المعلومات تجاهد فيما إذا كانت تتضمن أية خطأ جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبيّن لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهرى في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للشركة، هذا ولم يتبيّن لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

إن إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشتمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية خطأ جوهرية سواءً كانت نتيجة خطأ أو احتيال، وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإسترداد كنشأة مستمرة والخلاص في القوائم المالية الموحدة، إن لم، عن كافة الأمور المتعلقة بالإسترمارية بما في ذلك أساس الإسترمارية المحاسبى، ما لم يكن هناك تباين لدى مجلس الإدارة يتضمنه الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقى آخر بخلاف ذلك.



مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من الثقة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهريه سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة الثقة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من الثقة، إلا أنها لا تشكل ضمانة لافتقار كافة الأخطاء الجوهريه في حال وجودها. قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الاحتيال وتغير هذه الأخطاء جوهريه إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إيجابي أو إيجابي على القرارات الاقتصادية المستخدمة لمستخدمي القوائم المالية.

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

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهريه في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تحطيطنا وتقييم إجراءات التدقيق وحصواتنا على أدلة التدقيق اللازمة لإثبات رأينا حول القوائم المالية الموحدة، متوجهين أن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريه الناتجة عن الاحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصدودة لما يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحرير أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية الداخليه.

- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إثبات رأينا منتصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.

- تقييم مدى ملاعمة سياسات المحاسبة المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإداره بما في ذلك كفاية الإقصادات الخاصة بها.

- تقييم مدى ملاعمة أسس الإستماراوية المحاسبية المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أدلة أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريه حول استماراوية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا ثبُن لنا وجود شكوك حول استماراوية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى إقصادات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تضمن القوائم المالية الموحدة الإقصادات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيده عدم كفاية الإقصادات.

- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإقصادات 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 مسؤولية الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإثبات الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.

- إبلاغ إدارة الشركة بنتائج التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاطضعف جوهريه التي تلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.

- إبلاغ إدارة الشركة بتلرمتنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكلفة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.

- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإصلاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك لة قوانين أو تشريعات لا تجيز بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإصلاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقدر وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة الموحدة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متقدمة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالموافقة عليها.

المهنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 19 شباط 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018

(بالدينار الأردني)

2017	2018	الإيضاح	الموجودات
8,480,809	8,480,810	3	الموجودات غير المتداولة
3,342,783	3,342,783	3	استثمارات عقارية في أراضي
1	1	14	مشاريع تحت التطوير
10,060,362	10,055,139	4	ممتلكات وعوائد
34,809	33,828	5	نهم جهات ذات علاقة مدينة
1,180,092	1,165,006		استثمار في شركات زميلة
<u>23,098,856</u>	<u>23,077,567</u>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
			مجموع الموجودات غير المتداولة
9,248,425	9,251,585	3	الموجودات المتداولة
286,440	317,971	6	أراضي معددة للبيع
2,214,483	2,015,453	7	نهم وأرصدة مدينة أخرى
170,914	39,375	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
<u>11,920,262</u>	<u>11,624,384</u>		النقد وما في حكمه
<u>35,019,118</u>	<u>34,701,951</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
9			حقوق الملكية والمطلوبات
9,996,082	9,996,082		حقوق الملكية
2,397,733	2,397,733		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
4,211,707	4,211,707		علاوة إصدار
8,340,577	8,340,577		احتياطي إيجاري
(638,332)	(653,418)		احتياطي الختاري
89,898	(309,923)		التغير المترافق في القيمة العادلة للموجودات العالية
<u>24,397,665</u>	<u>23,982,758</u>		(خسائر) أرباح مترافقية
499,352	489,341		مجموع حقوق مساهمي الشركة
<u>24,897,017</u>	<u>24,472,099</u>		حقوق غير المسطرين
			مجموع حقوق الملكية
387,011	387,011		المطلوبات
5,485,830	5,430,354	14	المطلوبات غير المتداولة
1,103,968	614,045	10	أرباح مجلة
<u>6,976,809</u>	<u>6,431,410</u>		نهم جهات ذات علاقة دائنة
			تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
150,000	600,000	10	المطلوبات المتداولة
2,995,292	3,198,442	11	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
3,145,292	3,798,442		نهم وأرصدة دائنة أخرى
<u>10,122,101</u>	<u>10,229,852</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>35,019,118</u>	<u>34,701,951</u>		مجموع المطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

