

بواسطة عمان  
عمر الكركي  
١١٢



ArabEast Investment for Real Estate  
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2020/03/10  
المرجع : 2020/ 11

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: تحديد موعد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي السادس عشر

عملاً بتعاييمات الإفصاح الصادرة عن هيئتك الموقرة وإشارة إلى كتابنا المرسل لكم رقم 2020/6 بتاريخ 2020/02/19 نحيطكم علماً أنه بعد التنسيق مع دائرة مراقبة الشركات تم تعديل موعد عقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي السادس عشر لشركتنا ليصبح في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الأربعاء الموافق 2020/04/15 في فندق ايبس بشارع المدينة المنورة مقابل الخطوط الجوية السعودية .

شركة الشرق العربي  
للاستثمارات العقارية  
المساهمة العامة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

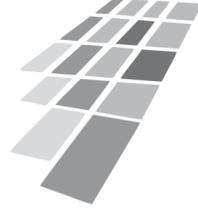
المدير المالي

عمر الكركي



مرفق طية :

- 1- دعوة الى اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي السادس عشر .
- 2- تقرير مجلس الادارة السنوي السادس عشر عن السنة المنتهية في 2019/12/31 .



ArabEast Investment for **Real Estate**  
الشرق الصربي للإستثمارات العقارية

تقرير مجلس الإدارة السنوي السادس عشر  
عن السنة المنتهية في 2019/12/31

**2019**

# شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

## مجلس الإدارة :

1. شركة العلا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.  
ويمثلها السيد / نابل محمد حمد الزمبيي  
رئيس مجلس الإدارة
2. شركة تطوير العقارات م.ع.  
ويمثلها / السيد سالم احمد جميل الخزامعة  
نائب رئيس مجلس الإدارة
3. شركة العلا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.  
ويمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين  
عضو
4. شركة العلا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.  
ويمثلها السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد اعتباراً من 2019/07/04  
عضو
5. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.  
ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار  
عضو

## مدققي الحسابات

السادة / المصنفون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون  
( اعضاء في جرائد ثورنتون )

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

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي السادس عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2019/12/31 وخطتها المستقبلية للعام 2020 واسمحوا 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 بالمديونية وتخفيضها وخدمة الدين وتم توحيد وإفراز 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 تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بنا والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما ان الشركة تمكنت من خلال الشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي في البدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الإفراز كما استطاعت الشركة تحقيق ارباح بلغت (112,178) دينار كما ايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وإفراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسهيل استثمارتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة لالتزاماتها 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 مديونيتها .

وختاماً ، فإنني وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وتقنهم المتواصلة لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها في ظل حضرة صاحب الجلالة المعظم المفدى حفظه الله .  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

نايل الزعبي

## تقرير مجلس الإدارة

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

## 1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الأستثمار والتطوير العقاري والأستثمارات المالية في الأسهم والشركات .

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأستعمالاتها ( ما عدا السمسرة ) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ إستثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والاشراف 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 وتتصرف 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 لأحكام القانون .

## ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي النبل - 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 الأستثمار الراسمالي :

بلغ حجم الأستثمار الراسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2019/12/31 مبلغ (21,662,075) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (18,904,480) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (2,705,965) دينار ، وايضاً استثمار في شركات زميلة بمبلغ (51,630) دينار .

## 2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

## أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

## 1- الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 1996/07/14 برأسمال قدره ( 10,000 ) 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 والكتدرين 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظه أسهم .

## 2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 2009/06/11 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحفظه أسهم .

## 3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 2008/03/04 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأسمالها ، 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

## 5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 2008/07/02 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأسمالها . 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 مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

#### 6- شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

#### 7- شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

#### ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (10) شركات:

##### 1- الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 برأسمال قدره (18,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الاسهم ، 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 موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك محفظة اسهم ، وتقوم باعداد وتنفيذ 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 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء .

##### 3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

**4- شركة واجهة عمان للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14311) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها، ونشاطها الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع )، ولها هيئة مديرين .

**5- شركة بانوراما عمان للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 2007/05/20 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 34.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي أستثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع )، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

**6- شركة المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 47% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

**7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 2008/05/28 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات، 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

**8- شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع )، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

**9- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 19.4% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات 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 للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

#### 10- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

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

#### 3- أ - أسماء اعضاء مجلس الادارة ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم:

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاطة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	نائب الرئيس	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
4	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد مواليد عام 1951 م. عضو اعتباراً من 2019/07/04 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	ماجستير ادارة (1998)	لا يوجد
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومسؤول عقاري واداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

## الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / نائل محمد حمد الزعبي	1990 - 1998 عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1999 - 2007 مساعد مديرعام بنك الاسكان للتجارة والتمويل 2000 - 2004 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية 2000 - 2005 عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2006 عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية 2003 - 2007 عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر 2010 حتى الان رئيس هيئة المديرين لشركة انتخاب للخدمات المالية
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	1988 - 1999 محامي 1999 - 2003 مراقب عام الشركات 2003 - 2005 رئيس ديوان المحاسبة 2005 - 2007 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2008 - 2009 وزير الدولة للشؤون القانونية 2010 - 2011 رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2010 حتى الان 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	1977-1980 موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان 1980-1987 مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / الخبير السعودية 1987-2013 عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية 1990-2013 عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاول 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 للهندسة والتعهدات مستشار قانوني لدى شركة المنصر للإسكان مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر 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 أصال التحكيم

4	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	1997 - 1993 مدير استخبارات 1998 - 1997 قائد مستودعات الملابس 2000 - 1999 مدير المطابع العسكرية 2000 مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للادارة 2001 - 2000 مدير شؤون الأفراد 2002 - 2001 مدير الأمن العسكري 2006 - 2002 محافظ العقبة 2008 - 2006 محافظ المفرق 2009 - 2008 محافظ الطفيلة 2014 - 2009 محافظ إربد 2016 - 2014 محافظ العاصمة
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار	1981 - 1990 مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت 1990 - 1995 تجارة حرة / الاردن 1995 - 2010 مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع 2005 - 2007 عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية 2006 حتى الان عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2012 - 2014 عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع

## ب- اسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذه 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 التعيين 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 شاعرة .

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

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2019/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2018/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,420,025	%64.23	6,420,025	%64.23
2	شركة ابوان للاعمار	385,689	%3.86	385,689	%3.86
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	457,728	%4.58	457,728	%4.58
4	شركة تطوير العقارات م.ع	5,000	%0.05	5,000	%0.05

## 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 محليا أو خارجيا .

6- درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلیاً وخارجياً:

لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلیاً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

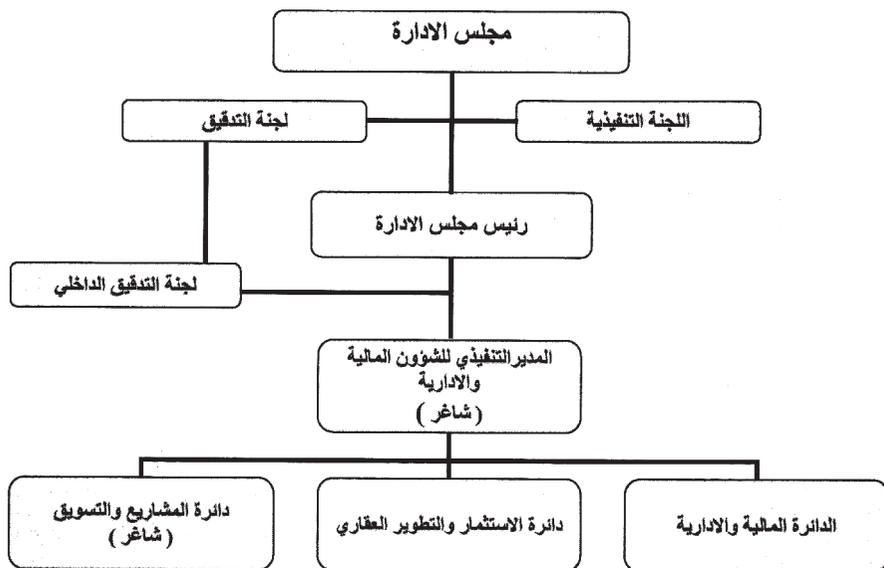
7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:

- لا يوجد اي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

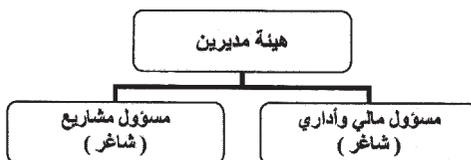
8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :

- لا يوجد اي 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 الام (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	المؤهل العلمي
-----	1	بكالوريوس
-----	1	اجمالي عدد الموظفين

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب خلال السنة المالية 2019 .