(بالدينار الأردني)

2017	2018	إيضاح	
1,470,407	-		يلرادات بيع أراضي
(1,273,446)	-		كلفة أراضي مباعة
196,961	-		جمل الربح
-	(24)		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
368,541	(198,663)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(1,743)	(981)	4	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات زميلة
266,911	-		رد مخصص تذني في قيمة أراضي إنافت الحاجة له
(140,895)	(123,594)	12	مصاريف إدارية
(125,076)	(111,324)		مصاريف تمويل
17,214	24,754		صافي يلرادات أخرى
581,913	(409,832)		(خسارة) ربح السنة
<hr/>			وتعود إلى:
545,357	(399,821)		مساهمي الشركة
36,556	(10,011)		حقوق غير المسيطرین
581,913	(409,832)		(خسارة) ربح السنة
0.055	(0.040)	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

	2017	2018	
	581,913	(409,832)	خسارة (ربح) السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى:			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل			
إجمالي (الخسارة) والدخل الشامل للسنة			
666,212	(414,907)		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
36,556	(10,011)		مساهمي الشركة
702,768	(424,918)		حقوق غير المسيطرین

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقراً معها"

مکالمہ

قائمة التغيرات في طبقات الملكية الممهدة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2018

(بالإنجليزية)

مجمع حقوق الملكية	غير المسيطرین	ملاهي الشركة	مجمع حقوق الملكية	النفاذ المنزلي في القيمة العادلة	احتياطيات انتظاري	احتياطيات ايجاري	رأس المال الاسفງ
24,897,017 (- 424,918)	499,352 (10,011)	24,397,665 (414,907)	89,898 (399,821)	89,898 (638,332) 8,340,577 4,211,707	8,340,577 (- 15,086)	2,397,733 -	9,996,082 -
24,472,099	489,341	23,982,758	(309,923)	(653,418) 8,340,577 4,211,707	2,397,733	9,996,082	2018/12/31
24,194,249 702,768	462,796 36,556	23,731,453 666,212	(291,852) 545,557 (- 163,607)	(759,187) 120,855 -	4,157,171 -	2,397,733 -	2017/11/30
24,897,017	499,352	24,397,665	89,898 (638,332) 8,340,577 4,211,707	8,340,577 (- 15,086)	2,397,733	9,996,082	2017/12/31

"الإضادات المعرفية من رقم (١) إلى رقم (٩) شكل جزءاً من هذه القائمة المالية الموحدة وتقترن معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

2017	2018	
581,913	(409,832)	الأنشطة التشغيلية
1,743	981	(خسارة) ربح السنة
(196,961)	-	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(368,541)	198,663	أرباح بيع أراضي
(266,911)	-	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		رد مخصص تكفي في قيمة أراضي إنفت الحاجة له
		التغير في رأس المال العام
1,057	367	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(5,508)	(36,754)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(1,762)	203,150	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
<u>(254,970)</u>	<u>(43,425)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
1,147,883	(3,161)	استثمارات عقارية
4,427	-	مشاريع تحت التطوير
<u>1,152,310</u>	<u>(3,161)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(550,477)	(39,923)	تسهيلات إئتمانية
(343,848)	(45,030)	ذمم جهات ذات علاقة
<u>(894,325)</u>	<u>(84,953)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
		التغير في النقد وما في حكمه
3,015	(131,539)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
167,899	170,914	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
<u>170,914</u>	<u>39,375</u>	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرا معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2018
(بالدينار الأردني)

1 . عالم

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348)، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكلفة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه و مجالاته وغايتها واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

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

يتوجه القوائم المالية الموحدة المرفقة مع القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (%) 69.55 من رأس المال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 19 شباط 2019، وتنطوي هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية
أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركتها 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 المتتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم ويستخدم نفس السياسات المحاسبية المتتبعة في الشركة الأم، إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتتبعة في الشركة الأم فيتم لجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتطابق مع السياسات المحاسبية المتتبعة 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.

تتمثل حقوق غير المسيطرین ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.
وفیما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحید قوانینها المالية مع القوانین المالية للشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
700,000	استثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%74	شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%58	شركة دارة صانع للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة ديليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%50	شركة الأصلاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتنامیس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتغييرات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتغييرات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2018، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبق هذه المعايير والتغييرات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوانين المالية الموحدة للشركة.