#### 10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

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 اسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

#### 11- الإنجازات التي حققتها الشركة وأهم الأحداث الهامة التي مرت خلال السنة المالية :

تمكنت الشركة من تحقيق ارباحاً بقيمة (112,178) دينار والدخول في شراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي وتم البدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافراز كما ايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسهيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة لئزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

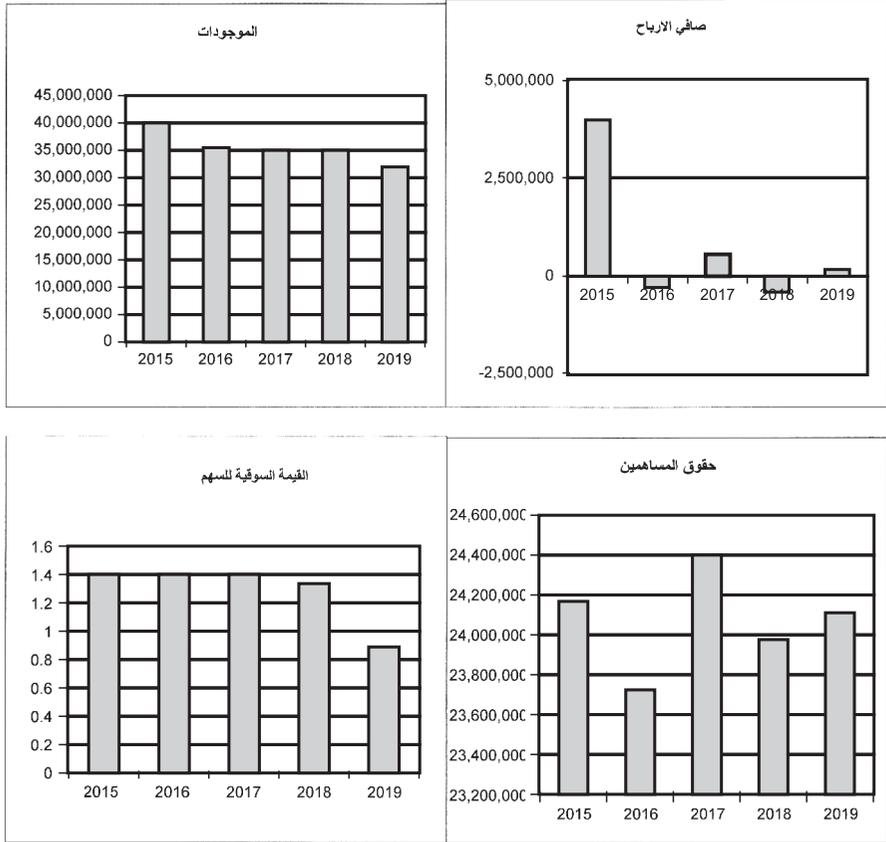
#### 12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2019 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	2019	2018	2017	2016	2015
صافي الارباح او (الخسائر)	112,178	(409,832)	581,913	(291,852)	3,990,998
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
نسبة الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
الموجودات	32,237,819	34,701,951	35,019,118	35,196,724	39,960,555
صافي حقوق المساهمين	24,116,492	23,982,758	24,397,665	23,731,453	24,187,932
سعر أغلاق السهم *	0.90	1.36	1.42	1.40	1.41



#### 14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2019 ارباح بقيمة 112,178 دينار , ونعرض فيما يلي تحليلا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

البيان	2015	2016	2017	2018	2019
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.41	1.40	1.42	1.36	0.90
عائد السهم الواحد/ دينار	0.399	-0.029	0.058	-0.041	0.011
عائد الارباح لسعر السهم	0.28	-0.02	0.04	-0.03	0.01
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.42	2.37	2.44	2.40	2.41
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.58	0.59	0.58	0.57	0.37
اجمالي القيمة السوقية (ب الألف) دينار	14,094	13,094	14,194	13,594	8,996
تداول السهم / مرة	0.10	.006	0.04	0.12	0.13
العائد على الموجودات %	0.10	-0.01	0.02	-0.01	0.003
العائد على حقوق المساهمين %	0.16	-0.01	0.02	-0.02	0.005
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	1.99	2.02	1.97	2.02	1.99

## 15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة التزامات الشركة المستقبلية وتخفيض مديونيتها .
3. العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
4. العمل على إدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين المحفظة العقارية .

## 16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2019 :

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,700
2	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	580
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الافصاح 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
	<b>المجموع</b>	<b>12,760</b>

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2019/12/31	عدد الاسهم 2018/12/31
1	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نايل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
2	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد / سالم أحمد الخزاعلة	نائب الرئيس	الاردنية الاردنية	5,000 -----	5,000 -----
3	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداسين	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 4,900	6,420,025 6,001
4	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / خالد محمود ابو زيد	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
5	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	457,728 -----	457,728 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

## ب - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2019/12/31	عدد الاسهم 2018/12/31
السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	الاردنية	-----	-----

\* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا .

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا :  
\* لا يوجد اوراق مالية وشركات مسيطر عليها من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	4,800	4,800
2	السيد / سالم أحمد جميل الخراطة	نائب الرئيس	4,800	4,800
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	4,800	4,800
4	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	2,400	2,400
5	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	4,800	4,800

• رئيس مجلس الادارة يتقاضى مكافأة عن علاوة فنية مبلغ (30,000) سنوياً .

#### ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	اخرى	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	15,975	2,513	18,488

• لا يوجد إي مبالغ دفعت لاعضاء مجلس الادارة والادارة العليا باستثناء المذكور اعلاه .

#### 19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

#### 20 - العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الادارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدها الشركة المصدرة مع رئيس واعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم أو الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة.

#### 21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

#### 22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019 ( 7 ) اجتماعات .

## إقرارات مجلس الإدارة :

- 1- يقر مجلس ادارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة بعدم وجود إي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- 2- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

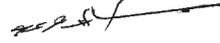
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ سالم أحمد جميل الخراعة



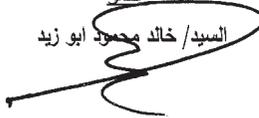
عضو

السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين



عضو

السيد/ خالد محمود ابو زيد



عضو

السيد/ سالم دياب نصار



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

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

(شاغر)

المدير المالي

السيد/ عمر كريم الكركي



- تم الاشارة الى أن رئيس مجلس الادارة يتقاضى مكافأه عن علاوة فنية مبلغ (30,000) سنوياً .

## كلمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الإدارة ان يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقتهم الكريمة ودعمهم للشركة . سائلا المولى العلي القدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .

تقرير الحوكمة

أ- يؤمن مجلس الإدارة بأهمية الشركة في تطوير وتحسن اداء ونتائج اعمال الشركة، كما يتبنى افضل القواعد والمعايير في تطبيق وتفعيل الحاكمة ، ويلتزم المجلس بتطبيق بنود تعليمات الحوكمة الإلزامية الصادرة عن هيئة الأوراق المالية لعام 2018 والى النظام الأساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية وإنجاز المهام الموكلة من وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط المستقبلية.

ب- أسماء اعضاء مجلس الادارة . علماً بان عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2019 كان (7) اجتماعات وكان الحضور كما في الجدول التالي :

رقم	الاسم	المنصب	تنفيذي	مستقل	عدد الحضور	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الأخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.	رئيس مجلس الادارة	تنفيذي	غير مستقل	7	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	نائب الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل	7	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. عضو اعتباراً من 2013/09/19 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل	7	لا يوجد
4	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد مواليد عام 1951 م. عضو اعتباراً من 2019/07/04 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م.	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل	2	لا يوجد
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو	تنفيذي	غير مستقل	7	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

ج - أسماء الاشخاص الذين يشغلون المناصب التنفيذية في الشركة :

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

د- اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة وهي (اللجنة التنفيذية , لجنة التدقيق , لجنة المكافآت والترشيحات ، لجنة الحوكمه ، لجنة ادارة المخاطر) .