وفیما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتاريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عوائد التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

استخدام التقديرات

إن إعداد القوانين المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإتجاهات التي تؤثر على القوانين المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها، إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تتضمن درجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعلىه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفیما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوانين المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقييم الأعمار الانتاجية للحصول على المعلومة المترقبة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التكini (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- العامة لذك الأصول وتقييمات الأعمار الانتاجية المترقبة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التكni (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقييم قيمة خسائر تكni الموجودات المالية وفقاً للمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التتفاقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التغطية وأرصدة الموجودات المالية عند التغطية وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأرضيات المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة ال碧عية ليهما أقل.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإنداد الشركات المحافظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، وبظهور التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير التالية بالعملات 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 المحافظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضاف إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، وبظهور 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 التالية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكם في القيمة العادلة الخاص بال الموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معنونة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقييمها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لآداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتغيرات التفتية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدنى في قيمتها.

تاريخ الإعتراف بالموجودات المالية

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

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:

سيارات 10%

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقييمه سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقى بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشريعية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات شركة الزميلة، تمس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأس المال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الضم المدينة

تظهر الضم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الإئتمانية المترقبة، ويتم شطب الضم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الضم التي تم شطبيها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

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

الضم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتطلب إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ تقديرية لتسديد هذه الالتزامات، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوانين المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التضاريف

يتم إجراء تناقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوانين المالية عندما توفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التناقص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مصاريف الإقراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحقت بها.

الإيرادات

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

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

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

يتم تتحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضريبة المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعنطة في القوائم المالية لأن الأرباح المعنطة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمية مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزيل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية في أراضي ومشاريع تحت التطوير

2017	2018
13,796,217	13,799,378
3,933,017	3,933,017
2,196,190	2,196,190
1,146,593	1,146,593
21,072,017	21,075,178

أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشراكتها التابعة
أرض مسجلة ملكيتها باسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلى:

2017	2018
21,760,455	21,072,017
585,008	3,161
(1,273,446)	-
21,072,017	21,075,178

الرصيد في بداية السنة
إضافات
بيع إستثمارات عقارية

- تظهر الأرضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإقصاص عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- تحفظ الشركة باقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة باسمها.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستلاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الاستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (110,772) دينار للشركة التابعة، صدر بعدها قرار من محكمة التمييز ينقض قرار محكمة الاستئناف، والدعوى حالياً منظورة هذا ولم يتم إسلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2016 برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستلاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الاستئناف بفسخ القرار المستأنف وإلزام الوزارة بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إسلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

4 . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	ال嗑صة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	اسم الشركة
5,411	2,003	3,408	شركة الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة وجة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
3,443	(5)	3,448	شركة باتوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
2,936	(71)	3,007	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
1	-	1	الشركة الاستثمارية المنفذة للاستثمارات ذ.م.م
4,725	-	4,725	شركة المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
957	(2,908)	3,865	شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1,355	-	1,355	شركة القلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
33,828	(981)	34,809	

إن جميع الشركات الزميلة المعروضة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

نسبة الملكية	النشاط	اسم الشركة	
نتائج الأعمال	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات
4,006	4,979	2,127,959	2,138,781
-	-	1,611,731	1,621,731
-	-	-	10,000
(12)	-	6,212,576	6,222,553
(202)	242	9,133,641	9,141,920
-	-	2,492,296	540,460
-	-	2,325,606	2,335,606
-	-	1,123,320	1,133,320
(15,012)	-	1,528,562	1,533,502
-	-	5,029,658	5,039,658
(11,220)	5,221	31,585,349	29,717,531

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2017	2018
1,171,992	1,158,706
8,100	6,300
1,180,092	1,165,006

أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)

تتضمن الموجودات المالية المعروضة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (459,100) دينار كمًا في نهاية عام 2018.

6 . نعم وارصدة مدينة أخرى

2017	2018
279,149	306,781
7,291	11,190
286,440	317,971

ذم مدينه تخص بيع اراضي
متفرقة

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية -الأردن، وتتضمن هذه الموجودات أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإنتمانية الممنوعة للشركة بلغت قيمتها العادلة (641,335) دينار كما في نهاية عام 2018.