1- لجنة التدقيق ، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2019 كان (4) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم	عدد الحضور
1	السيد / نائل محمد حمد الزعبي	رئيس	بكالوريوس اقتصاد(1971) عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية سابقاً مساعد مديرعام بنك الاسكان للتجارة والتمويل سابقاً عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية سابقاً عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر سابقاً رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية حالياً	4
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد عضو اعتباراً من 2019/07/04	عضو	ماجستير إدارة (1998) مدير استخبارات قائد مستودعات الملابس مدير المطابع العسكرية مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للإدارة مدير شؤون الأفراد مدير الأمن العسكري محافظ العقبة محافظ المفرق محافظ الطفيلة محافظ إربد محافظ العاصمة	2
3	السيد / سالم احمد جميل الخراطة	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 المطالم 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 إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية	4

• اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال عام 2019 .

2- لجنة المكافآت والترشيحات، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2019 كان (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	رئيس	2
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	1
3	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو	2

3- لجنة الحوكمة، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2019 كان (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	رئيس	2
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	2
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	1

4- لجنة ادارة المخاطر، وكان عدد اجتماعاتها خلال عام 2019 كان (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

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

هـ- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة هو السيد / عمر كريم حماد الكركي .

يقر رئيس مجلس الإدارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة .

  
رئيس مجلس الإدارة  
نايل محمد الزعبي



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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2019

صفحة

3 - 2	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	- قائمة المركز المالي الموحدة
5	- قائمة الدخل الموحدة
6	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
8	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
19 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

#### الرأي

لقد تم تدقيقنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2019 وأدائها المالي وتدقيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لتواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمطالبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن 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 (248,619) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينار مقابل اتفاقيات ميرمة بين الشركة والجهات المذكورة.

- تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (3,933,017) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة أ.م)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

#### المعلومات الأخرى

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

#### مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

## مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

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

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

## تقرير حول المتطلبات القانونية

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

**المحاسبون العرب**  
 إبراهيم حمودة  
 إجازة رقم (606)



عمان في 19 شباط 2020

2018	2019	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
8,480,810	8,253,314	3	استثمارات عقارية في أراضي
3,342,783	1,395,212	3	مشاريع تحت التطوير
1	1		ممتلكات ومعدات
10,055,139	10,244,459	14	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
33,828	51,630	4	استثمار في شركات زميلة
1,165,006	1,044,706	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<b>23,077,567</b>	<b>20,989,322</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
9,251,585	9,255,954	3	أراضي معدة للبيع
317,971	307,174	6	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,015,453	1,661,259	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
39,375	24,110	8	النقد وما في حكمه
<b>11,624,384</b>	<b>11,248,497</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>34,701,951</b>	<b>32,237,819</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		9	<b>حقوق الملكية</b>
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,211,707	4,237,110		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
(653,418)	(773,718)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(309,923)	(81,292)		خسائر متراكمة
<b>23,982,758</b>	<b>24,116,492</b>		<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
489,341	68,531		حقوق غير المسيطرين
<b>24,472,099</b>	<b>24,185,023</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,430,354	5,570,862	14	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
614,045	1,082,225	10	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
<b>6,431,410</b>	<b>7,040,098</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
600,000	130,000	10	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
3,198,442	882,698	11	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
<b>3,798,442</b>	<b>1,012,698</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>10,229,852</b>	<b>8,052,796</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>34,701,951</b>	<b>32,237,819</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

2018	2019	ايضاح	
-	2,976,010		إيرادات بيع أراضي
-	(2,257,536)		كلفة أراضي مباعه
-	<b>718,474</b>		<b>مجمل الربح</b>
(24)	-		خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(198,663)	(354,194)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(981)	14,885	4	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات زميلة
(123,594)	(123,461)	12	مصاريف إدارية
(111,324)	(128,980)		مصاريف تمويل
24,754	(14,546)		صافي (مصاريف) إيرادات اخرى
<b>(409,832)</b>	<b>112,178</b>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
			<b>ويعود الى:</b>
(399,821)	254,034		مساهمي الشركة
(10,011)	(141,856)		حقوق غير المسيطرين
<b>(409,832)</b>	<b>112,178</b>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
<b>(0.040)</b>	<b>0.025</b>	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة من ربح (خسارة) السنة

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

2018	2019
(409,832)	112,178
(15,086)	(120,300)
<b>(424,918)</b>	<b>(8,122)</b>

ربح (خسارة) السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى:

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل للسنة

إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:

(414,907)	133,734
(10,011)	(141,856)
<b>(424,918)</b>	<b>(8,122)</b>

مساهمي الشركة

حقوق غير المسيطرين

"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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي حقوق الشركة	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطيات		رأس المال المدفوع
					اختياري	إجباري	
24,472,099	489,341	23,982,758	(309,923)	(653,418)	8,340,577	4,211,707	9,996,082
(278,954)	(278,954)	-	-	-	-	-	-
(8,122)	(141,856)	133,734	254,034	(120,300)	-	-	-
-	-	-	(25,403)	-	-	25,403	-
24,185,023	68,531	24,116,492	(81,292)	(773,718)	8,340,577	4,237,110	9,996,082
24,897,017	499,352	24,397,665	89,898	(638,332)	8,340,577	4,211,707	9,996,082
(424,918)	(10,011)	(414,907)	(399,821)	(15,086)	-	-	-
24,472,099	489,341	23,982,758	(309,923)	(653,418)	8,340,577	4,211,707	9,996,082

الرصيد كما في 2019/1/1  
حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في 2019/12/31  
احتياطي إجباري

الرصيد كما في 2018/1/1  
اجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد كما في 2018/12/31

"إن الإفصاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعيار"

2018	2019	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(409,832)	112,178	ربح (خسارة) السنة
981	(14,885)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(718,474)	أرباح بيع أراضي
198,663	354,194	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
367	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(36,754)	10,797	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
203,150	51,838	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
<u>(43,425)</u>	<u>(204,352)</u>	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(3,161)	521,590	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(39,923)	(1,820)	تسهيلات إئتمانية
-	(278,954)	حقوق غير المسيطرين
(45,030)	(51,729)	ذمم جهات ذات علاقة
<u>(84,953)</u>	<u>(332,503)</u>	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
		<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
(131,539)	(15,265)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
170,914	39,375	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
<u>39,375</u>	<u>24,110</u>	

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

## 1 . عام

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 تم 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 بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

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

يتم توحيد القوائم المالية الموحدة المرفقة مع القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69.55%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 19 شباط 2020، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## 2 .

### ملخص لأهم السياسات المحاسبية

#### أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

#### أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.

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

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
10,000	إستثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%74	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%58	شركة داره عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%50	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

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

### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2019، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2020
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

### استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

### الاستثمارات العقارية 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 الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

**مشاريع تحت التطوير**

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

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل**

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

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

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

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المبيعة 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 معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

**تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية**

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

**الممتلكات والمعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للإستخدام 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 التدني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي 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 والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة، تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

### الذمم المدينة

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

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

### المخصصات

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

### التقاص

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

### مصاريف الإقتراض

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

### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المئتمنية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المئتمنية 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 المستثمر بها.

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

## العملات الأجنبية

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

## ضريبة الدخل

تسحب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متركمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

## 3 . استثمارات عقارية في أراضي وأراضي معدة للبيع ومشاريع تحت التطوير

2018	2019	
13,799,378	13,576,251	أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
3,933,017	3,933,017	أرض مسجلة ملكيتها باسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
2,196,190	248,619	مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
1,146,593	1,146,593	مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين
<b>21,075,178</b>	<b>18,904,480</b>	

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي وأراضي معدة للبيع ومشاريع تحت التطوير هي كما يلي:

2018	2019	
21,072,017	21,075,178	الرصيد في بداية السنة
3,161	86,838	إضافات
-	(2,257,536)	كلفة بيع أراضي
<b>21,075,178</b>	<b>18,904,480</b>	

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- تحفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة بإسمها.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (3,182) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام 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 إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام 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	الحصة من إطفاء الخسائر	الحصة من نتائج الاعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
7,838	-	2,427	5,411	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
4,981	-	(19)	5,000	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,443	-	-	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1,918	-	(1,018)	2,936	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
4,725	-	-	4,725	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,369	2,917	13,495	957	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1,355	-	-	1,355	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
<b>51,630</b>	<b>2,917</b>	<b>14,885</b>	<b>33,828</b>	

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

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	2,138,782	2,123,105	11,072	4,855
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	1,621,731	1,611,731	-	-
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	9,961	-	-	(39)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	35%	6,224,178	6,214,201	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	36%	9,129,807	9,124,400	174	(2,872)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	25%	479,200	2,492,296	-	-
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	47%	2,335,606	2,325,606	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	50%	1,133,320	1,123,320	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	19%	1,477,292	1,387,622	177,873	69,670
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	14%	5,039,708	5,029,708	-	-
			<b>29,589,585</b>	<b>31,431,989</b>	<b>189,119</b>	<b>71,614</b>

## 5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2018	2019
1,158,706	1,038,706
6,300	6,000
<b>1,165,006</b>	<b>1,044,706</b>

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

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (412,800) دينار كما في نهاية عام 2019.