8. النقد وما في حكمه

2017	2018
500	245
170,414	39,130
170,914	39,375

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

9. حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (9,996,082) دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2018 و 2017، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الأساسية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي ايجاري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق غير المسيطرلين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم اظهار حقوق غير المسيطرلين في قائمة الدخل الشامل وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

10. تسهيلات اجتماعية

الرصيد القائم	سعف التسهيلات	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	العملة	نوع التسهيلات
1,214,045	2,700,000	2020 - 2019	%9.65	دينار	قرض

تم منح التسهيلات الاجتماعية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,100,435) دينار كما في 31 كانون الأول 2018.

11. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018
2,367,582	2,565,582
319,093	319,063
238,622	238,222
69,995	69,995
-	5,580
2,995,292	3,198,442

مقبوضات على حساب بيع أراضي
ذمم دائنة
مخصص تطوير
أمانات مساهمين
أمانات أعضاء مجلس الإدارة

2017	2018	مصاريف إدارية
58,374	47,997	رواتب وأجور وملحقاتها
24,000	24,000	تقليلات أعضاء مجلس الإدارة
24,168	21,790	أتعاب مهنية
13,072	12,323	رسوم ورخص واشتراكات
3,360	3,360	إيجارات
1,660	1,792	مصاريف الهيئة العامة
600	600	الإتعاب القانونية لمرفق عام الشركات
15,661	11,732	متفرقة
140,895	123,594	

13. حصة السهم الأساسية والمخضرة من (خسارة) ربح السنة

2017	2018	
545,357	(399,821)	(خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0.055	(0.040)	

14. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم данн	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
-	1,099,081	تمويلي	المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	تمويلي	الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,094	تمويلي	جنة للاستثمارات ذ.م.م
-	135,111	تمويلي	الاستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
-	1,065,644	تمويلي	الثالثة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	805,865	تمويلي	الطلبة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	1,916,421	تمويلي	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	292,990	تمويلي	أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	تمويلي	القلبي للاستثمارات العقارية ذ.م.م
5,208,560	-	شركة شفقة	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م
216,813	-	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
4,981	-	تمويلي	واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
5,430,354	10,055,139		

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (46,196) دينار خلال عام 2018 مقابل (56,559) دينار لعام 2017.

15. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
- تم تقديم كشوف التقرير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2015، 2016، 2017 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لناريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام 2018 بسبب زيادة المصاريفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

16. القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2017	2018	(الخسائر) الأرباح المتلائمة من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
368,541	(198,687)	الأيرادات المتلائمة من نشاط الاستثمار في العقارات
1,470,407	-	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
3,394,575	3,180,459	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
21,072,017	21,075,178	

17. 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 الإنمائية المنوحة من البنك والذمم الدائنة.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعهنة 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.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2018
2,015,453	-	-	2,015,453	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,165,006	-	-	1,165,006	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,180,459	-	-	3,180,459	

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2017
2,214,483	-	-	2,214,483	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,180,092	-	-	1,180,092	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,394,575	-	-	3,394,575	

18. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تجبر عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للإدارة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي إلى حدوث خسائر، تتمثل مخاطر الائتمان الشركة بشكل أساسى في الوادع لدى البنك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الإنمائية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود إنمائية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة، يتتمثل الحد الأقصى للمخاطر الإنمائية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار الأسهم

تتتج 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 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (318,045) دينار لعام 2018 مقابل (339,457) دينار لعام 2017.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتغطية نزاعاتها في تاريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموانئها وأجالها والاحتفاظ برصيد كافٍ من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاوني كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2018
1,214,045	614,045	600,000	تسهيلات إئتمانية
3,198,442	-	3,198,442	نهم وأرصدة دائنة لخرى
5,430,354	5,430,354	-	نهم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	ارباح مجلة
10,229,852	6,431,410	3,798,442	

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2017
1,253,968	1,103,968	150,000	تسهيلات إئتمانية
2,995,292	-	2,995,292	نهم وأرصدة دائنة لخرى
5,485,830	5,485,830	-	نهم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	ارباح مجلة
10,122,101	6,976,809	3,145,292	

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تباين قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقديرات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

19 . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استقرارية 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 إلى حقوق الملكية:

2017	2018	مجموع الديون
1,253,968	1,214,045	صافي حقوق الملكية
24,897,017	24,472,099	نسبة الديون إلى حقوق الملكية
%5	%5	