## 6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
306,781	296,411	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
11,190	10,763	متفرقة
<b>317,971</b>	<b>307,174</b>	

## 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 الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (492,187) دينار كما في نهاية عام 2019.

## 8 . النقد وما في حكمه

2018	2019	
245	500	نقد في الصندوق
39,130	23,610	حسابات جارية لدى البنوك
<b>39,375</b>	<b>24,110</b>	

## 9 . حقوق الملكية

## رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (9,996,082) دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018.

## علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

## احتياطي إجباري

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

## احتياطي اختياري

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

## حقوق غير المسيطرين

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

## 10 . تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	9.9%	2024 - 2020	2,700,000	<b>1,212,225</b>

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (904,987) دينار كما في 31 كانون الأول 2019.

## 11 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
2,565,582	198,000	مقبوضات على حساب بيع أراضي
319,063	378,960	ذمم دائنة
238,222	236,053	مخصص تطوير
69,995	69,685	أمانات مساهمين
5,580	-	أمانات أعضاء مجلس الإدارة
<b>3,198,442</b>	<b>882,698</b>	

## 12 . مصاريف إدارية

2018	2019	
47,997	50,715	رواتب وأجور وملحقاتها
24,000	21,600	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
21,790	20,803	أتعاب مهنية
12,323	13,681	رسوم ورخص واشتراكات
3,360	3,360	إيجارات
1,792	1,811	مصاريف الهيئة العامة
600	1,200	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
11,732	10,291	متفرقة
<b>123,594</b>	<b>123,461</b>	

## 13 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

2018	2019	
(399,821)	254,034	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<b>(0.040)</b>	<b>0.025</b>	

## 14 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم		طبيعية التعامل	طبيعية العلاقة	إسم الجهة
مدین	دائن			
-	1,099,081	تمويلي	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	تمويلي	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,094	تمويلي	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	119,796	تمويلي	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
-	1,065,644	تمويلي	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	805,865	تمويلي	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	تمويلي	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	268,300	تمويلي	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	تمويلي	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,348,147	-	تمويلي	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
217,734	-	تمويلي	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
4,981	-	تمويلي	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
<b>5,570,862</b>	<b>10,244,459</b>			

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (48,488) دينار خلال عام 2019 مقابل (46,196) دينار لعام 2018.

## 15 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2015، 2016، 2017 و2018 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام 2019 بسبب زيادة المصروفات 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:

2018	2019	
(198,687)	(354,194)	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
-	2,976,010	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
3,180,459	2,705,965	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
21,075,178	18,904,480	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

## 17. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك والذمم المدينة.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2019
1,661,259	-	-	1,661,259	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,044,706	-	-	1,044,706	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,705,965	-	-	2,705,965	

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	

## 18. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

### مخاطر الائتمان

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

### مخاطر أسعار الفائدة

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

### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (270,596) دينار لعام 2019 مقابل (318,045) دينار لعام 2018.

**مخاطر السيولة**

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

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

			2019
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
1,212,225	1,082,225	130,000	تسهيلات إئتمانية
882,698	-	882,698	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
5,570,862	5,570,862	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
<b>8,052,796</b>	<b>7,040,098</b>	<b>1,012,698</b>	
			2018
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
1,214,045	614,045	600,000	تسهيلات إئتمانية
3,198,442	-	3,198,442	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
5,430,354	5,430,354	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
<b>10,229,852</b>	<b>6,431,410</b>	<b>3,798,442</b>	

**مخاطر أسعار العملات الأجنبية**

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح 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 وضمنان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

2018	2019	
1,214,045	1,212,225	مجموع الديون
24,472,099	24,185,023	صافي حقوق الملكية
%5	%5	نسبة الديون إلى حقوق الملكية